

TE Vwgh Erkenntnis 2010/11/16 2009/05/0144

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 16.11.2010

Index

L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82054 Baustoff Oberösterreich;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §52;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §2 Z31;
BauTG OÖ 1994 §3 Z5;
BauTG OÖ 1994 §6 Abs1 Z4;
1. AVG § 52 heute
2. AVG § 52 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2025
3. AVG § 52 gültig von 01.01.2002 bis 27.11.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
4. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
5. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
6. AVG § 52 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
7. AVG § 52 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde des X in Y, vertreten durch Mag. Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Mozartstraße 11/6, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 29. April 2009, Zl. IKD(BauR)-013654/8-2008-Um/Vi, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Z), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde des römisch zehn in Y, vertreten durch Mag. Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Mozartstraße 11/6, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 29. April 2009, Zl. IKD(BauR)-013654/8-2008-Um/Vi, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Z), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenbegehren der mitbeteiligten Marktgemeinde wird abgewiesen.

Begründung

Mit Eingabe vom 12. März 2005 zeigte der Beschwerdeführer gemäß § 25 Oö. Bauordnung 1994 (in der Folge: BO) die beabsichtigte Ausführung eines an der Südwestseite des Grundstückes Nr. 36/9, KG Q, K-Berg 28, projektierten Geräteschuppens an. Nach den vorgelegten Plänen soll auf dem im Dorfgebiet liegendem nahezu quadratischen Grundstück (Größe ca. 30 m x 30 m) an der westlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Nr. 36/7 ca. 20 m von der öffentlichen Verkehrsfläche Grundstück Nr. 1191/1 Weg entfernt ein als "Lageraum" bezeichnetes Nebengebäude in Massivbauweise mit einem Grundrissausmaß von 5 m x 2,50 m errichtet werden. Zur Abdeckung ist ein 32 Grad geneigtes Pultdach vorgesehen. An der Grundstücksgrenze zum Grundstück Nr. 36/7 soll die Feuermauer (gemessen vom Gelände des Baugrundstückes) 4,10 m hoch sein. Mit Eingabe vom 12. März 2005 zeigte der Beschwerdeführer gemäß Paragraph 25, Oö. Bauordnung 1994 (in der Folge: BO) die beabsichtigte Ausführung eines an der Südwestseite des Grundstückes Nr. 36/9, KG Q, K-Berg 28, projektierten Geräteschuppens an. Nach den vorgelegten Plänen soll auf dem im Dorfgebiet liegendem nahezu quadratischen Grundstück (Größe ca. 30 m x 30 m) an der westlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Nr. 36/7 ca. 20 m von der öffentlichen Verkehrsfläche Grundstück Nr. 1191/1 Weg entfernt ein als "Lageraum" bezeichnetes Nebengebäude in Massivbauweise mit einem Grundrissausmaß von 5 m x 2,50 m errichtet werden. Zur Abdeckung ist ein 32 Grad geneigtes Pultdach vorgesehen. An der Grundstücksgrenze zum Grundstück Nr. 36/7 soll die Feuermauer (gemessen vom Gelände des Baugrundstückes) 4,10 m hoch sein.

In einem Aktenvermerk vom 27. April 2005 wurde vom bautechnischen Amtssachverständigen festgehalten, dass auf dem Baugrundstück "in früheren Zeiten" Aufschüttungen vorgenommen und entlang der westlichen Nachbargrundgrenze eine Stütz- und Einfriedungsmauer in einer Höhe von etwa 2 m errichtet worden seien. Die Einfriedungsmauer bilde nunmehr auch die westliche Außenmauer des geplanten Nebengebäudes; entlang der Nachbargrundgrenze (vom Nachbargrundstück bis zur Oberkante des Pultdaches gemessen) würde eine Mauer in einer Höhe von 5 m entstehen. Bei den umliegenden Grundstücken im Bauland seien keine derart massiv in Erscheinung tretenden Nebengebäude vorhanden. Das steile Pultdach, mit der höchsten Stelle dem Nachbarn zugewandt, stelle einen massiven Störfaktor im Orts- und Landschaftsbild des ansonsten nahezu naturnah gestalteten Grünraumbereiches in Richtung Süden dar. Von der etwa 500 m entfernten Gemeindestraße (ehemalige Bundesstraße Vöcklabruck-Gmunden) sei die Mauer samt aufgesetztem Nebengebäude als Störfaktor im Landschaftsbild erkennbar. Die steile Pultdachkonstruktion sei unüblich und auch in ähnlicher Form im Bereich der umliegenden bebauten Grundstücke nicht vorhanden. Durch die enormen Anschüttungen rage das Nebengebäude unüblich heraus, wodurch eine massive Störung im umliegenden Ortsbild entstehe.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 3. Mai 2005 wurde die Ausführung des angezeigten Bauvorhabens gemäß § 25a Abs. 1 Z. 2 BO in Verbindung mit § 3 Z 5 und § 6 Abs. 1 Z. 4 BauTG 1994 untersagt, weil es dem Orts- und Landschaftsbild widerspreche. Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 3. Mai 2005 wurde die Ausführung des angezeigten Bauvorhabens gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, Ziffer 2, BO in Verbindung mit Paragraph 3, Ziffer 5 und Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 4, BauTG 1994 untersagt, weil es dem Orts- und Landschaftsbild widerspreche.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 22. Dezember 2005 wurde der dagegen erhobenen Berufung des Beschwerdeführers keine Folge gegeben.

Mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 22. Mai 2006 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers mit der Feststellung Folge gegeben, dass der Beschwerdeführer durch den bekämpften Bescheid in seinen Rechten verletzt werde. Der Berufungsbescheid wurde daher aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Marktgemeinde zurückverwiesen. Entscheidungswesentlich wurde dies damit begründet, dass die als Entscheidungsgrundlage herangezogene fachkundige Stellungnahme vom 27. April 2005 nur eine äußerst knappe Beschreibung der Örtlichkeiten enthalte und den Anforderungen hinsichtlich einer umfassenden Darstellung der vorhandenen Gegebenheiten im Befund eines Ortsbildgutachtens nicht entspreche. Es sei nicht möglich, sich anhand dieser Ausführungen ein ausreichendes Bild der Umgebungssituation zu machen. Abgesehen davon sei der dem Gutachten zu Grunde liegende Beurteilungsbereich nicht bezeichnet worden. Auf Grund

des fehlenden bzw. nicht ausreichenden Befundes könne aber die Schlussfolgerung des Sachverständigen, das Bauvorhaben stelle einen massiven Störfaktor im Orts- und Landschaftsbild dar, nicht entsprechend nachvollzogen werden. Auch die weiteren fachlichen Stellungnahmen seien kein entsprechendes Ortsbildgutachten, welches einer behördlichen Entscheidung zu Grunde gelegt werden könnte.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 6. September 2007 wurde der Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 3. Mai 2005 neuerlich keine Folge gegeben. Gestützt wurde diese Entscheidung auf das eingeholte Gutachten des Amtssachverständigen Dipl. Ing. K.Z. vom 15. März 2007, welches als schlüssig und nachvollziehbar beurteilt wurde. Nach Ansicht der Berufungsbehörde seien in diesem Gutachten die orts- und landschaftsprägenden Elemente umfassend und detailliert sowohl im unmittelbaren Baubereich als auch im landschaftsbildgestaltenden Nahbereich beschrieben und sodann näher begründet ausgeführt worden, warum gerade durch die konkrete Art des Bauvorhabens ein Widerspruch zum Ortsbild entstehe.

Mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 13. März 2008 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers mit der Feststellung Folge gegeben, dass der Beschwerdeführer durch diesen Berufungsbescheid in seinen Rechten verletzt werde. Der Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Partei wurde daher aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Marktgemeinde zurückverwiesen. Begründend führte die Vorstellungsbehörde hiezu aus, dass im Sachverständigengutachten die ortsbildstörende Wirkung (ausschließlich) aus der Bebauungsdichte des Baugrundstückes abgeleitet worden sei. Es sei auch das im Befund näher beschriebene "Garangengebäude", für welches jedoch keine rechtskräftige Baubewilligung bestehe, in die Beurteilung miteinbezogen worden. Konsenslose Bauten könnten aber bei der Feststellung einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes nicht berücksichtigt werden, da das weitere Schicksal dieser Bauten ungewiss sei. Da das Sachverständigengutachten keine Aussage zur Frage enthalte, ob der gegenständliche Geräteschuppen - für sich alleine betrachtet - ebenfalls eine ortsbildstörende Wirkung entfalte, sei das von der Berufungsbehörde durchgeführte ergänzende Ermittlungsverfahren weiterhin mit einem Mangel behaftet.

Die Berufungsbehörde ergänzte das Ermittlungsverfahren durch Einholung eines (ergänzenden) Gutachtens ihres Amtssachverständigen vom 1. Juli 2008.

Ohne diesem Gutachten auf gleicher fachlicher Ebene zu begegnen, hat der Beschwerdeführer hiezu Stellungnahmen vom 30. Juli 2008, 14. August 2008 und 24. September 2008 abgegeben. Er verwies darauf, dass im Gutachten das gegenständliche Bauwerk isoliert auf Grundlage von Fotos beurteilt worden sei, die nicht den gegenwärtigen Zustand zeigten. Die Verbauung in der Umgebung bzw. im gegenständlichen Ortsbereich sei unberücksichtigt geblieben. In seiner Stellungnahme vom 24. September 2009 legte der Beschwerdeführer 11 Lichtbilder zum Beweis dafür vor, dass das Bauvorhaben keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes darstelle. Insbesondere verwies der Beschwerdeführer darauf, dass auf dem Nachbargrundstück entlang des Güterweges eine Betonmauer errichtet worden sei.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 3. Oktober 2008 wurde der Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 3. Mai 2005 keine Folge gegeben. Die Berufungsbehörde stützte sich auf das zuletzt erwähnte ergänzte Gutachten ihres Amtssachverständigen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der dagegen erhobenen Vorstellung des Beschwerdeführers mit der Feststellung keine Folge gegeben, dass der Beschwerdeführer durch den bekämpften Berufungsbescheid in seinen Rechten nicht verletzt werde. Die belangte Behörde stützte sich auf das erwähnte Ortsbildgutachten vom 13. März 2007 sowie das Ergänzungsgutachten vom 1. Juli 2008. Diese Gutachten haben folgenden Wortlaut (auszugsweise):

Gutachten vom 13. März 2007:

"...

Auf Grund der Besichtigung an Ort und Stelle (am 20.9.2006 und ergänzend am 27.9.2006 - siehe auch die dabei erstellte angeschlossene Fotodokumentation) ergibt sich aus meiner fachlichen Sicht zur Frage der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild nachfolgender

Befund:

Die Liegenschaft K-Berg Nr. 28 auf Gstk. Nr. 36/9, KG Q, liegt im Verband eines größeren Siedlungssplitters, der westlich

des alten landwirtschaftlichen W K-Berg entlang der Zufahrt zu diesem auf der Kuppe eines markanten Geländerückens in den letzten Jahrzehnten entstanden ist. Aus den von mir der Erledigung angeschlossenen Orthofotoausdrucken M 1 : 5000 und M 1 : 1000 ist ersichtlich, dass der engere für die Beurteilung des Ortsbildes maßgebliche Bereich 6 Kleinwohnhausliegenschaften umfasst, die sowohl vom W K-Berg im Osten wie auch von der weiter fortgesetzten Siedlungszeile im Westen durch nicht verbaute Flächen in Größe üblicher Bauplätze getrennt sind. Je drei dieser Häuser liegen nordseitig bzw. südseitig der Aufschließungsstraße. Die nordseitig gelegenen sind jeweils um etwa 20 m von der Straße abgesetzt und die umgebenden Bauplatzflächen reichlich mit Obst- oder auch Waldbäumen bepflanzt. Einfriedungen entlang der Straße sind in leichter Bauart von Holzlattenzäunen, Jägerzäunen, Maschendrahtzäunen mit Hinterpflanzung oder Hecken ausgeführt (Fotos 21 bis 24 und 44 bis 46). Die betroffenen Bauplätze Gstk. Nr. 45/3, 49/3 und 49/4 nördlich der Straße haben ein Ausmaß von je etwa 2000 m². Die kleinteiligen erdgeschossigen oder eineinhalbgeschossigen Häuser mit überwiegend steil geneigten Sattel- und Krüppelwalmdächern treten in der optischen Wirkung des Straßenzuges deutlich hinter der vorhandenen Bepflanzung zurück.

... Die drei zugeordneten Bauplätze südlich der Straße auf Gstk.

Nr. 36/7, 36/9 und 36/11 sind mit etwa je 1000 m² wesentlich kleiner; die ursprüngliche Bebauung (siehe Orthofoto des Fluges vom 26.8.2000) tritt näher an die Straße heran. Auch hier stehen aber das nach meiner Information als Zweifamilienwohnhaus bewilligte "gedrückt" 2-geschossige Wohnhaus Sch.

(Beschwerdeführer) und die unmittelbar nordwestlich und südöstlich benachbarten erdgeschossigen Wohnhäuser mit Dachgeschossausbau in offener Bauweise mit noch immer großzügigen Freiflächen um die Bebauung und zwischen der Bebauung, sodass ausgenommen beim Haus Sch. neben den Garagenzufahrten auch noch begrünte Vorgartenzonen verbleiben. Nur beim Haus Sch. zeigen die Orthofotos, dass die Abstandsfläche zur öffentlichen Straße und der Freiraum zum südöstlichen Nachbarwohnhaus zum Zeitpunkt der Flugaufnahme im Jahr 2000 nicht mehr begrünt und im Stand 2005 bebaut sind. ...

Auch über diesen engeren Beurteilungsbereich hinaus ist die Bebauung der Wohnsiedlung K-Berg ähnlich aufgelockert und weist ähnliche Merkmale wie die vorgeschriebene auf. Die erdgeschossigen bis maximal zweigeschossigen Kleinhaustypen mit auch hier überwiegend eher steil geneigten sogenannten traditionellen Dachformen stehen in offener Bauweise innerhalb großzügiger Bauplatzflächen mit reichlicher Einpflanzung mit Obstbäumen oder auch parkmäßiger Gestaltung mit Waldbäumen. Die Grundstückseinfriedungen sind von einzelnen (untergeordneten) Ausnahmen (...) abgesehen nur in leichter Bauart mit Hinterpflanzung oder Hecken vorhanden, wie aus fast allen Fotos der Dokumentation zu ersehen ist. Stützmauern an Bauplatzgrenzen sind nur als Ausnahme bei einem Wohnhaus in der Hanglage des westlichen Abschnittes der Siedlung K-Berg gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche, etwa 300 m entfernt vom engeren Beurteilungsbereich vorhanden (...). Die Bebauung tritt nur in wenigen Fällen und in dem durch die Oö. Baugesetzgebung beschränkten Maß mit Nebengebäuden und nicht mehr als 10 m langen Front an die (seitlichen und hinteren) Nachbargrundgrenzen (im sogenannten Bauwich) und auch an die Straßenflucht (im sogenannten Vorgartenbereich) heran. Die einzige diesbezügliche Ausnahme bildet die entlang der Straße mit etwa 18 m Länge errichtete Hütte auf Grundstück Nr. 49/5 - ... Der Eindruck eines scheinbar durch eine parkartig und gärtnerisch gestaltete Grünlandschaft führenden Straßenzuges mit deutlich in den Hintergrund tretender Bebauung wird durch die von der Bauart und Höhe untergeordnete Hütte zwar gestört aber der Charakter der lockeren und großzügig mit Baum- und Buschgehölzen ausgestalteten Kleinhaussiedlung noch nicht durchbrochen.

Auch die derzeit in Bau befindliche Passivhausanlage im Bereich der Grundstücksfläche 49/1 ist so vorgesehen, dass einzelne Gebäudeblöcke in der Dimension von üblichen Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern mit großzügigem Abstand zur Aufschließungsstraße angeordnet werden, sodass der Charakter der offenen Bebauung trotz gekuppelter Haustypen erhalten bleibt und nur kleinteilige Pkw-Garagen zur Straße hin vorgeschoben werden (...). In diesem nordwestlichen Abschnitt des ausgedehnten Siedlungssplitters tritt anstelle der Bebauung südseitig der Straße der den Südwesthang großflächig einnehmende schon ältere Hochwaldbestand, der die Siedlungszone am Höhenrücken von der noch im Zusammenhang stehenden Hangbesiedlung an der Zufahrt nach K-Berg weiter im Südwesten optisch trennt (...).

Eine grob überschlägige Ermittlung der Bebauungsdichte im engeren und weiteren Beurteilungsbereich ergibt für die einzelnen Bauplätze überwiegend Grundflächenzahlen (GRZ) von etwa 0,1 bis 0,25, höchstens um 0,33 bei der neuen

Passivhaussiedlung und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und deutlich weniger bis 0,5 bei der Liegenschaft Sch. ohne die umstrittenen Nebenobjekte und um 0,6 bei der neuen Passivhaussiedlung. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstück (Bauplatzfläche) überbaut sind. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Der alte W K-Berg östlich des engeren Beurteilungsbereiches zeigt weitgehend noch Gepräge landwirtschaftlicher Bebauung (...).

Um die Bebauung schließen weithin landwirtschaftliche Grundflächen und sodann auch Forstflächen an (...).

Die derzeit über den Umfang des (wie aus der Aktenlage zu schließen auch abweichend von der Baubewilligung) bestehenden Wohnhauses hinausgehende Bebauung der Liegenschaft Sch. umfasst im Rohbau,

a) ein Garagengebäude (nordseitig) entlang der Aufschließungsstraße in etwa 2 m Abstand zu dieser und mit etwa 28 m Länge, knapp 4 m Breite (Tiefe) ca. 4,5 m (straßenseitiger) Traufenhöhe und annähernd 6,5 m Firsthöhe des von der Straßenseite ansteigenden Pultdaches. Dieses Gebäude soll auf gut 100 m² Grundrissfläche im Erdgeschoss im Wesentlichen vier zur Straße offene Doppel-Pkw-Einstellboxen und im Dachgeschoss laut Aktenlage Abstellräume umfassen. Es nimmt mit Ausnahme der ostseitigen Grundstückszufahrt praktisch die gesamte Straßenflucht des Bauplatzes ein (...).

b) die Bebauung der westlichen Bauplatzgrenze auf fast die gesamte Länge von etwa 25 m im unmittelbaren Anschluss an das oben unter Pkt. a) beschriebene Gebäude mit einer bezogen auf das Gartenniveau der westlichen Nachbarwohnliegenschaft im Mittel ungefähr 4,5 m hohen massiven Mauer, die gleichzeitig die Rückwand eines arkadenartig angeordneten und in drei Abschnitte unterteilten Nebengebäudes (oder zumindest dreiseitig bzw. fünfseitig umschlossener Raumeinheiten) mit ca. 60 m² verbauter Grundrissfläche und zur Nachbargrundgrenze steigenden Pultdachabschluss bildet. Der mittlere Abschnitt (in den diversen Darstellungen der Aktenlage als 'Geräteschuppen' oder 'Nebengebäude' bezeichnet) ragt über den durchgehenden Wandabschluss noch mit einer Aufmauerung von ca. 0,75 m Höhe und knapp 5 m Länge und mit einem entsprechend höher angesetzten Pultdach auf ...

Bei Berücksichtigung der unter Pkt. a) und b) beschriebenen Baulichkeiten in einer Berechnung ergibt sich für die Liegenschaft Sch. eine Grundflächenzahl GFZ über 0,35 und eine Geschossflächenzahl GFZ von annähernd 0,65. Diese Kennwerte bedeuten, dass hier im Vergleich zur sonst im Beurteilungsbereich überwiegend vorhandenen Bebauungsstruktur annähernd von der doppelten Bebauungsdichte auszugehen ist.

...

Gutachtliche Beurteilung:

Diese beschränkt sich, wie schon einleitend festgestellt und entsprechend dem behördlichen Auftrag auf die bei der Liegenschaft K-Berg 28 zum Zeitpunkt meiner Erhebungen (im Herbst 2006) um das Wohnhaus bereits im Rohbau errichteten baulichen Anlagen entlang der Aufschließungsstraße (GW K-Berg) und entlang der westlichen Nachbargrundgrenze. Sie beinhaltet damit, unabhängig vom jeweiligen baurechtlichen Verfahrensstand, sowohl den sogenannten 'Neubau von Unterstellplätzen für Pkw' sowie auch den 'Geräteschuppen' (in Verbindung mit der diesen flankierenden Verbauung) an der Westseite des Bauplatzes.

...

Wie aus dem Befund in Verbindung mit der Fotodokumentation hervorgeht, sind die das Ortsbild prägenden Merkmale im engeren Beurteilungsbereich (laut Abgrenzung im Befund) und auch darüber hinaus kurz wie folgt zu umschreiben:

Wohnsiedlung mit lockerer ein- bis zweigeschossiger Kleinhausbebauung in offener Bauweise.

Die Bebauung tritt ausgenommen bei der Liegenschaft Sch. und abgesehen von einer im Befund erwähnten (untergeordneten) Hütte sowie bauordnungsgemäß kleinteiligen Pkw-Garagen deutlich von der Straße und von den seitlichen und inneren (hinteren) Bauplatzgrenzen zurück und ist in parkähnlich und gärtnerisch gestalteten reichlich mit Bäumen und Buschgehölz bepflanzte Gärten oder zumindest Vorgartenflächen eingebettet.

Massive Grundstückseinfriedungen sind im engeren Beurteilungsbereich nicht und darüber hinaus auch nur ausnahmsweise (und nicht das Ortsbild prägend) vorhanden.

Die Bebauung der Liegenschaft Sch. zeigt dagegen folgende Merkmale:

Hauptbebauung mit dem zweigeschossigen Wohnhaus im oberen Bereich der in der Siedlung vorhandenen Bebauungsdichte, d.h. mit sowieso schon relativ geringen Freiflächenanteil.

Zusätzlich an der Straßenseite und an der westlichen Nachbargrundgrenze auf jeweils mehr als 25 m Länge durchlaufende Bebauung mit etwa 4,5 m Bauhöhe über dem Straßenniveau bzw. dem Niveau des benachbarten Bauplatzes.

Auf Grund der Nutzung der straßenseitigen Bebauung für Pkw-Einstellung und der Trassierung einer befestigten Grundstückszufahrt entlang der östlichen Bauplatzgrenze verbleibt an drei Seiten des Bauplatzes kein Platz für die sonst in der Siedlung typische und das Ortsbild maßgeblich bestimmende Freiraumgestaltung mit Grünflächen samt Baum- und Buschpflanzungen.

Diese Merkmale ergeben eine geradezu gegensätzliche Charakteristik im Erscheinungsbild der Siedlung insgesamt im Vergleich zur Bebauung der Liegenschaft Sch. Der Ausdruck des Orthofotos (Flug aus 2005) oder der Vergleich fast aller Aufnahmen meiner Fotodokumentation mit den Bildern, die die strittige Bebauung der Liegenschaft Sch. erfassen (...) spricht für sich, Foto 29 und 32 zeigen in sich sehr deutlich die Gegensätze. Foto 37 zeigt den Blick aus dem Gartenbereich der Liegenschaft Sch., auf die östliche Nachbarliegenschaft mit siedlungstypischer Struktur, Foto 39 bis 42 zeigen den Blick von der westlichen Nachbarliegenschaft auf die Liegenschaft Sch. mit der massiven Bebauung entlang der Bauplatzgrenze.

...

Der Widerspruch der in Frage stehenden baulichen Anlagen entlang der straßenseitigen und westlichen Bauplatzgrenze der Liegenschaft Sch. (K-Berg Nr. 28 Grundstück Nr. 36/9, KG Q) zu den Bestimmungen des § 3 Z. 5 und 6 Oö. BauTG ergibt sich aus ihrer Gesamtheit, und es wäre deshalb, ohne dass ich mit dieser Feststellung der baubehördlichen Entscheidung vorgreifen möchte, deren Beseitigung zu veranlassen, sofern nicht unter Vorlage eines Projektes mit entsprechenden Änderungsvorschlägen (zur Verringerung des Baumfanges) die behördliche Zustimmung erwirkt werden kann. Der Widerspruch der in Frage stehenden baulichen Anlagen entlang der straßenseitigen und westlichen Bauplatzgrenze der Liegenschaft Sch. (K-Berg Nr. 28 Grundstück Nr. 36/9, KG Q) zu den Bestimmungen des Paragraph 3, Ziffer 5 und 6 Oö. BauTG ergibt sich aus ihrer Gesamtheit, und es wäre deshalb, ohne dass ich mit dieser Feststellung der baubehördlichen Entscheidung vorgreifen möchte, deren Beseitigung zu veranlassen, sofern nicht unter Vorlage eines Projektes mit entsprechenden Änderungsvorschlägen (zur Verringerung des Baumfanges) die behördliche Zustimmung erwirkt werden kann.

..."

Ergänzungsgutachten vom 1. Juli 2008

"...

Die Baubehörde hat mir ... die Anzeige vom 12.3.2005 und zugeordnete Planskizzen ... und Fotos vom 2.10.2004 sowie vom 8.

Juni 2005 übermittelt, die diesen Geräteschuppen im Rohbauzustand des Massivmauerwerks (und noch ohne Dachabschluss) zeigen. Als Bestandteil des angezeigten Bauvorhabens ist nach den Planskizzen wohl auch die entlang der westlichen Bauplatzgrenze durchgehend errichtete Einfriedungsmauer von 1,95 m Höhe (0,55 m Stützmauer 1,40 m freistehend aufgesetzt) über dem tiefer gelegenen Gelände (beim Nachbarn) zu betrachten.

...

Ergänzung zur gutachtlichen Beurteilung:

...

Bei bloßer Betrachtung des Geräteschuppens mit 5 x 2,5 m Grundrissabmessung als einziges Nebengebäude beim bestehenden Wohnhaus sind die früheren Berechnungen und Vergleiche der Bebauungsdichte sicher nicht entscheidend.

Wesentlich ist das Erscheinungsbild der Bebauung im Bezug auf die unmittelbare Nachbarwohnliegenschaft und der

Vergleich dieses Erscheinungsbildes mit der Situation anderer baulicher Liegenschaftsbestände im Beurteilungsbereich. Ich verweise zur bildlichen Demonstration auf den Vergleich der Fotos der Gemeinde vom 2.10.2004 und 8.6.2005, die ich als Beilage dem Foto 37 vom 20.9.2006 aus meiner früheren Fotodokumentation gegenüberstelle. Sie zeigen jeweils den Blick von der westlichen Nachbarliegenschaft auf die Liegenschaft Sch. bzw. von dieser auf ihre östliche Nachbarliegenschaft.

Die Massivität des 5 m hohen, fast turmartig und monumental wirkenden Geräteschuppens, wie auch der Einfriedungsmauer kommt deutlich zum Ausdruck und ist im Beurteilungsbereich einzigartig. Die Maßstäblichkeit der das Ortsbild auch im Wechsel von Haupt- und Nebengebäuden bestimmenden Gebäudestrukturen wird damit im negativen Sinn durchbrochen. Baukörper vergleichbarer Höhe treten ansonsten (im Sinn der baugesetzlichen Bestimmungen für offene Bauweise) durchwegs von den Bauplatzgrenzen zurück. Die Feststellung der Einzigartigkeit - oder auch Fremdartigkeit - gilt für den Geräteschuppen in Verbindung mit der Einfriedungsmauer gleichermaßen, wie für den Schuppen alleine, weil bei dessen isolierter Betrachtung die Überhöhung noch stärker wirksam wird.

Wie schon in der früheren Begutachtung angesprochen, erscheint es mir in dieser Frage maßgeblich, dass die Bestimmungen des § 6 Oö. BauTG nur für Nebengebäude mit weniger als 3 m Traufenhöhe über dem Erdgeschossfußboden und, abgesehen von Garagen, mit nicht mehr als 12 m² verbauter Fläche Ausnahmen von der Mindestforderung von 3 m Grenzabstand zur seitlichen und hinteren Bauplatzgrenze (gemäß § 5 Oö. BauTG) vorsehen. Wie schon in der früheren Begutachtung angesprochen, erscheint es mir in dieser Frage maßgeblich, dass die Bestimmungen des Paragraph 6, Oö. BauTG nur für Nebengebäude mit weniger als 3 m Traufenhöhe über dem Erdgeschossfußboden und, abgesehen von Garagen, mit nicht mehr als 12 m² verbauter Fläche Ausnahmen von der Mindestforderung von 3 m Grenzabstand zur seitlichen und hinteren Bauplatzgrenze (gemäß Paragraph 5, Oö. BauTG) vorsehen.

Die Kotierung der Grundrissmaße in der angezeigten Planskizze ist widersprüchlich. Nach den von der Baubehörde schon anlässlich von Überprüfungen 2005 erhobenen Maßen am konsenslos ausgeführten Bau wird die verbaute Fläche von 12 m² mit $2,55 \times 4,78 = 12,19$ m² geringfügig überschritten.

Der Umstand, dass der Gesetzgeber mit der Novelle 2006 im § 6 Der Umstand, dass der Gesetzgeber mit der Novelle 2006 im Paragraph 6

(1) Z. 3 des Oö. BauTG eindeutig festgelegt hat, dass bei der Ausführung von Nebengebäuden mit Pultdächern im Bauwich deren First nicht dem Nachbarn zugewandt sein darf, wenn die Firsthöhe 3 m über der Abstellfläche überschreitet, gibt wohl deutlich eine diesbezüglich restriktive Auslegung in der Frage der Beeinflussung des Ortsbildes vor. (1) Ziffer 3, des Oö. BauTG eindeutig festgelegt hat, dass bei der Ausführung von Nebengebäuden mit Pultdächern im Bauwich deren First nicht dem Nachbarn zugewandt sein darf, wenn die Firsthöhe 3 m über der Abstellfläche überschreitet, gibt wohl deutlich eine diesbezüglich restriktive Auslegung in der Frage der Beeinflussung des Ortsbildes vor.

In diesem Sinne stellt die für den Geräteschuppen angestrebte und auch schon ausgeführte Bauhöhe der Feuermauer von etwa 4,5 m über dem (schon durch Aufschüttung gegenüber dem Nachbarbauplatz angehobenen) Erdgeschossfußboden und von etwa 5 m (oder auch mehr) gegenüber dem tieferen ursprünglichen Geländeniveau am Nachbarplatz eine im Bereich sonst nicht vorhandene Überhöhung eines (Neben)Gebäudes unmittelbar an der Nachbargrundgrenze dar, die zu einer nicht vertretbaren Störwirkung im Widerspruch zur Anforderung gemäß § 3 Z. 5 und 6 Oö. BauTG führt. In diesem Sinne stellt die für den Geräteschuppen angestrebte und auch schon ausgeführte Bauhöhe der Feuermauer von etwa 4,5 m über dem (schon durch Aufschüttung gegenüber dem Nachbarbauplatz angehobenen) Erdgeschossfußboden und von etwa 5 m (oder auch mehr) gegenüber dem tieferen ursprünglichen Geländeniveau am Nachbarplatz eine im Bereich sonst nicht vorhandene Überhöhung eines (Neben)Gebäudes unmittelbar an der Nachbargrundgrenze dar, die zu einer nicht vertretbaren Störwirkung im Widerspruch zur Anforderung gemäß Paragraph 3, Ziffer 5 und 6 Oö. BauTG führt.

Die baubehördliche Zustimmung ist somit aus meiner fachlichen Sicht auch bei Beurteilung des angezeigten Geräteschuppens alleine nicht zu begründen. Die gegenüber der im Ortsbild des Beurteilungsbereiches vorherrschenden Bebauungsstruktur sich deutlich störend abhebende Baumasse und Proportion des Geräteschuppens sollte durch den aufgezeigten Fotovergleich ausreichend bewiesen sein.

..."

Begründend führte die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid aus, dass der Beschwerdeführer mit seinem Hinweis, zur Begründung des angeblichen Widerspruchs zum Orts- und Landschaftsbild seien Fotos herangezogen worden, die den aktuellen Bebauungszustand nicht zeigten, und es sei in der Begutachtung die Verbauung in der Umgebung bzw. im gegenständlichen Ortsbereich völlig unberücksichtigt gelassen worden, keine Mangelhaftigkeit des gemeindebehördlichen Verfahrens aufzeige. Der Beschwerdeführer unterlasse konkrete Angaben dazu, in welchen Punkten die von der Baubehörde herangezogenen Fotos dem aktuellen Bebauungszustand widersprechen sollten bzw. als unvollständig anzusehen seien. Die den beiden genannten Gutachten angeschlossenen Fotodokumentationen lieferten ein umfassendes Bild vom betroffenen Beurteilungsbereich. Inwiefern durch diese Lichtbilder ein verfälschter oder unvollständiger Eindruck des Bebauungszustandes vermittelt werde, sei vom Beschwerdeführer nicht konkretisiert worden. Auch durch die vom Beschwerdeführer im Bauverfahren vorgelegten Fotos könne nicht belegt werden, dass eine für die gegenständliche Beurteilung maßgebliche Änderung des Bebauungszustandes eingetreten sei. Ähnliches gelte für das Vorbringen, die Behörde hätte die Verbauung in der Umgebung völlig unberücksichtigt gelassen. Im Gutachten vom 15. März 2007 sei das Beurteilungsgebiet detailliert beschrieben worden. Aus dieser Beschreibung ergebe sich auch eine umfangreiche Darstellung der Verbauung des Beurteilungsbereiches. Die Errichtung des Geräteschuppens stelle somit eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Die dieser Rechtsauffassung zu Grunde gelegten Gutachten basierten auf einer umfassend begründeten Befundaufnahme. Die im Wesentlichen mit dem Erscheinungsbild des Objektes, insbesondere mit der Höhe, der Baumasse und den Proportionen des Geräteschuppens begründete Schlussfolgerung des Sachverständigen könne einwandfrei nachvollzogen werden. Den schlüssigen Sachverständigengutachten sei der Beschwerdeführer nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde, in welcher Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die mitbeteiligte Marktgemeinde erstattete ebenfalls eine Gegenschrift mit dem Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Beschwerdeführer replizierte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 25 Abs. 1 Z. 9 Oö. Bauordnung 1994 (BO) ist die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen (eingeschossigen) Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu 12 m² vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit im § 26 nichts anderes bestimmt ist. Gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 9, Oö. Bauordnung 1994 (BO) ist die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen (eingeschossigen) Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu 12 m² vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit im Paragraph 26, nichts anderes bestimmt ist.

Gemäß § 25a Abs. 1 leg. cit. hat die Baubehörde innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn Gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, leg. cit. hat die Baubehörde innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn

1. 1. Ziffer eins

Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z. 1 vorliegen oder Abweisungsgründe im Sinn des Paragraph 30, Absatz 6, Ziffer eins, vorliegen oder

2. 2. Ziffer 2

offensichtliche Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z. 2 festgestellt werden oder offensichtliche Abweisungsgründe im Sinn des Paragraph 30, Absatz 6, Ziffer 2, festgestellt werden oder

3. das angezeigte Bauvorhaben einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 bedarf. 3. das angezeigte

Bauvorhaben einer Bewilligung nach Paragraph 24, Absatz eins, bedarf.

Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z. B. der Post zur Zustellung übergibt.

Gemäß § 25a Abs. 5 Z. 2 gelten für Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z. 9 die Vorschriften der §§ 36, 38, 39, 41 und 45 bis

49 sinngemäß. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz 5, Ziffer 2, gelten für Bauvorhaben nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 9, die Vorschriften der Paragraphen 36, 38, 39, 41 und 45 bis 49 sinngemäß.

Gemäß § 30 Abs. 6 BO ist der Baubewilligungsantrag 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 Gemäß Paragraph 30, Absatz 6, BO ist der Baubewilligungsantrag 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.

Gemäß § 3 Abs. 5 Oö. BauTG 1994 müssen bauliche Anlagen in allen ihren Teilen nach dem jeweiligen Stand der Technik so geplant und errichtet werden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird; dabei ist auf naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, Naturdenkmäler, andere bemerkenswerte Naturgebilde und Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Bedeutung Bedacht zu nehmen. Gemäß Paragraph 3, Absatz 5, Oö. BauTG 1994 müssen bauliche Anlagen in allen ihren Teilen nach dem jeweiligen Stand der Technik so geplant und errichtet werden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird; dabei ist auf naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, Naturdenkmäler, andere bemerkenswerte Naturgebilde und Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Bedeutung Bedacht zu nehmen.

Die Baubehörden haben die Untersagung der Bauausführung des vom Beschwerdeführer angezeigten "Geräteschuppens" wegen Widerspruchs zu § 3 Z. 5 Oö. BauTG versagt. Die Baubehörden haben die Untersagung der Bauausführung des vom Beschwerdeführer angezeigten "Geräteschuppens" wegen Widerspruchs zu Paragraph 3, Ziffer 5, Oö. BauTG versagt.

Die Baubehörden haben die Untersagung der Ausführung des angezeigten Bauvorhabens ausdrücklich aber auch auf § 6 Abs. 1 Z. 4 Oö. BauTG 1994 gestützt. Nach dieser Gesetzesstelle gelten, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, die Abstandsbestimmungen zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze nicht für Glashäuser, Garten- und Gerätehütten sowie ähnliche Nebengebäude mit einer im Seitenabstand gelegenen verbauten Fläche bis zu 12 m². Nach Abs. 3a dieser Gesetzesstelle gelten die Abs. 1 Z. 2 bis 4 sowie Abs. 2 und 3 sowohl für die gesetzlichen als auch für die durch einen Bebauungsplan festgelegten Abstände, soweit letzterer nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt. Die Baubehörden haben die Untersagung der Ausführung des angezeigten Bauvorhabens ausdrücklich aber auch auf Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 4, Oö. BauTG 1994 gestützt. Nach dieser Gesetzesstelle gelten, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, die Abstandsbestimmungen zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze nicht für Glashäuser, Garten- und Gerätehütten sowie ähnliche Nebengebäude mit einer im Seitenabstand gelegenen verbauten Fläche bis zu 12 m². Nach Absatz 3 a, dieser Gesetzesstelle gelten die Absatz eins, Ziffer 2 bis 4 sowie Absatz 2 und 3 sowohl für die gesetzlichen als auch für die durch einen Bebauungsplan festgelegten Abstände, soweit letzterer nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt. Nach § 2 Z. 31 Oö. BauTG 1994 ist ein Nebengebäude ein Gebäude mit höchstens einem Geschoss über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschossfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient; ob im Fall der Verbindung mit einem Hauptgebäude ein angebautes Nebengebäude vorliegt oder eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude, also ein Zubau zu diesem, hängt von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenhang der als selbständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörper ab. Nach Paragraph 2, Ziffer 31, Oö. BauTG 1994 ist ein Nebengebäude ein Gebäude mit höchstens einem Geschoss über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschossfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient; ob im Fall der Verbindung mit einem Hauptgebäude ein angebautes Nebengebäude vorliegt oder eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude, also ein Zubau zu diesem, hängt von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenhang der als selbständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörper ab.

Bei dem gegenständlichen nicht 3 m-hohen Geräteschuppen handelt es sich um ein Nebengebäude im Sinne des § 2 Z. 31 Oö. BauTG 1994. Nach den planlichen Darstellungen (Grundriss M 1 : 50) soll dieser Geräteschuppen eine bebaute Fläche im Seitenabstand von 12,5 m² aufweisen. Schon aus diesem Grund ist die Errichtung dieses

Geräteschuppens im geplanten Seitenabstand unzulässig. Bei dem gegenständlichen nicht 3 m-hohen Geräteschuppen handelt es sich um ein Nebengebäude im Sinne des Paragraph 2, Ziffer 31, Oö. BauTG 1994. Nach den planlichen Darstellungen (Grundriss M 1 : 50) soll dieser Geräteschuppen eine bebaute Fläche im Seitenabstand von 12,5 m² aufweisen. Schon aus diesem Grund ist die Errichtung dieses Geräteschuppens im geplanten Seitenabstand unzulässig.

Die belangte Behörde ging zutreffend aber auch davon aus, dass die Gemeindebehörden in Übereinstimmung mit der Rechtslage eine Untersagung des gegenständlichen Bauvorhabens wegen Störung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ausgesprochen haben.

Die Frage der Störung des Ortsbildes und/oder Landschaftsbildes ist durch ein begründetes Sachverständigengutachten zu klären. Dabei muss der Befund eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation, möglichst untermauert durch Planskizzen oder Fotos, enthalten. Die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung einer allfälligen Störung in Betracht kommenden Teile des Ortsbildes und Landschaftsbildes müssen durch das Gutachten erkennbar sein. Für die Schutzwürdigkeit eines Ortsbildes ist ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik erforderlich. Das Vorhandensein einzelner störender Objekte erlaubt noch keine weiteren Störungen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 98/05/0232). Die Frage der Störung des Ortsbildes und/oder Landschaftsbildes ist durch ein begründetes Sachverständigengutachten zu klären. Dabei muss der Befund eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation, möglichst untermauert durch Planskizzen oder Fotos, enthalten. Die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung einer allfälligen Störung in Betracht kommenden Teile des Ortsbildes und Landschaftsbildes müssen durch das Gutachten erkennbar sein. Für die Schutzwürdigkeit eines Ortsbildes ist ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik erforderlich. Das Vorhandensein einzelner störender Objekte erlaubt noch keine weiteren Störungen vergleiche , hiezu das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 98/05/0232).

Unter Zugrundelegung dieser Kriterien ist der belangten Behörde darin zu folgen, dass die eingeholten Gutachten des Amtssachverständigen einen ausreichenden Befund enthalten und entsprechend begründet sind.

Wie dem oben wiedergegebenen, dem Berufungsbescheid zu Grunde gelegten (Ergänzungs-) Gutachten zu entnehmen ist, erweist sich die Auffassung des Beschwerdeführers, der Amtssachverständige habe ausschließlich die Bebauungsdichte auf dem Baugrundstück herangezogen, als unrichtig.

Auch mit seiner Behauptung, der Sachverständige habe für seine Beurteilung (nur) die Gartenansicht des Nachbargrundstücke herangezogen, entfernt sich der Beschwerdeführer vom Inhalt der Gutachten. Der Sachverständige hat vielmehr das von ihm seinen Gutachten zu Grunde gelegte Beurteilungsgebiet umfassend umschrieben und begründet dargelegt, welche Kriterien für die Festlegung des Ortsbildes maßgeblich sind.

Die Behauptung des Beschwerdeführers, der Geräteschuppen sei von der öffentlichen Verkehrsfläche her nicht einsehbar, ist durch die vorliegenden Pläne und die Fotodokumentation einwandfrei widerlegt.

Inwiefern sich im Beurteilungsgebiet die tatsächlichen Bauausführungen im Verhältnis zu den im Ortsbildgutachten festgestellten baulichen Anlagen geändert haben sollen, wurde vom Beschwerdeführer weder im Verfahren vor der Vorstellungsbehörde noch vor dem Verwaltungsgerichtshof näher dargelegt. Aus dem Ortsbildgutachten ergibt sich auch einwandfrei, dass für die Feuermauer die bereits bestehende Einfriedungsmauer miteinbezogen wurde, weshalb die Relevanz des Einwandes des Beschwerdeführers, die Rückwand sei keine Einfriedungsmauer, für den Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar ist.

Der Beschwerdeführer ist dem Ortsbildgutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Mit seinem Vorbringen vermag er die durch Lichtbilder unterstützten Ausführungen des Amtssachverständigen nicht zu erschüttern. Auch das seiner Replik zu den Gegenschritten erstattete Vorbringen erweckt keinen Zweifel an der Richtigkeit des Amtssachverständigengutachtens.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der mitbeteiligten Marktgemeinde gebührt kein Kostenersatz, da sie nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten war. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008, . Der mitbeteiligten Marktgemeinde gebührt kein Kostenersatz, da sie nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten war.

Wien, am 16. November 2010

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Anforderung an ein Gutachten Sachverständiger Erfordernis der Beiziehung Techniker
Bautechniker Ortsbild Landschaftsbild

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2009050144.X00

Im RIS seit

08.12.2010

Zuletzt aktualisiert am

02.02.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at