jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE Vwgh Erkenntnis 2007/7/31 2006/05/0087

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.07.2007

**Index**

L37151 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Burgenland;
L82001 Bauordnung Burgenland;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

**Norm**

AufwandersatzV VwGH 2003 §1 Z2 litb;
AVG §52 Abs1;
AVG §52 Abs2;
AVG §53a Abs1;
AVG §76 Abs1;
BauG Bgld 1997 §3 Z4;
VwGG §48 Abs2 Z2;
VwRallg;

**Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde des Christian Steiner in Podersdorf, vertreten durch Dr. Alois Leyrer, Rechtsanwalt in 1080 Wien, Alser Straße 23, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See vom 3. März 2006, Zl. ND- 02 04-38-6-2006, betreffend Abweisung eines Ansuchens um Baubewilligung und Gebührenvorschreibung (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde Podersdorf, 7141 Podersdorf am See), zu Recht erkannt:

**Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Burgenland Aufwendungen in der Höhe von EUR 51,50 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

**Begründung**

Der Beschwerdeführer beantragte mit Eingabe vom 18. April 2001 die Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 18 des Burgenländischen Baugesetzes 1997, LGBl. 1998/10 (Bgld. BauG), zur Errichtung einer dreigeschoßigen

Wohnhausanlage auf dem Grundstück Nr. 278 KG Podersdorf am See, mit der Adresse Seestraße 1. In der Anlage sollten 26 Wohnungen, 5 Geschäfte und im Kellergeschoß ein Parkdeck Platz finden. Die Wohnhausanlage sollte als Blockrandbebauung zwischen der Seestraße und der Gemeindestraße errichtet werden.

Die Behörde erster Instanz holte ein Ortsbildgutachten eines nichtamtlichen Sachverständigen für Raumplanung, des Architekten Hon. Prof. Mag. arch. Hugo P., vom 17. Juli 2001 ein. Dieses Gutachten, das sich mit dem äußeren Erscheinungsbild des Bauvorhabens in Bezug auf seine Verträglichkeit mit dem Ortsbild der Marktgemeinde Podersdorf am See befasste, gelangte unter besonderer Berücksichtigung der Bauformen und Proportionen der vorhandenen und des geplanten Baukörpers mit näherer Begründung zum Ergebnis, dass das geplante Objekt in der vorliegenden Form mit dem Ortsbild im Kern von Podersdorf am See nicht vereinbar sei. So stehe das projektierte Bauwerk an besonders prominenter Stelle am Beginn der Seestraße, deren Flucht fast 10 m vor der Flucht der Hauptstraße liege. Mit seiner Süd-Ost-Fassade bilde es eine Platzwand der aufgeweiteten Hauptstraße, und zum Unterschied zur Seestraße, in der die Fassaden hinter den Baumreihen zurückträten, trete das Objekt Seestraße 1 mit seiner Fassade am Verbindungsweg zum Schulplatz unverdeckt in Erscheinung. Das Dachgeschoss des Objektes sei straßenseitig überwiegend als Vollgeschoß mit abgeschlepptem Pultdach ausgeführt. Diese dreigeschoßige Ausführung sei mit dem Ortsbild in diesem Bereich nicht vereinbar, weil sich im engeren Bereich (einem Umkreis von 250 m) überhaupt keine dreigeschoßigen Objekte befänden. Die wenigen, weiter weg liegenden dreigeschoßigen Objekte wirkten im dortigen Ortsbild zudem störend. Eine dreigeschoßige Ausführung sei insbesondere an der platzartigen Erweiterung der Hauptstraße als Gegenüber des Gemeindeamtes nicht vertretbar. Dies deshalb, weil ein Gestaltungskonzept nicht nur das Erscheinungsbild, sondern auch die Bedeutung von Bauten berücksichtigen müsse. Eine herausragende Gestaltung gebühre nur besonderen Bauaufgaben wie Kirche, Gemeindeamt etc. Da sich im speziellen Fall sogar das Gemeindeamt in seiner Baumassengestaltung dem Ortsbild eingegliedert habe, sei es nicht vertretbar, dieses durch einen Wohnbau zu dominieren.

Das geplante Objekt werde an der Seestraße die Traufe des Nachbarobjektes Nr. 3 mit 7,41 m auf eine Länge von ca. 3 m aufnehmen. Sodann schließe ein auf ca. 9,50 m höher gezogener Bauteil (mit noch höher gezogenen Giebeln) an. Am Verbindungsweg zum Schulplatz betrage die Traufenhöhe der nicht höher gezogenen Bauteile mehr als 8 m. Die geplanten Traufenhöhen des Objektes seien mit dem Ortsbild nicht vereinbar. Im engeren Bereich befänden sich nämlich nur wenige Objekte mit höheren Traufen. Da ortsüblich eine Traufenhöhe von 7,50 m nicht überschritten werden sollte, seien die vorgeschlagenen Traufen nicht mit dem Ortsbild vereinbar. Die Dachneigung der Hauptdachflächen und deren Gesimsvorsprünge seien mit dem Ortsbild vereinbar. Hingegen seien die abgeschleppten Flachdachflächen und ihre Dachvorsprünge mit dem Ortsbild nicht vereinbar, weise doch das historische Ortsbild im Seewinkel fast 45 Grad geneigte Dächer mit geringen Gesimsvorsprüngen (unter 50 cm) auf. Auch bei Bauten aus den letzten Jahrzehnten seien steile Dachneigungen und geringe Gesimsvorsprünge noch immer vorherrschend. Diese Elemente des Ortsbildes sollten daher weiterhin eingehalten werden.

Mit Stellungnahme vom 30. Juli 2001 sprach sich der Beschwerdeführer gegen das Ergebnis dieses Gutachtens und gegen eine geplante Überwälzung der Gutachtenskosten auf ihn aus. Er meinte, der geplante Bau füge sich entgegen der Ansicht des Gutachters harmonisch in das bestehende Ortsbild der Gemeinde ein.

Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 21. August 2001, in der der nichtamtliche Sachverständige nochmals sein Gutachten erläuterte und auf die Stellungnahme des Beschwerdeführers näher einging, wies der Bürgermeister der Gemeinde Podersdorf als Baubehörde erster Instanz den Antrag des Beschwerdeführers mit Bescheid vom 10. September 2001 gemäß § 3 Z 1 und 4 Bgld. BauG ab. Gleichzeitig wurden die Kosten des nichtamtlichen Sachverständigen mit S 32.438,-- bestimmt und gemäß § 53a AVG dem Beschwerdeführer zur Zahlung vorgeschrieben.

Dies wurde zum einen damit begründet, dass das geplante Bauvorhaben das Ortsbild wesentlich beeinträchtige, zum andern wurde die Entscheidung auf den Widerspruch des Vorhabens zu den Baurichtlinien für den Ortskern von Podersdorf am See (Verordnung des Gemeinderates vom 28. Juli 2001) gestützt.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung, die mit Bescheid des Gemeiderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 15. April 2002 als unbegründet abgewiesen wurde. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 9. Juli 2002 wurde der Vorstellung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des Gemeinderates keine Folge gegeben.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof.

Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6. Dezember 2004, V 42/04-7, wurde die Verordnung des Gemeinderates vom 28. Juli 2001, mit der die Bebauungsrichtlinien für den Ortskern erlassen worden waren, als gesetzwidrig aufgehoben. Mit Erkenntnis vom gleichen Tag, B 1337/02-12, wurde auch der Bescheid der belangten Behörde vom 9. Juli 2002 als gesetzwidrig aufgehoben.

Nachdem die belangte Behörde mit Bescheid vom 23. März 2005 ihrerseits den Bescheid des Gemeinderates vom 15. April 2002 aufgehoben hatte, wies diese Behörde mit Bescheid vom 30. November 2005 neuerlich die gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 10. September 2001 erhobene Berufung des Beschwerdeführers - "unter Abstandnahme von der" Verordnung vom 28. Juli 2001 - ab.

Aus der Begründung dieses Bescheides geht hervor, dass der Gemeinderat schon in seinem Bescheid vom 15. April 2002 darauf verwiesen habe, dass nach dem von der Baubehörde erster Instanz eingeholten Gutachten das geplante Bauvorhaben nicht nur eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes darstelle, sondern überhaupt mit dem Ortsbild im Kern von Podersdorf nicht vereinbar sei. Die Heranziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen zur Klärung der Frage, ob das zu beurteilende Bauvorhaben mit dem Ortsbild verträglich sei, sei auf die Besonderheit des Falles bzw. auf besondere fachliche Kenntnisse und Fähigkeiten des Sachverständigen gegründet. Dieser sei Sachverständiger für Raumplanung und auch mit der Erstellung von Grundlagen für Bebauungsrichtlinien beauftragt gewesen. Dies spreche dafür, dass er über eine besondere Kenntnis des räumlichen Entwicklungskonzeptes verfüge und zur Erstellung des ihm aufgetragenen Gutachtens besonders geeignet erscheine. Dass das Gutachten des Sachverständigen für die Beurteilung des Baubewilligungsantrages negativ gewesen sei, spreche nicht gegen dessen Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Widerspruchsfreiheit. Die Berufungsausführungen seien in ihrer Gesamtheit nicht geeignet, die vom Sachverständigen schlüssig und nachvollziehbar dargelegten Umstände der Unverträglichkeit des zu beurteilenden Bauvorhabens mit dem Ortsbild zu entkräften oder auch nur bedenklich erscheinen zu lassen. Wenn daher die Baubehörde erster Instanz unter Bezugnahme auf dieses Gutachten zum Ergebnis gelange, dass das Bauvorhaben das Orts- und Landschaftsbild wesentlich beeinträchtige, sei dies das Ergebnis einer zutreffenden Würdigung aller für die Entscheidung maßgeblicher Umstände.

Der Beschwerdeführer erhob auch gegen diesen Bescheid Vorstellung.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 3. März 2006 wurde der Vorstellung keine Folge gegeben. Aus der Begründung geht hervor, dass eine Versagung der Bewilligung wegen Störung des Ortsbildes nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ein schlüssig begründetes Sachverständigengutachten erfordere. Ein solches liege, auf gleicher fachlicher Ebene unwidersprochen, vor. Das Gutachten sei vom Gemeinderat als schlüssig und vollständig gewürdigt worden und seiner Entscheidung zugrunde gelegt worden. Die Berufungsbehörde habe keinerlei neue Ermittlungen durchgeführt, sondern sich auf die Rechtsansicht des Verfassungsgerichtshofes gestützt. Es seien keine neuen Tatsachen hinzugekommen und keine neuen Ermittlungen durchgeführt worden. Der Bescheid der Behörde erster Instanz sei lediglich im Rahmen der geänderten Rechtsansicht hinsichtlich der behobenen Verordnung angepasst worden. Die Wahrung von Parteiengehör gemäß § 45 AVG sei daher nicht mehr erforderlich gewesen. Das Recht der Akteneinsicht sei dem Beschwerdeführer aber unbenommen gewesen. Zum Vorbringen des Beschwerdeführers hinsichtlich der Kosten des Gutachters führte die belangte Behörde aus, dass die Voraussetzungen des § 52 Z 2 AVG zur Beiziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen vorgelegen seien. Der Gemeinderat habe zulässigerweise gefolgert, dass mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles und die Kenntnis des räumlichen Entwicklungskonzeptes die Beauftragung des nichtamtlichen Sachverständigen gerechtfertigt gewesen sei. Da die Beiziehung des nichtamtlichen Sachverständigen zulässig gewesen sei, sei auch die Überwälzung der Gebühren auf den Antragsteller gemäß § 76 AVG zulässig. In der Honorarnote des Sachverständigen sei eine Aufgliederung der einzelnen Gebührenbestandteile vorgenommen worden, sodass diese nachvollziehbar sei. Zusammenfassend werde daher festgestellt, dass der Vorstellungswerber durch den Bescheid des Gemeinderates nicht in seinen subjektiven Rechten verletzt worden sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor, verwies auf die Bescheidbegründung und machte diese zum Inhalt ihrer Gegenschrift. Sie beantragte aus den dort aufgezeigten Gründen die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Die mitbeteiligte Partei erstattete eine Stellungnahme, in der sie ebenfalls beantragte, der Beschwerde keine Folge zu geben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 3 Z 4 Bgld. BauG sind Bauvorhaben nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Gestützt auf diese Bestimmung haben die Baubehörden die Versagung der Baubewilligung ausgesprochen. Die Annahme der wesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das verfahrensgegenständliche Objekt stützten sie auf das vorliegende Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen für Raumplanung.

Unter dem Aspekt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften meint der Beschwerdeführer nun, dass er mit seinen Einwänden gegen das Gutachten die Unschlüssigkeit und Untauglichkeit sowie logische Widersprüche des Gutachtens aufgezeigt habe. Derartige Einwände könnten auch dann Gewicht haben, wenn sie nicht auf gleicher fachlicher Ebene angesiedelt seien. Eine Auseinandersetzung mit seinen Einwänden sei aber von den Behörden unterlassen worden.

Nun kann ein mit den Erfahrungen des Lebens und den Denkgesetzen nicht in Widerspruch stehendes Gutachten eines Sachverständigen in seiner Beweiskraft nur durch ein gleichwertiges Gutachten, somit auf gleicher fachlicher Ebene (durch Einholung eines Gutachtens eines Privatsachverständigen), bekämpft werden. Widersprüche zu den Erfahrungen des Lebens und zu den Denkgesetzen können aber auch ohne sachverständige Untermauerung aufgezeigt werden. Auch Hinweisen auf die Ergänzungsbedürftigkeit des Gutachtens muss nachgegangen werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. Juli 2006, 2001/12/0194, mwN).

Allerdings gelang es dem Beschwerdeführer nicht, solche Widersprüche bzw. Ergänzungsbedürftigkeiten im Gutachten des beigezogenen Sachverständigen aufzuzeigen.

Im Detail meint der Beschwerdeführer, im Gutachten sei das bestehende Erscheinungsbild der Marktgemeinde Podersdorf am See gut dargestellt worden. Dazu gehörten die Fotos von dreigeschoßigen Gebäuden, Giebeln und großen Traufenhöhen auf den Darstellungen 10 bis 15 bzw. 17 im Gutachten. Es sei auch dokumentiert, dass es lt. Darstellung 22 (über die Traufenhöhen der Gebäude im engeren Ortsbereich) mehrere und in unmittelbarer Nähe befindliche Gebäude mit Traufenhöhen von weit über 7 m gebe. Aus der Zusammenschau der Bilder mit der enthaltenen Darstellung der Traufenhöhen erweise sich, dass das bestehende Ortsbild der Marktgemeinde in der unmittelbar angrenzenden Umgebung (Seestraße-Hauptstraße) gerade jene Gestaltungsmerkmale enthalte, wie sie auch für das eingereichte Bauvorhaben geplant seien. Die Schlussfolgerungen des Gutachtens seien daher nicht schlüssig und widersprüchlich zum eigenen Befund, wonach es nur wenige Objekte mit hohen Traufen gebe. Zum Beweis dafür werde eine Fotomontage vorgelegt, aus der ersichtlich sei, dass das geplante Objekt sowohl von der Traufen- als auch von der Gebäudehöhe her keine Abweichung zum gegebenen Bestand darstelle.

Es trifft zu, dass der Gutachter die Gebäude mit höherer Traufenhöhe auf der vom Beschwerdeführer genannten Darstellung Nr. 22 seines Gutachtens wiedergegeben hat. Vom Sachverständigen wurde auch nicht bestritten, dass es vereinzelt Gebäude mit höherer Traufenhöhe ergibt. Dazu führte er in der mündlichen Verhandlung ergänzend und den genannten Vorhalt des Beschwerdeführers beantwortend aus, aus Darstellung Nr. 22 sei ersichtlich, dass im näheren Bereich des Bauvorhabens nur ganz wenige Objekte zweigeschoßig ausgeführt seien und überhaupt keines dreigeschoßig. Von den zweigeschoßigen Gebäuden sei die Traufenhöhe gemessen und in die Darstellung Nr. 22 eingetragen worden. Daraus ergebe sich aber, dass nur zwei Objekte um 5 cm höher als die vom Gutachter empfohlenen 7,50 m seien.

Die Darstellung Nr. 22 stellt Traufenhöhen zwischen 6,20 m bis (zweimal) 7,55 m dar. In unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens befinden sich maximale Traufenhöhen von 7,00 m und 7,40 m. An die letztgenannte Höhe schließt der nordöstliche Teil des geplanten Objektes in einer Länge von 3 m an. Daran anschließend erhöht sich die Traufenhöhe des geplanten Objektes aber auf über 9 m und setzt sich im Bereich der Schulgasse in einer Höhe von über 8 m fort. Dass es Gebäude mit derart hohen Traufenhöhen im Umkreis des Bauvorhabens gäbe, wird vom Beschwerdeführer selbst nicht behauptet. Die vom Beschwerdeführer in Frage gestellte Ansicht des Gutachters, dass eine derart hohe Traufe nicht zum üblichen Ortsbild in diesem Bereich zählt, kann daher nicht beanstandet werden.

Der Beschwerdeführer bringt weiters vor, es sei unklar, wenn in der Bescheidbegründung vom "engeren Bereich" und

den "weiter weg liegenden" Objekten die Rede sei. Es werde nirgendwo konkret dargestellt, was das Ortsbild sei und wie das Ortsbild als Gesamtes beeinträchtigt werde, zumal der Eindruck des Ortbildes eben gerade nicht isoliert und allein von den angrenzenden Objekten ausgehe, sondern eben von einem Gesamteindruck aller, auf den Betrachter an einem bestimmten Standort einwirkenden Objekte. Das bestehende Ortsbild könne durch das geplante Bauvorhaben jedenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dass dieses Erscheinungsbild möglicherweise unerwünscht sei, habe im vorliegenden Verfahren bei der konkreten Beurteilung außer Betracht zu bleiben.

Dazu ist zu bemerken, dass der Sachverständige eingangs seines Gutachtens (Seite 6) die Siedlungsbereiche darstellt und auf Seite 8 seines Gutachtens den "weiteren Bereich" ("alter Ort" mit Hauptstraße, Seestraße, Neusiedlerstraße und Mühlstraße) und den "engeren Bereich" (Umkreis von 250 m um das Bauobjekt) näher definiert. Weiters stellte er eingangs seiner Ausführungen klar, dass sich das Ortsbild in Podersdorf in den letzten fünfzig Jahren komplett verändert habe und sich kaum mehr Erscheinungen des historischen Ortsbildes fänden. Daher - so der Sachverständige weiter - sei das neue Ortsbild zu pflegen und weiter zu entwickeln, das sich seither herausgebildet habe. Dieses neue Ortsbild sei ein Straßendorf mit durchwegs geschlossener Bebauung, sei geprägt durch ruhige Fassaden ohne Erker, Balkone oder Loggien, Firste parallel zur Straße, Gebäude ebenerdig oder einstöckig, allenfalls mit ausgebautem Dach. Damit nennt der Sachverständige anhand des vorhandenen Bestandes die gemeinsame Charakteristik des Ortsbildes bzw. des Ortsteilbildes "alter Ort", in dem das Bauvorhaben liegt; diese gemeinsame Charakteristik ist der Maßstab für die Beurteilung der erheblichen Beeinträchtigung. Der Vorwurf des Beschwerdeführers, es sei nicht klargestellt, wie das Ortsbild hinsichtlich der Erscheinungsform definiert werde, trifft daher ebenfalls nicht zu.

Der Beschwerdeführer meint weiters, wenn in der Begründung des Bescheides davon die Rede sei, dass "anderweitige Verstöße durch grobe Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht dazu berechtigten, selbst derartige Beeinträchtigungen vorzunehmen", so irre die Behörde, weil es nicht um die Ahndung von Verstößen in einem Verwaltungsstrafverfahren gehe, sondern derzeitige, allenfalls gegen das Ortsbild verstoßende Bauten auch zum Ortsbild gehörten. Nur dieses faktische Erscheinungsbild stelle den Maßstab für die Beurteilung einer wesentlichen Beeinträchtigung dar.

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist aber auch ein bereits durch störende Eingriffe beeinträchtigtes Ortsbild noch schützenswert, sofern es überhaupt noch vorhanden ist (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 4. Juli 1985, 82/06/0121, und vom 13. Februar 1992, 90/06/0103). Davon, dass das Ortsbild überhaupt nicht mehr vorhanden wäre und daher auch der Schutz des Ortsbildes nicht mehr gewährleistet werden könnte, spricht aber auch der Beschwerdeführer nicht und dies geht aus dem Gutachten auch nicht hervor. Das Vorhandensein einzelner störender Objekte, deren Vorhandensein der Sachverständige auch dargestellt hat, kann aber noch nicht dazu führen, dass auch jeder weitere Eingriff in das Ortsbild als zulässig angesehen werden müsste (vgl. das hg. Erkenntnis vom 9. April 1992, 91/06/0153).

In weiterer Folge meint der Beschwerdeführer, das der Entscheidung zugrunde liegende Gutachten stamme bereits vom 17. Juli 2001 und sei daher im Hinblick auf die am 30. November 2005 ergangene Entscheidung des Gemeinderates hinsichtlich der Befundaufnahme unvollständig. So werde die bereits seit dem Jahre 2001 bestehende Wohnhausanlage in der Frauenkirchnerstraße mit drei Geschoßen und die im Frühjahr 2005 fertig gestellte Erweiterung mit drei Vollgeschoßen dieser Wohnhausanlage nicht berücksichtigt. Dies wäre aber für eine vollständige Befundaufnahme für die Beurteilung des Ortsbildes wesentlich gewesen.

Diese Rüge vermag schon deshalb keine Unvollständigkeit des vorliegenden Gutachtens aufzuzeigen, weil sich das Gutachten mit dem Ortsbild des "alten Ortes" mit Hauptstraße, Seestraße, Neusiedlerstraße und Mühlstraße befasst, wozu der Bereich der Frauenkirchnerstraße nicht gehört. Die vom Beschwerdeführer vorgelegten Fotos vermitteln sogar den Eindruck, dass diese Wohnhausanlage außerhalb des Ortszentrums situiert ist, sodass eine Berücksichtigung dieses Baues im Gutachten von vornherein ausgeschlossen wäre. Dass in dem vom Sachverständigen untersuchten Bereich des "alten Ortes" Neubauten dieser Dimension zwischen der Gutachtenserstellung und der Erlassung des angefochtenen Bescheides erfolgt sind, behauptet der Beschwerdeführer aber nicht.

Weiters rügt der Beschwerdeführer, es sei nicht nachvollziehbar, wieso die im Plan vorhandenen Flachdachflächen das Ortsbild störten. Aus den Ansichten im Gutachten sei gerade das Gegenteil zu erkennen. Durch die Beibehaltung der 45 Grad - Dachneigung sei von einem Beobachter gerade kein Bruch im Vergleich zur umliegenden Bebauung zu erkennen, ganz egal von welchem Punkt im umliegenden Gebiet die Beobachtung erfolge.

Dem ist zu entgegnen, dass der Sachverständige keine Einwände gegen die 45 Grad -Dachneigung der Hauptdachflächen und deren Gesimsvorsprünge erhoben hatte, sondern diese ausdrücklich als mit dem Ortsbild vereinbar bezeichnete. Allerdings meinte er, dass die abgeschleppten Flachdachflächen und ihre Dachvorsprünge mit dem Ortsbild nicht vereinbar seien. Dies begründete der Sachverständige nachvollziehbar damit, dass nicht nur das historische Ortsbild fast 45 Grad geneigte Dächer mit geringen Gesimsvorsprüngen vorweist, sondern dass diese Bauform auch bei Bauten aus den letzten Jahrzehnten immer noch vorherrschend ist. Der daraus gezogene Schluss, ein uneinheitliches Dachbild mit vorherrschend flachen Elementen - dies zeigt auch die vom Beschwerdeführer vorgelegte Fotomontage - mit den genannten abgeschleppten Flachdachflächen beeinträchtige das Ortsbild wesentlich, kann daher nicht beanstandet werden.

Dass der Einwand des Beschwerdeführers nicht zutrifft, dass die Bedeutung des seitlich vis-a-vis situierten Gemeindeamtes in seiner Baumassengestaltung verstärkt würde, wenn das von ihm geplante Gebäude errichtet werden sollte, ergibt sich ebenfalls bereits aus der vom Beschwerdeführer selbst vorgelegten Fotomontage, wonach der aufgezogene Neubau die Wirkung des Gemeindeamtes keinesfalls verstärkt, sondern - wie der Sachverständige in seinem Gutachten ausführte - vielmehr in den Hintergrund drängt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auch der Vorwurf des Beschwerdeführers, wonach sich das Gutachten nur mit den Traufenhöhen, nicht aber mit den Gebäudehöhen auseinander setzt, nicht zutrifft. Allerdings erfolgt die diesbezügliche Klassifizierung der Gebäude nicht durch die Angabe ihrer Höhe, sondern durch die Angabe der Anzahl ihrer Geschoße. Dass dieser Wert, gemeinsam mit der Traufenhöhe, aber geeignet ist, die Essentialia eines Ortsbildes darzustellen und als Maßstab für die Frage der wesentlichen Beeinträchtigung zu dienen, ist nicht zu beanstanden.

Die vom Beschwerdeführer gegen die Schlüssigkeit und Vollständigkeit des den Baubehörden vorliegenden Gutachtens erhobenen Einwände zeigen daher keine Mangelhaftigkeit des Gutachtens auf. Auf gleicher fachlicher Ebene ist der Beschwerdeführer dem Gutachten nicht entgegen getreten. Es ist daher keine Rechtswidrigkeit darin zu erblicken, dass sich die Baubehörden bei der Beurteilung des Abweisungsgrundes des § 3 Z 4 Bgld. BauG 1997 auf dieses Gutachten gestützt haben.

Weiters meint der Beschwerdeführer, es sei ihm kein Parteigehör gewährt und die Möglichkeit entzogen worden, im Verfahren auf die Veränderungen und die neuen Bausünden hinzuweisen und eine Aktualisierung des Gutachtens zu verlangen. Dieser Verfahrensmangel sei wesentlich, hätte er doch sonst die nun dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Beweismittel im Verwaltungsverfahren vorlegen können.

Mit dieser Rüge zeigt der Beschwerdeführer aber keine Verletzung seiner Verfahrensrechte auf. Das Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen wurde dem Beschwerdeführer im Verfahren vor der Baubehörde erster Instanz zur Kenntnis gebracht, sein Recht auf Parteiengehör also gewahrt. Ein neues Gutachten wurde nicht eingeholt. Dem Beschwerdeführer wäre es daher freigestanden, während des - nach Aufhebung der ersten Berufungsentscheidung - wieder anhängigen Verwaltungsverfahrens eine Stellungnahme zu erstatten, insbesondere im Hinblick auf eine seiner Ansicht nach zwischenzeitig eingetretene Veränderung des Ortsbildes, und aus Eigenem Beweismittel, wie z.B. die nunmehr vorgelegten Fotos, vorzulegen. Ein Verfahrensfehler kann der Behörde in diesem Zusammenhang nicht angelastet werden.

Unter dem Aspekt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes wendet sich der Beschwerdeführer gegen die Auferlegung der Kosten für das Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen gemäß § 53a AVG. Diese Vorschreibung sei nicht gerechtfertigt, da die Erstellung des Ortsbildgutachtens durch die Beiziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen erfolgt sei, was nicht im Einklang mit der verfahrenskonformen Vorgangsweise stehe, bei der in erster Linie von der Beiziehung eines Amtsachverständigen gemäß § 52 AVG auszugehen sei. Es sei offensichtlich gar kein Versuch unternommen worden, einen Amtssachverständigen für diese Angelegenheit beizuziehen. Allenfalls hätte der für die Gemeinde üblicherweise tätige bautechnische Amtssachverständige diese Begutachtung durchführen können. Eine dem § 52 AVG entsprechende Ausnahme sei im Bauakt der Gemeinde nicht dokumentiert, dies habe im Zuge einer Akteneinsicht verifiziert werden können. Vom Bürgermeister als Baubehörde sei nicht einmal der Versuch unternommen worden, von der Burgenländischen Landesregierung einen Amtssachverständigen zu bekommen.

Die hier relevanten Bestimmungen des AVG lauten:

"§ 52. (1) Wird die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig, so sind die der Behörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen (Amtssachverständige) beizuziehen.

(2) Wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist, kann die Behörde aber ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, so kann die Behörde dennoch nichtamtliche Sachverständige heranziehen, wenn davon eine wesentliche Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten ist. Die Heranziehung ist jedoch nur zulässig, wenn sie von demjenigen, über dessen Ansuchen das Verfahren eingeleitet wurde, angeregt wird und die daraus entstehenden Kosten einen von dieser Partei bestimmten Betrag voraussichtlich nicht überschreiten.

(4) ...

§ 53a. (1) Nichtamtliche Sachverständige haben für ihre Tätigkeit im Verfahren Anspruch auf Gebühren nach den §§ 24 bis 37 und 43 bis 51 des Gebührenanspruchsgesetzes 1975. Die Gebühr ist gemäß § 38 des Gebührenanspruchsgesetzes 1975 bei der Behörde geltend zu machen, die den Sachverständigen herangezogen hat.

§ 76. (1) Erwachsen der Behörde bei einer Amtshandlung Barauslagen, so hat dafür, sofern nach den Verwaltungsvorschriften nicht auch diese Auslagen von Amts wegen zu tragen sind, die Partei aufzukommen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen und Dolmetschern zustehen. ..."

A u s § 52 Abs. 2 AVG ist abzuleiten, dass die Behörde nur ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige heranziehen kann, nämlich dann, wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten erscheint (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. September 1987, 87/07/0012).

Im vorliegenden Fall vertraten die Gemeindebehörden die Ansicht, dass es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten sei, ausnahmsweise eine andere geeignete Person als allenfalls zur Verfügung stehende Amtssachverständige als nichtamtlichen Sachverständigen heranzuziehen. Diese Besonderheit wurde damit begründet, dass es sich beim nichtamtlichen Sachverständigen um denjenigen Raumplaner handle, der mit der Erstellung der Grundlagen für die Bebauungsrichtlinien im Ortskern beauftragt gewesen sei und über eine besondere Kenntnis des räumlichen Entwicklungskonzeptes verfüge.

Die Heranziehung des Architekten Hon. Prof. Mag. arch. Hugo P. (der unbestrittenermaßen weder beigegebener noch der Behörde zur Verfügung stehender Sachverständiger war) zur Klärung der Frage, ob ein bestimmtes Projekt dem Ortsbild entgegensteht, gründet sich daher durchaus auf die Besonderheit des Falles bzw. auf die besondere Kenntnis des Raumplaners, der zur Beurteilung dieser Frage ja geradezu prädestiniert erscheint (vgl. aus der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die zur Heranziehung eines Ortsplaners ergangenen hg. Erkenntnisse vom 9. November 1989, 87/06/0101, und vom 15. September 1994, 91/06/0060). Der Verwaltungsgerichtshof hat daher keine Zweifel daran, dass die Bestellung des Architekten Hon. Prof. Mag. arch. Hugo P. zum nichtamtlichen Sachverständigen nach § 52 Abs. 2 AVG Fall 2 mit dem Gesetz im Einklang stand.

Der vom Beschwerdeführer ins Spiel gebrachte bautechnische Amtssachverständige weist nicht die Fachkunde auf, eine Beurteilung des Bauvorhabens im Hinblick auf seine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes abzugeben, und wäre daher keine geeignete Alternative zur Beiziehung des nichtamtlichen Sachverständigen gewesen. Der somit in Übereinstimmung mit der Rechtslage bestellte nichtamtliche Sachverständige hat daher Anspruch auf Gebühren nach § 53a AVG, sodass der Beschwerdeführer als antragstellende Partei gemäß § 76 Abs. 1 AVG zum Ersatz dieser der Behörde erwachsenen Barauslagen ohne Rechtsirrtum herangezogen werden konnte.

Aus dem Vorgesagten folgt, dass der angefochtene Bescheid den Beschwerdeführer in keinen Rechten verletzt, sodass die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Das Mehrbegehren der belangten Behörde auf Schriftsatzaufwand für die Erstattung einer Gegenschrift war im Hinblick darauf abzuweisen, dass sie sich in ihrem Vorlageschriftsatz lediglich auf den bloßen Verweis auf die Ausführungen im

angefochtenen Bescheid beschränkte, ohne auf die in der Beschwerde vorgetragenen Argumente einzugehen (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 29. Mai 2006, 2006/17/0014, mwN).

Wien, am 31. Juli 2007

**Schlagworte**

Amtssachverständiger der Behörde beigegeben Amtssachverständiger der Behörde zur Verfügung stehend Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2007:2006050087.X00

**Im RIS seit**

24.08.2007

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at