

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

23.03.1999

Geschäftszahl

98/05/0232

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissarin Dr. Gritsch, über die Beschwerde

1. des Dipl.Ing. Rudolf Roitinger in Altmünster, 2. des Dr. Alfred Roller in Linz, 3. der Eveline Koch und 4. des Dr. Alexander Koch, Rechtsanwalt in Linz, Schillerstraße 1, die Erst- bis Drittbeschwerdeführer vertreten durch den Viertbeschwerdeführer, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 19. Oktober 1998, Zl. BauR-012095/5-1998/GR/Vi, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben zusammen dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und der mitbeteiligten Landeshauptstadt Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 29. Mai 1995 wurde den Beschwerdeführern die Baubewilligung zur Errichtung eines viergeschossigen Wohngebäudes mit ausgebautem Dachraum und einem dreigeschossigen Hofanbau in Linz, Hafnerstraße 23, erteilt. Gleichzeitig wurde beim bewilligten Bauvorhaben die Verpflichtung zur Errichtung von fünf Stellplätzen zur Gänze nachgesehen. Das gegenständliche Haus liegt in der Schutzzone. In der Folge wurde den Beschwerdeführern mit Bescheid vom 3. September 1996 eine Bewilligung zur Abweichung von dem mit Bescheid vom 29. Mai 1995 genehmigten Bauvorhaben erteilt, wobei die Planabweichung den Ausbau des gesamten Dachraumes und Änderungen der Raumaufteilung betraf.

Mit einem in der Folge am 19. November 1996 bei der Baubehörde erster Instanz eingereichten Ansuchen vom 24. Oktober 1996 haben die Beschwerdeführer die Erteilung einer neuerlichen Planabweichungsbewilligung beantragt. Während im bisherigen Bauvorhaben im Bereich der nur 7,37 m breiten Fassade an der Hafnerstraße in der Erdgeschoßzone eine mittelachsenbezogene Hauseingangstür vorgesehen war, die 1,70 m zurückgezogen war, mit links und rechts angefügter Fensterachse und einer verputzten Mauerfläche unter den Fenstern sowie neben den Fenstern in einer Breite von jeweils ca. 1,30 m, soll nunmehr das mittig angeordnete Haustor um ca. 4 m zurückversetzt werden. Anstelle der bisher vorgesehenen Hobbyräume mit den Fenstern sollen Garagenstellplätze errichtet werden, die jeweils mit einem zum Haustor hin abgerundeten Garagentor versehen sind.

Da die Baubehörde erster Instanz über dieses Ansuchen innerhalb einer Frist von sechs Monaten keine Entscheidung getroffen hat, haben die Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 20. Juni 1997 den Übergang der Zuständigkeit zur Entscheidung auf die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde (Stadtsenat der mitbeteiligten Landeshauptstadt) beantragt.

Der Stadtsenat holte hierauf ein Ortsbildgutachten der Ortsbildkommission für die Städte Linz, Wels und Steyr ein.

Die Ortsbildkommission führte mit Gutachten vom 11. September 1997 aus, dass hinsichtlich des Befundes und der Beschreibung auf das bereits vorliegende Gutachten der Ortsbildkommission vom 18. Mai 1995 hingewiesen werde. Als Grundlage für die ortsbildmäßige Begutachtung werde der Straßenzug Hafnerstraße zwischen der Wurmstraße und der Stifterstraße herangezogen. Dieser Bereich sei deshalb festgelegt worden, da

es sich einerseits um den Sichtbereich des neu zu errichtenden Objektes in diesem Abschnitt handle und ein durchgehendes, in sich geschlossenes Ortsbild gegeben sei. Das Ortsbild in diesem Abschnitt werde charakterisiert durch zweigeschossige Vorstadthäuser mit schmucklosen Fassaden und einfachen Satteldachkonstruktionen. Durch den Einbau der Garagenöffnung beiderseits des Portals werde die ursprüngliche Fassadengestaltung (zurückgesetztes Portal, beidseits jeweils eine Fensteröffnung) insofern verändert, als sie nunmehr als durchgehende Portalkonstruktion in Erscheinung trete. Die oberen Geschosse wirkten aufgesetzt, wodurch die Fassadengestaltung keinerlei Übereinstimmung mit dem vorhandenen Ensemble aufweise. Dieser Effekt werde durch den straßenseitigen Erker insofern verstärkt, als die aufgesetzt wirkende Baumasse erheblich vergrößert werde. Durch die nicht im Einklang mit der Umgebung stehende Fassade sei eine Störung des Ortsbildes gegeben.

Dieses Gutachten war mit einer 16-seitigen Fotodokumentation belegt.

Das Gutachten wurde den Beschwerdeführern zur Kenntnis gebracht, die sich dazu negativ äußerten; das den Bauplatz der Beschwerdeführer umgebende Viertel, das so genannte Domviertel, sei als Schutzzone erklärt, ein Ortsbildkonzept sei aber noch nicht erlassen. Wenn sich daher die Ortsbildkommission gutachtlich äußere, agiere sie ohne eine im Sinn des Ortsbildkonzeptes festgelegte Zielvorstellung, also ohne Definition der das Ortsbild prägenden Merkmale. Im Übrigen gehe das Gutachten der Ortsbildkommission vom 11. September 1997, das im Zusammenhang mit dem Gutachten vom 18. Mai 1995 zu lesen sei, in keiner Weise darauf ein, dass in dem der Begutachtung unterzogenen Straßenzug der Hafnerstraße zwischen der Wurmstraße und Stifterstraße zahlreiche Häuser verschiedenartigste Garagentore, Tordurchfahrten, Portale, Haustore und Auslagenfenster in allen Dimensionierungen aufwiesen. Überhaupt zeige sich der in Rede stehende Straßenzug durch verschiedenste Stilrichtungen, verschiedenste Fassadengestaltungen und insbesondere unterschiedlichste Höhen der Gebäude aus. Es könne keinesfalls von einem durchgehenden, in sich geschlossenen Ortsbild in diesem Abschnitt der Hafnerstraße gesprochen werden. Auch sei die Aussage, wonach dieser Abschnitt durch zweigeschossige Vorstadthäuser mit schmucklosen Fassaden und einfachen Satteldachkonstruktionen charakterisiert sei, nicht haltbar. In dem in Rede stehenden Straßenzug der Hafnerstraße seien die Mehrzahl der Häuser viergeschossig.

Mit Bescheid vom 14. November 1997 versagte der Stadtsenat der Landeshauptstadt Linz die beantragte Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben. Zur Begründung wurde nach Darlegung der Rechtslage und Wiedergabe des Gutachtens der Ortsbildkommission ausgeführt, aus diesem Gutachten ergebe sich, dass sich die vorgesehene Änderung der Erdgeschoßzone nicht einwandfrei in die Umgebung einfüge und die in Rede stehenden Bauteile nicht harmonisch aufeinander abgestimmt seien. Damit sei aber zumindest ein Widerspruch des Bauvorhabens zu § 3 Z. 6 O.ö. BauTG gegeben.

Aufgrund der gegen diesen Bescheid erhobenen Vorstellung hat die belangte Behörde ein ergänzendes Gutachten eines Vertreters der Abteilung Raumordnung und bautechnischer Sachverständigendienst eingeholt.

In einem Gutachten vom 22. April 1998 erstellte der Amtssachverständige einen Befund hinsichtlich des gesamten Beurteilungsgebietes sowie des Bauvorhabens. Er ging auf alle in der Vorstellung aufgeworfenen Fragen ein, und kam zusammengefasst zu dem Schluss, dass bei der gegenständlichen Fassade, die mit nur wenig über 7 m die schmalste Fassade im Beurteilungsgebiet sei, die größte Öffnung im Bereich des Erdgeschosses entstehen solle. Schon deshalb, weil die kompakten Mauerteile hier nurmehr eine Pfeilerbreite von 2 x 50 cm ausmachten, füge sich das Bauvorhaben nicht harmonisch in die Umgebung ein.

Dieses Gutachten wurde den Beschwerdeführern mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zur Kenntnis gebracht, die Beschwerdeführer wiesen im Wesentlichen darauf hin, dass der Beurteilungsbereich hinsichtlich der Gebäudehöhen bemerkenswert uneinheitlich sei und auch der Gutachter von der Unterschiedlichkeit der im Beurteilungsbereich vorhandenen Bauten im Bezug auf Tordurchfahrten, Garagentore sowie Haustüren ausgehe. Es könne nicht von einem charakteristischen bzw. "durchgehenden in sich geschlossenen Ortsbild" gesprochen werden. Vielmehr weise der Beurteilungsbereich quasi ein Sammelsurium an architektonischen Elementen und Gestaltungsvarianten auf. Die Beschwerdeführer legten ihrer Stellungnahme ein Fotodokumentation bei und ersuchten um Fristerstreckung zur Vorlage eines Gutachtens bis Ende Juli 1998.

Ein derartiges Gutachten wurde weder bis 31. Juli 1998 noch bis zur Erlassung des angefochtenen Bescheides vorgelegt.

Mit Bescheid vom 19. Oktober 1998 hat die belangte Behörde der Vorstellung der Beschwerdeführer gegen den Bescheid des Stadtsenates der mitbeteiligten Landeshauptstadt vom 14. November 1997 keine Folge gegeben. Zur Begründung wurde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und der gesetzlichen Grundlagen im Wesentlichen ausgeführt, das Gutachten vom 22. April 1998, das sich ausführlich mit der in der Vorstellung vom 2. Dezember 1997 enthaltenen sachlichen Gutachterskritik auseinander setze, entspreche nach Ansicht der belangten Behörde den vom Verwaltungsgerichtshof an ein taugliches Gutachten gestellten Anforderungen. Soweit es auf den befundmäßigen Feststellungen des Gutachtens der Ortsbildkommission vom 11. September 1997 sowie der beigegebenen Fotobeilage aufbaue, sei auf die schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen im Bescheid des Stadtsenates der mitbeteiligten Landeshauptstadt verwiesen, welchen sich die Vorstellungsbehörde grundsätzlich anschließe. Im Ergebnis sei es aufgrund der Gutachtenslage, insbesondere aufgrund des Ergänzungsgutachtens vom 22. April 1998 für die belangte Behörde einsichtig, dass sich die vorgesehene Änderung der Erdgeschoßzone nicht einwandfrei in die Umgebung einfüge und die in Rede

stehenden Bauteile nicht harmonisch aufeinander abgestimmt seien. Damit sei aber zumindest ein Widerspruch des Bauvorhabens zu § 3 Z. 6 O.ö. BauTG gegeben. Die Stellungnahme der Beschwerdeführer sei letztlich nicht geeignet gewesen, das seitens der belangten Behörde eingeholte Ergänzungsgutachten in seiner Beweiskraft zu erschüttern. Hierzu wäre vielmehr die Vorlage eines - seitens der Beschwerdeführer ursprünglich angekündigten - ergänzenden Privatgutachtens erforderlich gewesen, doch hätten die Beschwerdeführer letztlich von der Vorlage eines derartigen Gutachtens Abstand genommen. Durch den Bescheid des Stadtsenates seien die Beschwerdeführer in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten nicht verletzt worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in einer Gegenschrift, ebenso wie die mitbeteiligte Landeshauptstadt, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 3 Z. 5 des O.ö. BauTG, LBGl. Nr. 67/1994, müssen bauliche Anlagen in allen ihren Teilen nach dem jeweiligen Stand der Technik so geplant und errichtet werden, dass das Ort- und Landschaftsbild nicht gestört wird; dabei ist auf naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, Naturdenkmäler, andere bemerkenswerte Naturgebilde und Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Bedeutung Bedacht zu nehmen.

Gemäß Z. 6 dieser Bestimmung haben sich bauliche Anlagen in die Umgebung einwandfrei einzuordnen; Baumassen und Bauteile müssen harmonisch aufeinander abgestimmt werden; Fassaden und Dachformen, Baustoffe, Bauteile und Bauarten, Verputz und Farbgebung dürfen nicht verunstaltend wirken.

Strittig ist nun, ob durch das gegenständliche Bauvorhaben das Ortsbild gestört wird und ob sich dieses Bauvorhaben in die Umgebung einwandfrei einfügt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich bereits mehrfach mit der Frage der Störung des Orts- und/oder Landschaftsbildes auseinander gesetzt. Geklärt werden kann diese Frage jedenfalls nur durch ein begründetes Sachverständigengutachten (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 13. März 1983, Zl. 83/05/0097, BauSlg. Nr. 89). Dabei muss der Befund eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation, möglichst untermauert durch Planskizzen oder Fotos, enthalten. Es müssen die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung einer allfälligen Störung in Betracht kommenden Teile des Orts- und Landschaftsbildes durch das Gutachten erkennbar sein (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Juni 1992, Zl. 89/05/0036).

Unter Zugrundelegung dieser bereits mehrfach festgelegten Kriterien tritt der Verwaltungsgerichtshof der Beurteilung der belangten Behörde bei, wonach insbesondere das ergänzende Gutachten des Amtssachverständigen vom 22. April 1998 einen ausreichenden Befund enthält und entsprechend begründet ist. Der Beurteilungsraum wurde mit dem Bereich der Hafnerstraße zwischen Stifterstraße und Wurmstraße festgesetzt und beträgt etwa 170 m. Das gegenständliche Gebäude liegt etwa in der Mitte zwischen Stifterstraße und Wurmstraße. Die Abgrenzung dieses Bereiches erscheint auch nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes sachlich begründet, zumal zwischen der Wurmstraße und der Stifterstraße keine weiteren Querstraßen verlaufen. Die Befundaufnahme ist durch eine umfangreiche Fotodokumentation ergänzend belegt, schließlich wurde eingehend dargelegt, welche Wirkung die geplante Ausführung der Erdgeschoßzone des beantragten Projektes auf das Ortsbild hat.

Im Detail rügen die Beschwerdeführer, dass zahlreiche Häuser die verschiedenartigsten Garagentore, Tordurchfahrten, Portale, Haustüren und Auslagenfenster in allen Dimensionierungen aufwiesen. Den Feststellungen der Sachverständigen, wonach im Beurteilungsbereich kein einziges Gebäude die massiven Anteile der Erdgeschoßfassade auf jeweils zwei ca. 0,5 m breite "Eckpfeiler" reduziert habe, konnten die Beschwerdeführer weder in ihren schriftlichen Ausführungen, noch mit ihrer Fotodokumentation entgegentreten. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass von allen Gebäuden im Beurteilungsbereich das gegenständliche Gebäude mit einer Breite von 7,37 m die geringste Fassadenbreite aufweist, aber die größte aller im Beurteilungsbereich vorhandenen Maueröffnungen aufweisen soll, konnte die belangte Behörde ohne Rechtsirrtum davon ausgehen, dass sich dieses Bauvorhaben nicht einwandfrei in die Umgebung einfügt und somit im Widerspruch zu § 3 Z. 6 des O.ö. BauTG steht. Wenn die Beschwerdeführer meinen, die Aussage der Gutachten würde auf eine vom O.ö. Ortsbildgesetz abgelehnte Uniformität des Ortsbildes hinauslaufen und noch weitere Bedenken betreffend die Annahme des Vorliegens eines Ortsbildes vortragen, so ist ihnen entgegenzuhalten, dass die Abweisung ihres Baugesuches primär auf die zuletzt genannte Bestimmung gestützt worden ist. Die Beschwerdeführer sind weiters bemüht darzulegen, dass überhaupt kein einheitliches Ortsbild mehr vorliegt. In keinem der eingeholten Sachverständigengutachten wurde dies behauptet, es lässt sich vielmehr aus den Befundaufnahmen eine gewisse Uneinheitlichkeit des Ortsbildes erkennen. Für die Schutzwürdigkeit eines Ortsbildes ist jedoch lediglich ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik erforderlich, wie der Verwaltungsgerichtshof bereits mit seinem Erkenntnis vom 14. September 1995, Zl. 94/06/0008, zum Ausdruck gebracht hat. Dass ein solches Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik im Beurteilungsbereich gegeben ist, ist durch die im Akt einliegenden Fotos dargetan. Daran kann auch der Umstand nichts ändern, dass sich einige Objekte nicht gut in die Umgebung einfügen, weil selbst das Vorhandensein einzelner störender Objekte noch keine weiteren Störungen erlaubt (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 19. März 1991, Zl. 87/05/0196, vom 30. Juni 1992, Zl. 89/05/0036 u.v.a.).

Entgegen dem Beschwerdevorbringen sah das bisher genehmigte Projekt nicht vor, dass die Hauseingangstüre um "einige Meter" vom Gehsteig zurückspringe, vielmehr war der Rücksprung mit 1,70 m begrenzt. Der Hinweis in der Beschwerde, dass ohnehin eine Gestaltung der Erdgeschoßzone wie bei den beiden Nachbarhäusern ausgeschlossen sei, vermag auch nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes keine Unschlüssigkeit des Gutachtens zu begründen, stellte doch insbesondere der Sachverständige in seinem Gutachten vom 22. April 1998 die Wirkung der bisher genehmigten Fassadenansicht und die Wirkung der geplanten Variante einander in einer den Gesetzen der Logik entsprechenden Weise gegenüber.

Zum Beschwerdevorbringen, wonach noch kein Ortsbildkonzept für die verordnete Schutzzone erlassen worden sei, ist auf das hg. Erkenntnis vom 25. Juni 1996, Zl. 95/05/0326, zu verweisen, in welchem der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt hat, dass die Erlassung eines Ortsbildkonzeptes keine Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 2 des O.ö. Ortsbildgesetzes darstelle. Sei für eine gemäß § 5 leg. cit. erklärte Schutzzone ein Ortsbildkonzept im Sinne des § 7 leg. cit. noch nicht erlassen worden, dann seien im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die beantragten Maßnahmen, durch die das für das Ortsbild maßgebliche Erscheinungsbild geändert würde, an Hand der in § 8 Abs. 2 O.ö. Ortsbildgesetz umschriebenen Merkmale des Tatbestandselementes "Erscheinungsbild" unter Bezugnahme auf die in § 2 O.ö. Ortsbildgesetz umschriebenen Ziele ebenso von einem Sachverständigen zu überprüfen, wie die sonstigen in § 3 Z. 5 und 6 O.ö. BauTG angeführten Erfordernisse.

Schließlich ist dem Beschwerdevorbringen, wonach die Beschwerdeführer mit der Errichtung der erdgeschossigen Garagen lediglich einer gesetzlichen Verpflichtung (Stellplatzverpflichtung) nachkommen wollen, entgegenzuhalten, dass ihnen bereits mit der ursprünglichen Baubewilligung vom 29. Juni 1995 die Nachsicht vor der Verpflichtung zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze erteilt wurde und überdies auch ein Bauvorhaben, das aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung verwirklicht werden soll, den allgemeinen Erfordernissen des § 3 des O.ö. BauTG entsprechen muss.

Da sich die Beschwerde somit als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 23. März 1999