

# TE Bvwg Erkenntnis 2021/4/30 W170 2221419-1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.04.2021

## Entscheidungsdatum

30.04.2021

## Norm

AVG §39

B-VG Art133 Abs4

DMSG §1

DMSG §3

VwGVG §17

VwGVG §28 Abs2

## Spruch

W170 2221419-1/49E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Mag. Thomas MARTH über die Beschwerde von 1. XXXX , 2. XXXX , 3. XXXX , 4. XXXX , 5. XXXX , 6. XXXX , 7. XXXX , 8. XXXX , 9. XXXX und 10. XXXX , alle vertreten durch STENITZER & STENITZER Rechtsanwälte OG, gegen den Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 15.04.2019, Gz.: BDA-60581.obj/0007-RECHT/2018, mit dem festgestellt wurde, dass die Erhaltung der Villa XXXX in Graz, XXXX Ger.Bez. Graz-Ost, Steiermark, Gst. Nr. XXXX , EZ XXXX , KG XXXX , im öffentlichen Interesse gelegen sei, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht (weitere Parteien: 1. XXXX , vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Christiane BOBEK als Erwachsenenvertreterin, 2. Landeshauptmann der Steiermark, 3. Bürgermeister der Stadt Graz, und 4. Stadt Graz):

A)

Die Beschwerde wird gemäß §§ 28 Abs. 2 VwGVG, 1, 3 DMSG mit der Maßgabe abgewiesen, dass die an der Nordfassade angebaute Garage von der Unterschutzstellung ausgenommen wird.

B)

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

**Text**

Entscheidungsgründe:

#### I. Verfahrensgegenstand:

Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens ist die Frage, ob die Unterschutzstellung der Villa XXXX in Graz, XXXX , Ger.Bez. Graz-Ost, Steiermark, Gst. Nr. XXXX , EZ XXXX , KG XXXX , die (bisher nicht rechtskräftig) mit Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 15.04.2019, Gz.: BDA-60581.obj/0007-RECHT/2018, erfolgte, rechtmäßig ist oder nicht.

Nach Erlassung des Bescheides durch Zustellung am 19.04.2019 bzw. am 23.04.2019 erfolgte die verfahrensgegenständliche Beschwerde der 1. XXXX , 2. XXXX , 3. XXXX , 4. XXXX , 5. XXXX , 6. XXXX , 7. XXXX , 8. XXXX , 9. XXXX und 10. XXXX (in Folge für alle: Beschwerdeführer), alle vertreten durch STENITZER & STENITZER Rechtsanwälte OG, mit am 20.05.2019 zur Post gegebenen Schriftsatz.

Neben den oben genannten Beschwerdeführern wurden in das Beschwerdeverfahren der weitere Eigentümer XXXX , vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Christiane BOBEK als Erwachsenenvertreterin, sowie als Amtsparteien der Landeshauptmann der Steiermark, der Bürgermeister der Stadt Graz, und die Stadt Graz einbezogen.

Nach einer Gutachtenserstellung durch den vom Bundesverwaltungsgericht beigezogenen Sachverständigen Dipl.-Ing. Josef Andreas DÜRRHAMMER wurde am 16.03.2021 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in der von den Beschwerdeführern der im Verfahren schon vorher aufgetretene Privatsachverständige Univ. Doz. DI Dr. Karl Friedrich GOLLMANN stellig gemacht wurde.

Am Ende der Verhandlung wurde einerseits das Ermittlungsverfahren mit verfahrensleitendem Beschluss für geschlossen erklärt und andererseits im Einvernehmen mit den Parteien auf die mündliche Verkündung des Erkenntnisses verzichtet.

Diese erfolgt nunmehr - innerhalb der Frist der §§ 39 Abs. 5 AVG, 17 VwGVG - schriftlich.

#### II. Das Bundesverwaltungsgericht hat über die rechtzeitige und zulässige Beschwerde erwogen:

##### 1. Feststellungen:

1.1. Gegenstand des Verfahrens ist die Villa XXXX in Graz, XXXX , Ger.Bez. Graz-Ost, Steiermark, Gst. Nr. XXXX , EZ XXXX , KG XXXX (in Folge: Objekt); diese steht im Eigentum von 1. XXXX , 2. XXXX , 3. XXXX , 4. XXXX , 5. XXXX , 6. XXXX , 7. XXXX , 8. XXXX , 9. XXXX und 10. XXXX , sowie 11. XXXX .

Bei dem Objekt handelt es sich um eine unbewegliche Sache.

1.2. Hinsichtlich der Erscheinung des Objekts lässt sich feststellen, dass dieses mitten in einem Grundstück liegt und von der XXXX über einen Fahrweg vom Südwesten erschlossen wird. Das Objekt mit den Abmessungen von ca. 31 x 14m zeigt in seiner derzeitigen Erscheinung im Wesentlichen den Stand nach dem Umbau von 1858/59 durch den Architekten Carl Follius.

Die Südfassade des Objekts wird von dem mit Terrakotta-Verzierungen und applizierten Zierelemente wie Fensterumrahmungen, Ziervasen und Figuren reich verzierten Bauteil (der von Follius als Risalit bezeichnet wurde und im Erkenntnis in Folge ebenso bzw. als Mittelrisalit bezeichnet wird) mit abgetrepptem Giebelaufsatz sowie dem zweiachsigen Vorbau dominiert, wobei der Figur in der zentralen Nische der Kopf fehlt. Die Gliederung der übrigen Fensterachsen ist einfacher gestaltet und dürfte auf die Planung von 1847 zurückgehen, wobei diese Gestaltung bei der Erweiterung der zwei östlichen Fensterachsen durch Carl Follius übernommen wurde.

Die Westfassade geht auf den ursprünglichen Bau zurück. Der Vorbau vor dem Eingang wird von toskanischen Säulen und Halbsäulen getragen und weist im Obergeschoß ein Gusseisen-Stabgeländer auf.

Die beiden Fensteröffnungen der Ostfassade und die Ausgangstüre im Erdgeschoß dürften vom Anbau von 1858/59 stammen, im Obergeschoß wurden bei einem späteren Umbau des Salons die Fenster vergrößert. Bis auf Fensterumrahmungen und einem durchgehenden Fassadengesims gibt es keine Gliederung.

Die Grundstruktur der Nordfassade geht wieder auf die ursprünglichen Pläne von 1847 zurück. Die Fensterachsen weisen die gleiche Gliederung wie die Fenster der Westfassade und die seitlichen Fenster der Südfassade auf. Die

Fenster sind im Erdgeschoß mit Dreiecksgiebeln und im Obergeschoß mit gerader Verdachung ausgestaltet. Wann die 1932 umgebaute Garage an das Hauptgebäude angebaut wurde, lässt sich nicht feststellen. Keine gesicherten Feststellungen können über den im Plan von 1858 dargestellten, heute nicht mehr vorhandenen Gang gemacht werden. Der mit diesem Gang verbundene Eingang in das Stiegenhaus ist jedenfalls ausgeführt worden.

Auch im Inneren zeigt sich die Struktur sowohl des ursprünglichen Baus von 1847 mit den von einem Mittelgang aufgeschlossenen Zimmerreihen als auch des Zubaus von 1859. Im Erdgeschoss wurden bei den südseitigen, mit flachen Tonnengewölben versehenen Räumen teilweise die Zwischenwände abgebrochen und durch verkleidete Stahlträger auf verzierten Konsolen ersetzt. Bei den nordseitigen, ebenfalls tonnengewölbten Räumen wurden im Laufe der Jahre Einbauten getätigt, hauptsächlich für Nassbereiche zu den Wohnungen. Außerdem wurden in mehreren Räumen abgehängte Decken eingezogen. Die im Nordteil situierte zweiläufige Treppe mit Holzstufen und Stabgeländer stammt ebenfalls von 1847 und verbindet das Erdgeschoß mit dem Obergeschoß und führt weiter ins Dachgeschoß und in den Keller.

Auch im Obergeschoss zeigt sich die ursprüngliche Raumstruktur des Badehauses sowie der von Carl Follius 1858 geplante Salon an der Ostseite. Dieser dürfte in einer späteren Phase, wahrscheinlich zu Beginn des 20. Jahrhunderts, umgestaltet worden sein. Von diesem Umbau stammt höchstwahrscheinlich die Vergrößerung der ostseitigen Fenster. Auf beide Terrassen der Vorbauten gibt es Ausgänge.

Der Walmdachstuhl zeigt sich in der Form nach dem Zubau von 1858/59.

Die Unterkellerung geht auf den Plan von Georg Lindner von 1847 zurück und umfasst den westlichen Teil des Gebäudes. Die Außenwände sind in Naturstein, die Innenwände und die Gewölbedecke in Ziegel ausgeführt. Der östliche Teil des Kellers ist schließbar ausgeführt und als Leitungsführung genutzt. Für den Einbau einer Ölheizung im Jahr 1970 wurde ein neuer Heizraum geschaffen. Unter den historischen Toiletten sieht man in einem kleinen Extraraum die historische Kanalanlage, in die ein neuerer Kanalstrang mündet.

Das Objekt ist derzeit in 4 Wohnungen unterteilt und ganzjährig bewohnt.

1.3. Zur Geschichte des Objekts ist festzustellen, dass nach dem Fund einer Mineralwasserquelle ein Husarenrittmeister namens Anton Jandl auf seinem Grundstück 1847 ein zweigeschossiges Badehaus errichten ließ. Die Baupläne stammen von den beiden Baumeistern Georg Lindner und Georg Hauberrisser dem Älteren; die Pläne unterscheiden sich im Wesentlichen nur in Lage und Ausmaß der Unterkellerung und zeigen ein zweigeschossiges, zweihüftiges Gebäude mit Walmdach. Der überdachte Haupteingang befindet sich auf der Schmalseite und führt in einen Mittelgang, von dem südseitig sieben Badezimmer und eine „Badeküche“, nordseitig ein Speisezimmer mit Küche, eine Toilette, ein Dienstbotenzimmer und ein Wäschezimmer erschlossen werden. Ebenfalls nordseitig befindet sich die Stiege ins Obergeschoss und in den Keller. Im Obergeschoss sind südseitig acht Gästezimmer und nordseitig weitere sechs Zimmer und eine Toilette untergebracht. Das Kellergeschoss wurde nach dem Plan von Georg Lindner ausgeführt, also mit einer Unterkellerung des westlichen Teiles des Hauptgebäudes. Im Osten befindet sich ein erdgeschossiger Anbau an das Hauptgebäude mit einem Holz- u. Kohlenlager, einem Brunnenhaus und einem mit Bleistift hinzugefügten „Prausebad“. Es ist anzunehmen, dass auch dieses - heute nicht mehr vorhandene - „Prausebad“ ausgeführt wurde, da es auf einer zeitgenössischen Darstellung ersichtlich ist. Auf den Plänen ist nur die Westfassade dargestellt, es ist jedoch anzunehmen, dass die hier dargestellte Ausgestaltung der Fensterachsen auch für die Süd- und Nordfassade Gültigkeit hatte.

Nachdem anscheinend das Mineralbad kein finanzieller Erfolg war, wurde es 1858/59 von dem k.k. Regimentsarzt Dr. Anton Lobpreis erworben und nach Plänen von Carl Follius umgebaut. Wie aus den Plänen ersichtlich, wurde der östliche Anbau abgerissen und an dessen Stelle eine zweigeschossige, zweiachsige Erweiterung des Hauptgebäudes vorgenommen. In diesem Zubau befinden sich im Erdgeschoss ein „Speise-Salon“ mit ostseitigem Ausgang in den Garten und im Norden zwei Nebenräume. Im Obergeschoss ist über die gesamte Breite des Hauses ein „Salon“ untergebracht. Des Weiteren wurde auf der Südseite über die vier mittleren Fensterachsen ein Mittelrisalit mit abgetrepptem Giebelaufsatz und ein zweiachsiger, erdgeschossiger Vorbau (Altan) angebaut. Wann und in welcher Form der auf den Plänen ersichtliche, nordseitige Gang sowie der Durchbruch ins Stiegenhaus errichtet wurden, kann nicht eindeutig festgestellt werden.

Im Stadtarchiv Graz gibt es erst wieder ab 1932 Unterlagen zum Gebäude, auf dem Plan von 1932 (Baumeister Johann Baltl) ist der Umbau eines bestehenden nordostseitigen, erdgeschossigen Anbaus in eine Garage und der Abbruch

eines nordseitigen „gedeckten Ganges“ zu sehen. Der Plan von 1935, ebenfalls von Johann Baltl, zeigt einen Wohnungsteilungsplan für den Westteil des Erdgeschosses. 1970 wurden im Kellergeschoss eine Ölfeuerungsanlage und ein Öllagertank errichtet.

1.4. Zu Georg Hauberrisser dem Älteren (1791-1875) ist festzustellen, dass dieser 1811 aus Deutschland nach Graz kam, wo er anfänglich bei Baumeister Joseph Rothmayer tätig war. Rasch stieg er zu dessen Stellvertreter auf, legte die Baumeisterprüfung ab und übernahm nach dem Tod Rothmayers 1828 die Firmenleitung. Vermutlich bildete er mit Georg Lindner (1794-1879), den er bereits bei Rothmayer kennengelernt hatte, ab 1838 zumindest zeitweise eine Arbeitsgemeinschaft. Gemeinsam scheinen sie bei zahlreichen Projekten als Planverfasser bzw. ausführende Baumeister auf, so auch beim gegenständlichen Objekt. Beide sind anfangs noch, wie z.B. bei mehreren Bürgerhäusern der östlichen Vorstadt, dem Biedermeier verhaftet, setzen aber nach 1840 den entscheidenden Schritt zur Frühgründerzeit. Sie waren beide maßgeblich bei der Grazer Stadterweiterung um die Mitte des 19. Jahrhunderts beteiligt und hatten somit durch ihre Bauten prägenden Einfluss auf das Stadtbild von Graz. Charakteristisch für den „Bauboom“ dieser Zeit war ein möglichst einheitlich erscheinendes Straßenbild, wobei Zweckmäßigkeit, Schmucklosigkeit und Sparsamkeit am Bau wesentliche Merkmale waren.

Georg Hauberrisser der Ältere zeichnet für folgende Häuser in Graz verantwortlich:

- ? V. Bezirk, Brückenkopfgasse 7, „Ehem. Kastlwirt“, Umbau 1831 (steht unter Denkmalschutz);
- ? IV. Bezirk, Josefigasse 11, Umbau 1834 (steht unter Denkmalschutz);
- ? V. Bezirk, Grieskai 16, „Hotel Welzer“, 1838 (steht unter Denkmalschutz);
- ? V. Bezirk, Dominikanergasse 8, „Ehem. Bürgerspital“, Umbau 1838 (steht unter Denkmalschutz);
- ? II. Bezirk, Leonhardstr. 15, „Ehem. Palais Meran“, Bauausführung, 1841-44;
- ? V. Bezirk, Griesgasse 29 (Nikolaigasse 2), 1842 (steht unter Denkmalschutz);
- ? III. Bezirk, Schubertstr. 28, Villa, 1842/43 (steht unter Denkmalschutz);
- ? IV. Bezirk, Südtirolerplatz 2-4, „Eisernes Haus“, Bauausführung 1847/48 (steht unter Denkmalschutz) und
- ? II. Bezirk, Elisabethstr. 29, „Ehem. Stadtpalais Kottulinsky“, 1853/54 (steht unter Denkmalschutz).

Georg Lindner zeichnet für folgende Häuser in Graz verantwortlich:

- ? I. Bezirk, Freiheitsplatz 4, „Ehem. St. Lambrecht-Hof“, Umbau 1838/39 (steht unter Denkmalschutz);
- ? I. Bezirk, Freiheitsplatz 2, 1841 (steht unter Denkmalschutz);
- ? II. Bezirk, Leonhardstr. 82-84, „Ehem. Reiterkaserne“, 1841/42 (steht unter Denkmalschutz);
- ? I. Bezirk, Burggasse 3, „Dompfarrhof“, Umbau 1842 (steht unter Denkmalschutz);
- ? II. Bezirk, Glacisstr. 29, Miethaus, 1842;
- ? II. Bezirk, Elisabethstr. 4, 6, 8, 10, 12, 14, mehrere Miethäuser, 1842-1851 und
- ? I. Bezirk, Kaiserfeldgasse 23, 25, 27, 1845/46 (steht unter Denkmalschutz).

Nur wenige Jahre später und auch als Reaktion auf die schlichte Baugesinnung der Frühgründerzeit kam ein neuer, auf Elemente vergangener Epochen zurückgreifender Stil mit der Bezeichnung „Historismus“ auf. Einer der wichtigsten Vertreter der Frühphase der Historismus, des sogenannten „Romantischen Historismus“, in Graz war Carl Follius. Neben der Errichtung von Bauaufgaben wie Stadthäuser und Villen, war er auch häufig als Planer von Aufstockungen, Erweiterungen und Fassadenumgestaltungen im Sinne des neuen Baustils tätig.

Carl Follius zeichnet unter anderem für folgende Häuser in Graz verantwortlich:

- ? II. Bezirk, Elisabethstr. 45, Miethaus, 1860/61 (steht unter Denkmalschutz);
- ? II. Bezirk, Leonhardstr. 8, Mayffredygasse 10-14, „Ehem. Gasthaus Goldene Bim“, 1862/63;
- ? II. Bezirk, Mandellstr. 3, Miethaus, 1862/63;
- ? III. Bezirk, Strassoldogasse 4-8, Miethaus, 1862-64;

- ? III. Bezirk, Heinrichstr. 126, Villa, 1862-64;
- ? II. Bezirk, Beethovenstr. 15, 17, 19, Miethäuser, 1861-64;
- ? II. Bezirk, Glacisstr. 53, Miethaus, 1864-66;
- ? II. Bezirk, Elisabethstr. 52, „Villa Attems-Petzenstein“, 1866-68 (steht unter Denkmalschutz) und
- ? III. Bezirk, Schubertstr. 37, Villa 1875/76 (steht unter Denkmalschutz).

1.5. Es wird festgestellt, dass dem Objekt mit Ausnahme der an der Nordfassade angebauten Garage geschichtliche Bedeutung zukommt, weil einerseits, als auf dem an der alten Ausfallstraße Richtung Osten gelegenen Grundstück bei Bohrarbeiten eine Mineralwasserquelle gefunden wurde, der damalige Besitzer und Betreiber einer Ziegelei, Anton Jandl, die beiden Baumeister Georg Lindner und Georg Hauberrisser den Älteren mit dem Bau eines Badehauses beauftragte, um das Heilwasser auch kommerziell nutzen zu können und dabei, eingebettet in das damals noch ländliche Umfeld ein seltenes Beispiel dieses Bautyps entstand, und andererseits da, weil anscheinend dieser Geschäftszweig keinen finanziellen Erfolg brachte, Anton Jandl das Gebäude an Dr. Anton Lobpreis verkaufte, welcher schon 1858/59 das Gebäude durch den Baumeister Carl Follius in ein Wohnhaus umbauen ließ und dadurch eine repräsentative Villa im romantisch-historischen Stil entstand, die ein Beispiel jener zahlreichen Villenanlagen, welche in der Zeit von 1840-1890 im östlichen Weichbild der Stadt Graz hauptsächlich vom gehobenen Bürgertum, aber auch von Fabrikanten und Kaufleuten errichtet wurden, darstellt und trotzdem eine Sonderstellung unter den meist als Zentralbau konzipierten Villen einnimmt, da es sich beim Objekt nicht um einen Neubau, sondern um einen Umbau in eine Villa handelt.

1.6. Es wird weiters festgestellt, dass dem Objekt mit Ausnahme der an der Nordfassade angebauten Garage eine künstlerische Bedeutung zukommt, die auf die Leistung der drei beteiligten Planer und Baumeister zurückzuführen ist. Dies deshalb, weil den beiden Baumeistern Georg Lindner und Georg Hauberrisser dem Älteren ein Zweckbau, nämlich ein Badhaus gelingt, welcher in der Kompaktheit des Baukörpers und der konsequenten Anordnung der Räume besticht. Erschlossen in beiden Geschoßen über einen Mittelgang, sind die Räume für die Gäste zellenartig im südseitigen Teil des Gebäudes angeordnet (Badezimmer im Erdgeschoß, Gästezimmer im Obergeschoß), während die dienenden Räume im nordseitigen Gebäudeteil untergebracht sind. Ebenso konsequent wurde die Fassade behandelt: Die Gliederung der Fensterachsen wurde über das gesamte Gebäude, höchstwahrscheinlich auch über die Südfassade, gezogen. Jedem der acht Raumachsen entspricht eine Fensterachse. Lediglich an den Stirnseiten gab es erdgeschossige Vorbauten, welche vom Obergeschoß aus begehbar waren und wahrscheinlich als Terrasse für die Gäste benutzt wurden. Der westliche Vorbau markierte den Haupteingang, im östlichen Vorbau waren die Aufbereitung des warmen Heilwassers und ein „Prausebad“ untergebracht. In seiner Konsequenz kann dieser Bau in der damaligen Zeit als Prototyp für eine derartige Bauaufgabe angesehen werden.

Darüber hinaus ist die Leistung von Carl Follius, welcher als bedeutender Repräsentant eines romantisch-historischen Stils gilt, bedeutend und liegt darin, dass es ihm gelingt, mit wenigen gezielten Eingriffen aus dem stringenten Zweckbau eines Badehauses eine stattliche Villa zu schaffen. Er erweitert das Gebäude um zwei Fensterachsen nach Osten und schafft dadurch im Erdgeschoß einen großen Speiseraum und im Obergeschoß einen repräsentativen Salon. Durch diese Verlängerung schafft er jedoch auch den Hintergrund für den geplanten, gestaltungsbestimmenden Mittelrisalit mit Vorbau an der Südfassade. Hiermit kann er seine gestalterischen Vorstellungen im Sinne des Romantischen Historismus verwirklichen und schafft, zusammen mit der vorhandenen Gestaltung der jeweils drei seitlichen Fensterachsen eine beeindruckende, die Mitte betonende Südansicht. Dieser Prospekt, ausgerichtet auf eine davorliegende parkähnlich gestaltete Freifläche, sollte den repräsentativen Anspruch der Besitzer an das Gebäude verdeutlichen.

1.7. Die Entstehung und Entwicklung des eigenständigen Bautyps der „Bürgerlichen Villa“ im Graz des 19. Jahrhunderts ist hauptsächlich auf zwei Tatsachen zurückzuführen, nämlich die gesellschaftlichen Veränderungen nach dem Ende der napoleonischen Kriege zu Beginn des 19. Jahrhunderts und die Ausdehnung des Stadtgebiets auf die östlich der Altstadt und des Glacis gelegenen, noch ländlich geprägten Vororte Gaidorf und St. Leonhard. Hinsichtlich der gesellschaftlichen Veränderungen nach dem Ende der napoleonischen Kriege ist darauf hinzuweisen, dass auch in Graz sowohl durch die verstärkt auftretenden Neugründungen von Fabriken, Gewerben und Handelsbetrieben nach dem Ende der napoleonischen Kriege (Wiener Kongress 1815), als auch durch den Zuzug von Ärzten, Rechtsanwälten und hohen Beamten in die großen Städte neben dem Adel eine rasch wachsende, wohlhabende Bürgerschicht entstand.

Durch den unter Staatskanzler Metternich als Maßnahme zur Eindämmung revolutionärer Ideen geschaffenen Polizei- und Überwachungsstaat zog sich die neu entstandene Bürgerschaft in die Privatsphäre zurück. Man sucht das Glück in den „eigenen vier Wänden“. Der gewonnene Reichtum und der politisch bedingte Rückzug ins Private waren ausschlaggebend für das Aufkommen einer neuen Form des bürgerlichen Wohnens, nämlich die Villa mit Gartenanlage am Rande der Großstadt. War bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts das Schloss und das Palais eine dem Adel vorbehaltene Wohnform, so wird in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts die Villa die neue Wohnform des wohlhabenden Bürgertums. Hinsichtlich der Ausdehnung des Stadtgebietes ist darauf hinzuweisen, dass der Zustrom der Bevölkerung nach Graz und der dadurch wachsende Bedarf an Wohnraum ab ca. 1840 zu einer Stadterweiterung in östlicher Richtung führte. In den stadtnahen Bereichen am Rande des Glacis und entlang der alten Ausfallstraßen nach Osten - der Elisabethstraße und der St. Leonhardstraße - fand eine systematische, geschlossene Verbauung statt. Die neu angelegten Straßenzüge sind durch einheitliche Häuserfronten mit durchgehenden Traufenhöhen charakterisiert. Die typische Bauform ist das drei- bis viergeschossige Miethaus. Dabei treten schon die beiden Baumeister Georg Hauberrisser der Ältere und Georg Lindner in Erscheinung, etwa bei den Miethäusern Glacisstr. 53 und Elisabethstr. 4-14, aber später auch Carl Follius, unter anderem in der Elisabethstr. 45, Strassoldogasse 4-8 und in der Glacisstr. 53. Gleichzeitig zu dieser Entwicklung entstand, um das Repräsentationsbedürfnis und den steigenden Anspruch an die Wohnqualität der wohlhabenden Schichten zu befriedigen, weiter stadtauswärts in topographisch reizvoller Lage an den südlichen Ausläufern des Rosenberges ein Villenviertel. Dabei versteht man unter dem Begriff der „bürgerlichen Villa“ ein vorstädtisches Wohngebäude für ein gehobenes Bürgertum, das frei steht, von einem Garten umgeben und meist für eine Familie konzipiert ist. Stilistisch waren die ersten Grazer Villenbauten noch dem lokalen Biedermeier verhaftet. Ein wichtiger Einfluss auf die Grazer Villenarchitektur war der Entwurf für den „Markhof“, Schubertstr. 16 der Wiener Architekten A. Siccard von Siccardsburg und E. Van der Nüll. Der ab der Mitte des 19. Jahrhunderts aufkommende Historismus, mit dem Rückgriff auf Stilelemente vergangener Epochen, erscheint bei den Grazer Villenbauten in allen Gestaltungsvarianten - vom „Romantischen Historismus“ z.B. „Villa Attems-Petzenstein“, Elisabethstr. 52, und „Villa Wallner“, Körblergasse 16, über den „Strengen Historismus“ z.B. „Villa Nieves“, Humboldtstr. 47, „Villa Schorisch“, Schubertstr. 45, „Villa Graf“, Körblergasse 34, und „Villa Hartenau“, Leechgasse 52, bis zum „Späten Historismus“, z.B. „Villa Ferry“, Zusertalgasse 14, und dominiert die Villenarchitektur ein halbes Jahrhundert lang. Abgelöst wird er um 1900 von den neuen Strömungen des Jugendstils und der „Neuen Sachlichkeit“. In diesen skizzierten Kontext der Grazer Villenarchitektur in der Zeit von 1840-1900 lässt sich das Objekt wie folgt einordnen: Das Objekt hat insofern eine Sonderstellung, da es einen Umbau darstellt, hingegen die meisten anderen Villen dieses Zeitraums als Neubauten geplant und ausgeführt wurden. Der ursprüngliche Bau wurde 1847 von Georg Hauberrisser dem Älteren und Georg Lindner als Mineralbad für den Ziegeleiunternehmer Anton Jandl geplant und errichtet, aber schon 1858/59 durch Carl Follius für den neuen Besitzer, den k.k. Regimentsarzt Dr. Anton Lobpreis, in eine Villa umgebaut. Das ursprüngliche, noch in seiner Grundsubstanz erhaltene Mineralbad gibt Zeugnis über den frühgründerzeitlichen „Bauboom“, sowohl in seiner Zweckmäßigkeit - durch die Aneinanderreihung gleicher Räume mit gleicher Nutzung - als auch in der relativen Schlichtheit und Uniformität der Fassade. Der 1859 fertiggestellte Umbau zu einer Villa reiht sich zeitlich in die Frühphase der Grazer Villenanlagen ein, in der neben einer repräsentativen Gartenanlage auf den weitläufigen Grundstücksflächen auch landwirtschaftlich genutzte Bereiche mit Nebengebäuden vorhanden waren, wie etwa auch bei der „Villa Hönigstein“, Hochsteinstr. 59. Gestalterisch wird bei diesem Umbau auf den Wunsch nach mehr Individualität und Repräsentanz durch die Verwendung von Elementen des „Romantischen Historismus“ an der künstlerisch bedeutenden Südfassade und dem Einbau eines Salons im 1. Obergeschoß Rechnung getragen. Die neu aufkommende Baugesinnung des „Romantischen Historismus“ war gekennzeichnet von der Vorstellung, dass man aus allen vorangegangenen Stilen auswählen konnte, um zu einer neuen schöpferischen Synthese zu gelangen. Ganz im Stil der Romantik griff man vermehrt auf die Stilformen der Gotik und frühen Renaissance zurück. Es war somit auch eine Art Gegenreaktion auf den schlichten Baustil der Frühgründerzeit. Weitere Beispiele des „Romantischen Historismus“ sind, wie oben erwähnt, die „Villa Attems-Petzenstein“, Elisabethstr. 52, ebenfalls von Carl Follius und die „Villa Wallner“, Körblergasse 16. Somit reiht sich das Objekt als einer von wenigen noch gut erhaltenen Zeugen der Übergangsphase jenes aufkommenden Historismus ein, der dann für ein halbes Jahrhundert auch für Graz stilprägend wurde und würde deren Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtsicht hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten.

1.8. Das Objekt dokumentiert die Baukunst der bedeutenden Baumeister Georg Lindner, Georg Hauberrisser dem

Älteren und Carl Follius, es dokumentiert das einzige Badhaus in Graz aus dem 19. Jahrhundert, das in wesentlichen Teilen, insbesondere auch im Inneren, wenn auch umgebaut, noch erhalten ist und eine der ersten, wenn auch durch einen Umbau, geschaffenen Villen des 19. Jahrhunderts in Graz.

1.9. Zum Zustand des Objekts (mit Ausnahme der an der Nordfassade angebauten Garage, die nicht zu beurteilen ist) ist festzustellen, dass die bauliche Substanz in allen Teilen als gut zu bezeichnen ist, es bestehen allerdings Probleme mit aufsteigender Feuchtigkeit an den Außenwänden im Erdgeschoß, bei der Feuchtigkeitsabdichtung des südseitigen Vorbaus im Obergeschoß und sind Ausbesserungsarbeiten bei der Dachdeckung notwendig. Es sind zum Entscheidungszeitpunkt keine Instandsetzungsarbeiten unbedingt erforderlich, um das Objekt zu erhalten.

## 2. Beweiswürdigung:

### 2.1. Beweiswürdigung zu 1.1.:

Die festgestellten Umstände ergeben sich aus dem Verwaltungsakt und dem in der mündlichen Verhandlung in das Verfahren eingeführten Grundbuchsauszug, dem nicht entgegengetreten wurde.

### 2.2. Zur Auswahl der Sachverständigen:

Die Feststellungen zu 1.2. bis 1.8. - auf die in weiterer Folge beweiswürdigend noch näher einzugehen sein wird - beruhen im Wesentlichen auf dem Gutachten und den Aussagen des beigezogenen Gerichtssachverständigen Dipl.-Ing. Josef Andreas DÜRRHAMMER (in Folge: Gerichtssachverständiger). Daher wird dessen Bei- bzw. Heranziehung zu begründen sein.

Grundsätzlich hätte das Bundesverwaltungsgericht im Lichte der §§ 39 Abs. 2 letzter Satz AVG, 17 VwGVG, der das Bundesverwaltungsgericht dazu verpflichtet, sich bei allen diesen Verfahrensanordnungen von Rücksichten auf mögliche Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis leiten zu lassen, auf die bereits beim Bundesdenkmalamt eingeschrittene Amtssachverständige Mag.a Karin DERLER (in Folge: Amtssachverständige) greifen müssen. Die Beiziehung eines anderen als der Amtssachverständigen ist allerdings mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles dann geboten, wenn eine amtssachverständige Begutachtung des Falles nicht hinreichend oder un schlüssig ist (VwGH 25.02.2010, 2005/06/0370) oder wenn ein vorliegendes Gutachten offensichtlich nicht schlüssig ist oder diesem das Gutachten eines anderen Sachverständigen entgegensteht (VwGH 19.02.1991, 90/05/0096) und der Amtssachverständige nicht in der Lage ist, dieses in einem ergänzenden Gutachten überzeugend zu widerlegen (VwGH 27.11.1979, 2554/79). Tatsächlich ist das von der Amtssachverständigen im Administrativverfahren vorgelegte Gutachten weder schlüssig noch nachvollziehbar. Insbesondere hat die Amtssachverständige die künstlerische Bedeutung unter anderem mit den Personen der ausführenden Baumeister und Architekten verknüpft, ohne deren Bedeutung anhand eines Lebenslaufes nachzuweisen, sie bezieht sich hinsichtlich der geschichtlichen Bedeutung auf die Stellung der Villa in der Grazer Stadtentwicklung im Osten ohne hierfür hinreichende Belege im Befund anzuführen und ist die Beschreibung des Inneren viel zu cursorisch; im Gutachten spielt das Innere praktisch keine Rolle, und wird die Frage, ob auch dem Inneren Bedeutung zukommt, im Gutachten im engeren Sinn praktisch gar nicht behandelt. Daher ist das Gutachten der Amtssachverständigen so unzureichend, dass eine Weiterverwendung nicht in Frage kam. Es war daher ein anderer Gutachter oder eine andere Gutachterin bei- bzw. heranzuziehen.

Schon aus diesem Grund muss auf die Stellungnahmen der Beschwerdeführer, die sich auf dieses Gutachten beziehen, nicht näher eingegangen werden; dies betrifft selbstverständlich nicht das für sich stehende Gutachten des Privatsachverständigen.

Der herangezogene Gerichtssachverständige ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachbereiche Denkmalschutz, Stadtbild, Ortsbild - Denkmalschutz, Ortsbildpflege; Raumplanung - Raumplanung (Landes-, Stadt-, Ortsplanung); Bauwesen - Hochbau, Architektur und daher fachlich geeignet, ein entsprechendes Gutachten zu erstatten. Auch haben die Parteien bzw. der Gerichtssachverständige auf ausdrückliche Nachfrage eine Befangenheit des Gerichtssachverständigen vor dessen Bestellung nicht vorgebracht, dieser konnte daher herangezogen werden. In der Stellungnahme vom 08.03.2021 behaupten die Beschwerdeführer allerdings, dass die Unbefangenheit des Gerichtssachverständigen in Frage zu stellen sei, weil dessen Gutachten und das Gutachten der Amtssachverständigen auffällige Parallelen hätten. Auch stelle sich deshalb die Frage, ob das Gutachten des Gerichtssachverständigen sich auf eigenständig erarbeitete Grundlagen stütze oder ungeprüft Annahmen des „Vor-Gutachtens“ übernommen habe. Letzteres kann im Hinblick darauf, dass der Gerichtssachverständige keinen Bezug

zum „Vor-Gutachten“ herstellt und eine umfangreiche Bilddokumentation vorlegt, nicht nachvollzogen werden. Dass es ähnliche Bezeichnungen in den beiden Gutachten gibt, ist dem Umstand geschuldet, dass beide Gutachter dasselbe Objekt beschreiben. Die Behauptung, dass der Berufstitel „Architekt“ erst im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts geschaffen und vergeben wurde, tut hier keine Befangenheit dar, zumal davor die Führung des Titels einfach nicht geregelt war. Dass sowohl der Gerichts- als auch die Amtssachverständige von einer Villa ausgehen, ist wohl dem Umstand geschuldet, dass das Objekt in der Literatur so bezeichnet wird; ebenso ist die Villa (hier nicht auf das Objekt bezogen) eben der Prototyp des großzügigen bürgerlichen Wohnens. Die Rüge in der Stellungnahme vom 08.03.2021, Pkt. 2.3., 2. Absatz, ist hinsichtlich des Umstandes, dass jene Überlegungen im Gutachten des Gerichtssachverständigen fehlen, dem Umstand geschuldet, dass der Gerichtssachverständige nicht von einem Mehrfamilien-Mietshaus unmittelbar nach dem Umbau ausgegangen ist (siehe Verhandlungsschrift, S. 23, drittletzte Frage). Hinsichtlich des Umstandes, dass der Gerichtssachverständige keine Grundrisse vergleichbarer Objekte herangezogen hat, ist darauf zu verweisen, dass dies nicht beauftragt war. Dass sich Gerichts- und Amtssachverständige beide nicht sicher waren, ob der Kommunikationsgang im Norden bestanden habe, ist aus der ihnen zugänglichen Quellenlage nachvollziehbar, dass beide Sachverständige von einem parkähnlichen Villengarten sprechen, ist wohl der - im Gutachten des Gerichtssachverständigen als Literatur genannten - Diplomarbeit von XXXX aus 1999 geschuldet. Dass beiden Gutachten Überlegungen zum Baumbestand fehlen, ist mit dem Umfang des jeweiligen, auf das Objekt bezogenen Auftrag verbunden (auch wenn dieser beim Bundesdenkmalamt nicht schriftlich erteilt wird). Der Garten ist nicht Gegenstand der Unterschutzstellung und braucht daher im Gutachten nicht näher behandelt werden. Ebenso ist nachvollziehbar, dass beide Sachverständige von einer Arbeitsgemeinschaft von Georg Hauberrisser dem Älteren und Georg Lindner ausgehen. Auf die Rüge in der Stellungnahme vom 08.03.2021, Pkt. 2.7., ist nur insoweit einzugehen, dass es nicht verwundert, dass zwei Sachverständige aus dem Bereich des Denkmalschutzes die gleichen „Ausstattungsdetails“ für relevant erachten. Die Rüge in der Stellungnahme vom 08.03.2021, Pkt. 2.8., lässt sich mit dem Hinweis entkräften, dass beide Gutachter offensichtlich die Diktion bzw. den Inhalt der relevanten, im Gutachten des Gerichtssachverständigen auch angeführten Literatur zitieren; hinsichtlich der Frage, ob das Objekt eine Villa ist oder nicht, wird auf die untenstehenden Ausführungen verwiesen, ebenso wie hinsichtlich der Behauptung, dass nach dem Umbau 1859 der Badebetrieb fortgesetzt worden sei. Dass beide Sachverständigen den gleichen Bauteil als „Mittelrisalit“ (Rüge in der Stellungnahme vom 08.03.2021, Pkt. 2.9.) bezeichnen (und nicht die den Beschwerdeführern entsprechende Bezeichnung wählen) liegt offensichtlich daran, dass C. Follius diesen Bauteil in seinem Einreichplan entsprechend bezeichnet hat, ebenso sind die Rügen in der Stellungnahme vom 08.03.2021, Pkt.e 2.10. und 2.11., dadurch zu entkräften, dass offensichtlich beide Sachverständigen diesbezüglich die gleiche Meinung vertreten. Die nach Ansicht der Beschwerdeführer gleichartigen, in der Stellungnahme vom 08.03.2021, Pkt.e 2.12. bis 2.14. dargestellten Umstände zeigen schließlich auch nicht nachvollziehbar auf, dass der Gerichtssachverständige sich die Grundlagen nicht selbständig erarbeitet, sondern faktisch von der Amtssachverständigen beschrieben habe. Eine Befangenheit des Gerichtssachverständigen aus den genannten Gründen wurde daher nicht glaubhaft gemacht, geschweige denn bewiesen.

### 2.3. Zur Bedeutung des Gutachtens des Gerichtssachverständigen im Vergleich zu dem des Privatsachverständigen:

Die Bedeutung eines Denkmals ist eine Tatsache, die durch Sachverständigenbeweis zu ermitteln ist (VwGH 05.02.1976, 1891/75); Grundlage einer Unterschutzstellung ist ein Fachgutachten, aus dem sich die geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung ergibt sowie jener Dokumentationscharakter im Sinne des § 1 Abs. 2 DMSG näher dargelegt wird, aus dem (hier: unter Punkt 3) der rechtliche Schluss gezogen werden kann, dass die Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen ist (VwGH 22.03.2012, 2009/09/0248). Inhalt eines Denkmalschutzgutachtens sollen Ausführungen zur geschichtlichen Entwicklung, eine Beschreibung des Objektes samt Veränderungen sowie Ausführungen zur Bedeutung sein (VwGH 16.09.2009, 2009/09/0044).

Der Sachverständige hat die Tatsachen zu erheben (Befund) und aus diesen Tatsachen aufgrund besonderer Fachkunde tatsächliche Schlussfolgerungen zu ziehen (Gutachten im engeren Sinn), ein Gutachten besteht somit aus zwei Teilen: dem Befund und dem eigentlichen Gutachten (Thienel, Verwaltungsverfahrenrecht 2009, 199). Für die Lösung der Frage, ob einem Objekt eine geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung zukommt, ist die in der Fachwelt vorherrschende Meinung ausschlaggebend. Dabei ist insbesondere auf den Wissens- und Erkenntnisstand sachverständiger Kreise Bedacht zu nehmen (VwGH 09.11.2009, 2008/09/0322).

Es entspricht der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, dass dem Fachgutachten des



Amtssachverständigen außer bei Unschlüssigkeit oder ersichtlicher Tatsachenwidrigkeit solange zu folgen ist, als seine Richtigkeit nicht im Verwaltungsverfahren durch Gegenausführungen und Gegenbeweise von vergleichbarem Aussagewert widerlegt wurde (VwGH 03.06.2004, 2002/09/0134; VwGH 20.02.2014, 2013/09/0154); das bedeutet, dass sich das Bundesverwaltungsgericht solange auf ein (schlüssiges und vollständiges) Amtssachverständigengutachten stützen kann und muss, als die Unrichtigkeit dieses Gutachtens nicht von der Partei im Verwaltungsverfahren durch auf einem vergleichbaren wissenschaftlichen Niveau stehende Gegenausführungen und Gegenbeweise widerlegt ist (VwGH 25.09.1992, 92/09/0198). Weiter führte der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 18.06.2014, 2013/09/0172, aus, dass dem Gutachten eines Sachverständigen auch ohne Gegengutachten in der Weise entgegengetreten werden kann, als die Parteien die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens aufzeigen; auch hat das Bundesverwaltungsgericht ein Gutachten auf seine Vollständigkeit (also, ob es Befund und Gutachten im engeren Sinn enthält) und Schlüssigkeit zu überprüfen. Ob das Bundesverwaltungsgericht einen weiteren Sachverständigen für notwendig hält, ist von ihm selbst zu beurteilen (ebenso VwGH 18.06.2014, 2013/09/0172).

Ohne vorerst auf die Einwände der Beschwerdeführer einzugehen, ist das verfahrensgegenständliche Gutachten samt den Ergänzungen und Erklärungen in der mündlichen Verhandlung aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichts vollständig und hinreichend schlüssig, da diese Befund und Gutachten im engeren Sinne aufweisen, die im Gutachten und in den Ausführungen des Sachverständigen vor dem Bundesverwaltungsgericht gezogenen Schlüsse unter Bedachtnahme auf Lebenserfahrung und logische Denkgesetze nachvollziehbar sind, sich auf die herrschende Meinung sachverständiger Kreise beziehen und sich aus dem Gutachten auch die verwendete Literatur sowie die anderen Quellen ergeben. Durch die repräsentativen Fotos sind die Ermittlungsergebnisse des Sachverständigen jeweils auch optisch nachvollziehbar.

Die Beschwerdeführer haben allerdings im Administrativverfahren zur Entkräftung des Gutachtens der Amtssachverständigen ein Privatgutachten des Dipl.-Ing. Dr. Karl Friedrich GOLLMANN (in Folge: Privatsachverständiger) vorgelegt, auf das einzugehen sein wird, zumal der Privatsachverständige als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Denkmalschutz, Stadtbild, Ortsbild - Denkmalschutz, Ortsbildpflege und Altstadtsanierung grundsätzlich fachlich in der Lage ist, ein entsprechendes Gutachten zu erstatten. Wie oben ausgeführt sollen Inhalt eines Denkmalschutzgutachtens Ausführungen zur geschichtlichen Entwicklung, eine Beschreibung des Objektes samt Veränderungen sowie Ausführungen zur Bedeutung sein (VwGH 16.09.2009, 2009/09/0044).

Allerdings fehlt dem Gutachten des Privatsachverständigen im Befund eine vollständige Beschreibung des Objekts, er beschreibt lediglich dessen Orientierung, den Mittelgang und die Räume, die nach dem Befund des Privatsachverständigen je drei Meter breit gewesen seien. Ohne auf den Umstand einzugehen, dass einige Zimmer vergrößert wurden (siehe Unterschiede im Einreichplan vom April 1847 und vom Dezember 1858) führt der Privatsachverständige dann an, dass in solchen Räumen ein repräsentatives Wohnen nicht denkbar sei. Auch bei der Beurteilung der geschichtlichen Bedeutung bezieht sich der Privatsachverständige auf die Lage des Objekts ohne, dass diese im Befund festgestellt ist (2. Absatz), ebenso wird der als Beleg herangezogene „Stadtplan von Graz aus dem Jahr 1865“ weder nachvollziehbar zitiert noch beigelegt. Während der Privatsachverständige im Befund noch ausführt, dass die Umwandlung des Badhauses in ein (seiner Meinung nach) Zinshaus zeitlich nicht festzulegen ist (Befund, 5. Absatz) wird im Gutachten ausdrücklich angeführt, dass diese 1859 erfolgt (Seite 5, 1. Absatz). Weiters widersprechen sich Befund und Gutachten auch insoweit, als der Privatsachverständige im Befund (Befund, letzter Absatz) auf die aus der Zeit des Badhauses stammenden „zellenartigen, drei Meter breiten Räume“ verweist (deren teilweise Vergrößerung er tatsachenwidrig nicht befundet hat), behauptet aber im Gutachten (Seite 5, 1. Absatz unter „Künstlerische Bedeutung“), dass von der Badeanlage faktisch kein Original-Bestand mehr erhalten sei; dass der Privatsachverständige Badhaus und Badeanlage synonym verwendet, erscheint offensichtlich, da er ansonsten den Baumeistern Haberrisser dem Älteren und Lindner wegen des Abrisses der Badeanlage im engeren Sinn, also dem zur Wasseraufbereitung dienenden Raum, jegliche Planungs- und Bauleistung für das gesamte restliche Gebäude (siehe Gutachten S. 5: „Weder dem Baumeistern Haberrisser/Lindner ... ist das heute bestehende Gebäude als eigenständige Bauleistung zuzuschreiben, denn die einen habe eine Badeanlage geplant und gebaut - von der faktisch kein Original-Bestand mehr erhalten ist - ...“) aberkennen oder dies dem Gericht zumindest vorgaukeln wollte (was dem Privatsachverständigen wohl nicht zu unterstellen ist). Zur Frage, ob die Fassade - vom Anbau des „Risalits“ an der Südfassade und der Erweiterung um zwei Achsen abgesehen - ihrer Erscheinung nach noch dem Badhaus entspricht,

äußert sich der Privatsachverständige überhaupt nicht. Er schließt aber in seinem Gutachten einerseits darauf, dass - wie oben ausgeführt - vom Badhaus faktisch kein Originalbestand übrig ist. Inwieweit das Gebäude in seiner Struktur und Gestaltung keinen künstlerisch erwähnenswerten Aspekt aufweist, erscheint im Lichte der Baubeschreibung im Amts- und Gerichtssachverständigengutachten im Hinblick auf die diesbezüglich fehlende Begründung ebenfalls zur Gänze nicht nachvollziehbar. Ebenso ist nicht zu sehen, warum der erfolgte Umbau durch Follius kein eigenes Werk darstellen soll, zumal hier auf die schlüssigen Ausführungen des Gerichtssachverständigen zu verweisen ist, nach denen das Ziel des Umbaus im Lichte der vermutlich vorhandenen Finanzmittel eben kostengünstig und im Ergebnis trotzdem repräsentativ sein sollte. Ebenso ist nicht zu sehen, warum die architektonische Leistung eines Umbaus, bei dem ja mit der vorhandenen Struktur gearbeitet und ein gewünschtes Ergebnis erzielt werden muss, geringer sein soll als der eines Neubaus. Auch dieser Umstand wird vom Privatsachverständigen (Seite 5, am Ende des 3. Absatzes unter „Künstlerische Bedeutung“) einfach behauptet, ohne dies näher darzulegen. Da hinsichtlich der Bedeutung auch auf die Sicht der sachverständigen Kreise zu verweisen ist, überzeugt die - unwidersprochene - Argumentation des Gerichtssachverständigen, dass in der Kunsttopographie dem Mittelrisalit eine ganze Seite gewidmet sei, und es nur wenige ganzseitige Fotos in dieser Kunsttopographie gebe. Das hat auch der Gerichtssachverständige in der mündlichen Verhandlung betont (Verhandlungsschrift, S. 27, 2. Frage). Auch ohne Bezug zum Befund oder zur Literatur wird auf Seite 5, 1. Absatz unter „Kultureller Bedeutung“ des Privatgutachtens behauptet, dass die Villa die typische Wohnform einer Familie gewesen und noch immer sei; selbst wenn das der Fall gewesen wäre, müsste sich der Privatsachverständige mit der Frage beschäftigen, ob dann hier nicht ein untypischer Fall vorliegen würde. Das tut er aber nicht, sondern verwendet sein im Rahmen des Gutachtens nicht nachvollziehbares Argument, um weitere Schlussfolgerungen zu ziehen. Ebenso ist nicht nachvollziehbar, warum sich repräsentatives Wohnen nicht (zumindest auch) aus dem äußeren Erscheinungsbild eines Objektes ablesen lassen sollte; schließlich ist gerade der erste Eindruck wesentlich, ob ein Objekt als repräsentativ erkannt wird oder nicht, zumal viele Adressaten dieses Eindrucks (etwa die nähere Umgebung) das Objekt nicht betreten werden. Schließlich verweist das Gutachten des Privatsachverständigen auf keinerlei Literatur, Pläne oder historische Unterlagen. Selbiger Einwand trifft auch auf die Stellungnahme des Privatsachverständigen vom 20.08.2018 zu; auch hier wird auf keinerlei Literatur, Pläne oder historische Unterlagen Bezug genommen, der Leser muss dem Wort des Privatsachverständigen ohne eine Möglichkeit der Überprüfung vertrauen. Ansonsten bezieht sich die Stellungnahme des Privatsachverständigen vom 20.08.2018 nur auf das Gutachten der Amtssachverständigen und muss daher, da dieses der Entscheidung nicht unterstellt wird, nicht weiter auf diese Stellungnahme eingegangen werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass den Beschwerdeführern das Gutachten des Gerichtssachverständigen samt den Ergänzungen und Stellungnahmen regelmäßig und allesamt vor der mündlichen Verhandlung zugestellt wurde, zuletzt mit der Ladung vom 13.11.2020 (zugestellt am 18.11.2020) für die (dann abberaumte) Verhandlung am 07.01.2021; der Ladung vom 09.02.2021 für die Verhandlung vom 16.03.2021 waren keine neuen inhaltlichen Dokumente beigefügt, lediglich die Stellungnahme der Vertreterin des nicht beschwerdeführenden Miteigentümers. Trotzdem hat der Privatsachverständige zwischen dem 18.11.2020 und dem 16.03.2021 kein Privatgutachten erstattet bzw. ist von den Beschwerdeführern hiezu nicht aufgefordert worden, sodass nicht davon auszugehen ist, dass diese dem Gutachten des Gerichtssachverständigen auf gleichem wissenschaftlichem Niveau entgegengetreten sind. Allerdings haben die Beschwerdeführer den Privatsachverständigen in der mündlichen Verhandlung stellig gemacht und wurde dieser vernommen. In der mündlichen Verhandlung verstärkte sich der Eindruck des erkennenden Richters, dass der Privatsachverständige seine Expertise nicht entsprechend den oben dargestellten Richtlinien vortrug. Sämtliche Behauptungen des Privatsachverständigen konnten sich nicht - mangels Gutachten - auf einen Befund gründen, dieser hat zu seinen Quellen lediglich angegeben, die - nicht näher bezeichneten - Unterlagen im Stadtarchiv Graz und im steiermärkischen Landesarchiv eingesehen und studiert zu haben, auf einschlägige Literatur, die die in der Fachwelt vorherrschende Meinung bzw. den Wissens- und Erkenntnisstand sachverständiger Kreise (siehe VwGH 09.11.2009, 2008/09/0322) nachvollziehbar darstellen würde, hat der Privatsachverständige aber praktisch keinen Bezug genommen. Weiters führte der Privatsachverständige aus, dass er - entgegen der Literatur - überzeugt sei, dass das Badhaus nach dem Umbau 1858/1959 weitergeführt worden sei und begründet das mit dem Kommunikationsgang, von dem - so der Privatsachverständige - „behauptet“ werde, dass er nicht ausgeführt worden sei (richtig ist aber, dass der Gerichtssachverständige nur angeführt hat, dass sich zu diesem Gang keine gesicherte Aussage machen lässt), der nach dessen Ansicht eine zwingende Verbindung des Personals zwischen Küche an der Nordseite des Gebäudes, dem Keller und dem Eingang zu den Personalräumen gewesen sei. Warum dieser Gang nur den Schluss zulässt, dass die

Badegäste dem Personal nicht hätten begegnen sollen, aber etwa dieser Zweck hinsichtlich der Bewohner oder der Anlieferungen für Küche und Keller bei Verwendung des Objekts als Wohnhaus („Villa“) nicht in Betracht gezogen wurde, hat der Privatsachverständige nicht vorgebracht. Dies wurde von ihm trotz entsprechenden richterlichen Vorhaltes auch nicht näher erläutert oder - trotz Nachfrage - mit Literatur unterlegt (Verhandlungsschrift, S. 44, letzte Frage und S. 45, 1. und 2. Frage). Alleine, dass Follius den Bau als „Umbau für das Lobpreis'sche Badehaus“ bezeichnet hat begründet auch nicht, dass es nicht eben ein Umbau von einem Bad- zu einem Wohnhaus gewesen wäre, insbesondere weil der Privatsachverständige die Anmerkungen des genannten Follius an anderer Stelle nicht für so verlässlich hält (siehe S. 3, vorletzter Absatz des Privatgutachtens: „Wenn Baumeister C. Follius in seinem Plan die Bezeichnung „Risalit“ verwendet, so sollte diese nicht in einem Gutachten verwendet werden, denn ein Risalit ist ein vor die Bauwerksfassade vorgeschobener eigener Baukörper, der mit einem Dach versehen ist. Das ist hier nicht der Fall, ...“). Dass diese Theorie des Privatsachverständigen ohne Nachweis in der Literatur bleibt, gesteht dieser auch zu (Verhandlungsschrift, S. 44, 2. Frage). Auch versuchte der Privatsachverständige seine Theorie mit den „eigenartigen Besitzverhältnissen“ im Grundbuch zu erklären, aber konnte hiezu über richterlichen Vorhalt, dass ein Schluss von Besitzverhältnissen auf den Verwendungszweck eines Hauses nicht nachvollziehbar ist, nichts hiezu ausführen, sondern lenkt den Blick auf die dann notwendigen Umbauten (Verhandlungsschrift, S. 44, 3. und 4. Frage), sodass diese Aussage - zumindest für einen Laien - nicht nachvollziehbar ist. Ebenso ist die immer wieder wiederkehrende Aussage hinsichtlich der Frage, ob die drei Meter breiten Zimmer herrschaftliches Wohnen verunmöglichen, nicht nachvollziehbar, weil der Privatsachverständige ursprünglich nicht darauf eingeht, dass - im Gegensatz zu den Einreichplänen 1847 - bei den Einreichplänen 1858 einige Zimmer erheblich vergrößert wurden. Die Argumentation, die erst über ausdrückliche Nachfrage des erkennenden Richters geführt wurde, es handle sich wohl um Familienzimmer, kann sich auf keinen Beleg stützen, sondern versucht nur die Theorie des Privatsachverständigen zu retten. Das gilt auch für dessen zusammenfassende Ausführungen in der mündlichen Verhandlung (Verhandlungsschrift, S. 41, 3. Frage), ebenso wie für die in der Verhandlung durch den Privatsachverständigen aufgestellte Behauptung, die Ziegelei sei „offensichtlich am Ende“ gewesen (Verhandlungsschrift, S. 42, 1. und 2. Frage). Auch die Behauptung, die - auch vom Privatsachverständigen zugestandene - Bürogemeinschaft zwischen Hauberrisser dem Älteren und Lindner habe 10 Jahre vor dem Bau des Objekts geendet, blieb ohne nachvollziehbare Begründung; dies, obwohl der Privatsachverständige ausdrücklich nach solchen Belegen in der Literatur befragt wurde (Verhandlungsschrift, S. 43, 2. Frage). Weiters schreibt der Privatsachverständige in seinem Gutachten - wie schon oben ausgeführt - dass von der Badeanlage (im Sinne des Badhauses) kein Originalbestand mehr erhalten sei, während er in der mündlichen Verhandlung (Verhandlungsschrift, S. 43, vorletzte Frage) ausdrücklich zugesteht, dass es sich bei der Grundstruktur um das ehemalige Badhaus, wenn auch um zwei Achsen erweitert, handelt. Jene Aussagen sind daher auch nicht nachvollziehbar. Darüber hinaus hat der Gerichtssachverständige nachvollziehbar darauf hingewiesen, dass man, hätte man das Badhaus nach dem Umbau 1858 weitergeführt, eine Vorrichtung zur Wasseraufbereitung gebraucht hätte. Dass eine solche in den Plänen nicht zu finden ist, spricht eindeutig gegen die Theorie des Privatsachverständigen. Schließlich gesteht der Privatsachverständige zu, dass am Objekt die bauzeitliche, von ihm als spätbiedermeierlich bezeichnete, Fassade noch erhalten ist. Daher beurteilt das Bundesverwaltungsgericht das Gutachten des Privatsachverständigen als nicht schlüssig und nachvollziehbar, sodass dieses einerseits nicht geeignet ist, einem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten auf gleichem wissenschaftlichem Niveau zu begegnen und andererseits der Sachverhaltsfeststellung nicht zu Grunde gelegt werden kann.

Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht schon oben ausgeführt, dass es das Gutachten des Gerichtssachverständigen für schlüssig und vollständig sowie für nachvollziehbar hält, trotzdem ist (selbstverständlich) auf die einzelnen Einwendungen der Beschwerdeführer einzugehen.

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass der Privatsachverständige in der mündlichen Verhandlung (Verhandlungsschrift, S. 33, 1. Frage) angegeben hat, die beiden (wohl gemeint: vor dem Bundesverwaltungsgericht vor der mündlichen Verhandlung erstatteten) Stellungnahmen verfasst zu haben, allerdings hat er diese nicht gezeichnet und entsprechend nicht die Verantwortung für diese übernommen. Auch entsprechen die Stellungnahmen inhaltlich nicht einem Gutachten; daher sind die Stellungnahmen der Beschwerdeführer, soweit diese vor der mündlichen Verhandlung erstattet wurden, zwar zu beachten und hinsichtlich des Aufzeigens der Unschlüssigkeit und Unvollständigkeit zu bearbeiten, können aber nicht die Unrichtigkeit des Gutachtens des Gerichtssachverständigen dartun, weil diese nicht als Entgegentreten auf gleichem wissenschaftlichem Niveau zu werten sind.

Richtig ist, dass dem Gutachten des Gerichtssachverständigen in seiner ursprünglichen Fassung die Befassung mit den Lebensläufen der ausführenden Baumeister (Stellungnahme vom 28.02.2020, S. 4, 2. Absatz und S. 5, 4. Absatz) fehlt; dies wurde aber vom Gerichtssachverständigen im Ergänzungsgutachten vom 10.07.2020 nachgeholt. Ebenso wurde die in der Stellungnahme vom 28.02.2020 (S. 4, 4. Absatz) gerügte Übermittlung von Planunterlagen nachgeholt (was im Übrigen kein Fehler des Gerichtssachverständigen, sondern ein Versehen der Kanzlei des Bundesverwaltungsgerichtes war). Die gerügte Begründung für die Annahme, dass die Außengestaltung der Westfassade auch für die Süd- und Nordfassade Gültigkeit hat (Stellungnahme vom 28.02.2020, S. 4, 3. Absatz) hat der Gerichtssachverständige nachvollziehbar in der Stellungnahme vom 13.07.2020 (siehe ad 1.1.1.) erklärt; selbiges gilt für die Rüge der Beschwerdeführer, dem Befund fehle jegliche Feststellung, wie der Gerichtssachverständige zu der Auffassung gelange, dass das Mineralbad kein finanzieller Erfolg gewesen sei. Auch hier ist auf die Stellungnahme vom 13.07.2020 (siehe ad 1.1.2.) zu verweisen. Schon im Gutachten vom 17.01.2020 hat sich der Gerichtssachverständige mit der Bedeutung der Umbauten für die geschichtliche, künstlerische oder kulturelle Bedeutung des Objekts beschäftigt (siehe Rüge in der Stellungnahme vom 28.02.2020, S. 6, 2. Absatz), diese werden im Befund beschrieben und im Gutachten bewertet. Auch habe der Gerichtssachverständige, so die Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 28.02.2020 (S. 6, die vier letzten Absätze) weiter, keine Feststellungen hinsichtlich des Anbaus der Garage und hinsichtlich des Anbaus und Abbruchs des nordseitig gedeckten Ganges getroffen; hiezu ist auf die Ausnahme der Garage aus dem Denkmalschutz sowie auf die Ausführungen des Gerichtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung (Verhandlungsprotokoll, S. 11, letzte Frage) zu verweisen. Ebenso hat sich der Gerichtssachverständige in der mündlichen Verhandlung mit der Wirkung der Veränderungen beschäftigt und diese nachvollziehbar bewertet (Verhandlungsschrift, S. 13), in derselben hat sich der Sachverständige auch mit den anderen Veränderungen am Objekt (siehe etwa Rüge in der Stellungnahme vom 28.02.2020, S. 6, letzter Absatz), wenn auch cursorisch, beschäftigt. Dass dem Befund des Gerichtssachverständigen jegliche Feststellungen dazu fehlen, in welchem Umfang Instandhaltungsarbeiten erforderlich sind, ergibt sich aus der Fragestellung des Gerichts und seiner Funktion als Sachverständiger für Denkmalschutz. Der Gerichtssachverständige war nur aufgefordert, Hinweise am Objekt zu dokumentieren, die auf einen so schlechten Erhaltungszustand schließen lassen, der ein sofortiges Einschreiten zur Rettung des Objekts erforderlich macht. Diesbezüglich lässt sich sein Gutachten auf die Baubeschreibung im Befund zurückführen; das Objekt ist bewohnt und standsicher - mehr ist für die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht relevant und geht der Einwand der Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 28.02.2020, S. 8, Punkt 1.2.1.2. ebenso ins Leere wie die Ausführungen zur Freifläche, die weder Teil des Denkmalschutzes ist noch entscheidungsrelevanter Teil des Gutachtens. Hinsichtlich der Rüge der Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 28.02.2020, S. 9, Pkt. 1.2.3., ist auf die Ausführungen im Gutachten, die sich mit der Wirkung der Veränderungen beschäftigen, auf die Stellungnahme vom 13.10.2017, S. 2 (ad 1.2.3.) und auf die Ausführungen in der mündlichen Verhandlung (Verhandlungsprotokoll, S. 13) zu verweisen. Die Rügen in der Stellungnahme vom 28.02.2020, S. 9 f, Pkt.e 1.2.4. bis 1.2.7., wurden ebenfalls in der Stellungnahme vom 13.10.2020 aufgeklärt (siehe S. 2, Pkt.e ad 1.2.4.1. und ad 1.2.4.2. sowie ad 1.2.5. bis ad 1.2.7.). Wenn die Beschwerdeführer rügen, dass spätere Einbauten mit der Annahme, dass sich im Inneren des Gebäudes die Strukturen von 1847 oder 1859 erhalten hätten, unvereinbar seien (Stellungnahme vom 20.02.2020, S. 13) und es an Feststellungen fehle, wonach die zweiläufige Treppe von 1847 stamme, ist auf die Erklärung des Gerichtssachverständigen in der Stellungnahme vom 13.10.2020 zu verweisen, nach der die erfolgten geringfügigen Einbauten - die also nicht die Struktur, also das große Ganze, verändert haben - keine Auswirkungen auf die Denkmalbedeutung hätten und die Treppe im Vergleich zu ähnlichen Stiegenhäusern dieser Zeit in Graz zu datieren sei (Stellungnahme vom 13.10.2020, S. 3). Ebenso erklärt der Gerichtssachverständige zur Rüge der Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 13.10.2020, Pkt. 1.2.8.2. nachvollziehbar, dass durch das weitgehende Fehlen von Plänen und Unterlagen über bauliche Maßnahmen nach 1858/59 nur durch Vergleiche der Pläne von 1858 mit dem Istzustand Schlüsse zu ziehen sind und die zeitliche und qualitative Einordnung der vorhandenen Baudetails anhand von Vergleichsbeispielen erfolgen würde. Zur Rüge in der Stellungnahme vom 28.02.2020, Pkt.e 2.1. und 2.2., ist einerseits darauf hinzuweisen, dass der Gerichtssachverständige die Lebensläufe der relevanten Personen im Ergänzungsgutachten vom 10.07.2020 nachgeliefert hat und andererseits nur die Fehlerhaftigkeit, nicht aber mangelnde Schlüssigkeit oder Vollständigkeit gerügt wird, ohne dem Gutachten auf gleichem wissenschaftlichem Niveau entgegenzutreten. Mangels Heranziehung des Gutachtens der Amtssachverständigen erübrigt sich eine Auseinandersetzung der Widersprüchlichkeit von deren Gutachten und dem des Gerichtssachverständigen (siehe Rüge in der Stellungnahme vom 28.02.2020, Pkt. 3). Wenn

unter Pkt. 4 in der Stellungnahme vom 28.02.2020 gerügt wird, dass den gesetzlichen Erfordernissen an ein Gutachten nicht entsprochen wurde, so ist dies durch das Ergänzungsgutachten vom 10.07.2020 und die Stellungnahme des Gerichtssachverständigen vom 13.07.2020 saniert bzw. mangels näherer Darstellung an dieser Stelle oder zuvor in der Stellungnahme nicht nachvollziehbar. Richtig ist, dass der Gerichtssachverständigen die rechtliche Schlussfolgerung, die Erhaltung des Objekts liege im öffentlichen Interesse, nicht zu beantworten hatte (und diesbezüglich vom Bundesverwaltungsgericht auch nicht befasst wurde), dies hat allerdings keine Auswirkung auf die anderen Teile des Gutachtens, sondern ist vom Bundesverwaltungsgericht einfach nicht zu beachten (VwGH 29.09.2008, 2006/03/0078). Schließlich ist der Rüge der Beschwerdeführer, der Gerichtssachverständige habe in seinem Gutachten vom 17.01.2020 die Frage zum Stellenwert des Objekts nicht (hinreichend) beantwortet, beizutreten. Daher hat das Bundesverwaltungsgericht die Verbesserung des Gutachtens des Gerichtssachverständigen diesbezüglich beauftragt und wurde die Frage - aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes ausreichend - im Ergänzungsgutachten vom 13.07.2020 mit einer umfangreichen Lichtbildbeilage beantwortet.

Wenn die Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 15.09.2020, Pkt. 2.1.1., verneinen, dass auch aus dem Ergänzungsgutachten keine geschichtliche Bedeutung der Baumeister Georg Lindner und Georg Hauberrisser des Älteren hervorgehe, so sind sie darauf zu verweisen, dass die Bedeutung des Objekts (nicht der Baumeister) aus dem Umstand herrührt, dass dieses von den beiden genannten Baumeistern erbaut wurde; der Gerichtssachverständige hat in seinem Ergänzungsgutachten nur den Befund durch eine Darstellung der (relevanten) Lebensgeschichte der Genannten (hinsichtlich ihrer Funktion als Baumeister) ergänzt, aus der sich deren Wichtigkeit für die Grazer Stadterweiterung und das Stadtbild von Graz ergibt. Aus diesem Umstand ist dann im Gutachten auf die Bedeutung des Gebäudes geschlossen worden, unabhängig davon, ob dieses Teil der Grazer Stadterweiterung war oder nicht. Dass die Annahme einer Arbeitsgemeinschaft zwischen Georg Hauberrisser dem Älteren und Georg Lindner ausschließliche Vermutung bleibe (ebenfalls Rüge in der Stellungnahme vom 15.09.2020, Pkt. 2.1.1, Ausführungen des Privatsachverständigen in der mündlichen Verhandlung, Verhandlungsschrift, S. 34, 1. Antwort), kann das Bundesverwaltungsgericht im Hinblick auf die Ausführungen im Ergänzungsgutachten - im Zusammenhang gelesen ergibt sich ganz klar, dass sich das Wort „vermutlich“ nur auf den Beginn und nicht auf das Bestehen der Arbeitsgemeinschaft bezieht, weil unmittelbar darauf von zahlreichen gemeinsamen Projekten gesprochen wurde - und in der mündlichen Verhandlung (siehe Verhandlungsschrift, S. 8, letzte und vorletzte Antwort, aber auch S. 50 unten und S. 51 oben) nicht nachvollziehen. Die Ausführungen des Privatsachverständigen in der mündlichen Verhandlung (Verhandlungsschrift, S. 34, oben) lassen offen, wie es zu einer Einreichung eines in wesentlichen Teilen gleichen Planes binnen kurzer Zeit kommen konnte, wenn es sich bei den beiden Baumeistern um keine Arbeitsgemeinschaft gehandelt habe und sind somit nicht in der Lage die diesbezüglich nachvollziehbaren Schlüsse des Gerichtssachverständigen zu entkräften. Ebenso ist die Rüge in der Stellungnahme vom 15.09.2020, Pkt. 2.1.2., nicht relevant, weil die Darstellung des beruflichen Werdeganges im Gutachten nicht so weit gehen kann, dass jedes von den Baumeistern verantwortete Objekt einer Stilrichtung zugeordnet werden kann, es geht vielmehr um die Darstellung von deren Lebenswerk, die ja auch literarisch - wie der Gerichtssachverständige in der mündlichen Verhandlung (ebendort) dargestellt hat - erfasst ist. Selbiges gilt für die Rüge in der Stellu

**Quelle:** Bundesverwaltungsgericht BVwg, <https://www.bvwg.gv.at>

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)