

# TE Bvwg Erkenntnis 2018/6/18 W170 2000764-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.06.2018

## Entscheidungsdatum

18.06.2018

## Norm

B-VG Art.133 Abs4

DMSG §1 Abs1

DMSG §1 Abs2

DMSG §1 Abs8

DMSG §3

VwGVG §28 Abs2

1. B-VG Art. 133 heute
  2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
  3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
  4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
  5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
  6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
  7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
  8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
  9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
  10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
  11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
- 
1. DMSG § 1 heute
  2. DMSG § 1 gültig ab 01.09.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 41/2024
  3. DMSG § 1 gültig von 01.01.2000 bis 31.08.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 170/1999
  4. DMSG § 1 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 473/1990
- 
1. DMSG § 1 heute
  2. DMSG § 1 gültig ab 01.09.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 41/2024
  3. DMSG § 1 gültig von 01.01.2000 bis 31.08.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 170/1999
  4. DMSG § 1 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 473/1990
- 
1. DMSG § 1 heute
  2. DMSG § 1 gültig ab 01.09.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 41/2024
  3. DMSG § 1 gültig von 01.01.2000 bis 31.08.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 170/1999

4. DMSG § 1 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 473/1990
1. DMSG § 3 heute
2. DMSG § 3 gültig ab 01.09.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 41/2024
3. DMSG § 3 gültig von 01.01.2000 bis 31.08.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 170/1999
4. DMSG § 3 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 473/1990
1. VwGVG § 28 heute
2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

## **Spruch**

W170 2000764-1/80E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Mag. Thomas MARTH über die Beschwerde von XXXX , XXXX , XXXX sowie XXXX , alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Martin DRAHOS, als Rechtsnachfolger der verstorbenen XXXX gegen den Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 12.07.2011, Zl. 43.529/5/2011, mit dem das Haus in Wien 1., XXXX , Ger. Bez. Innere Stadt Wien, GSt. Nr. XXXX , EZ XXXX , GB 01004 Innere Stadt hinsichtlich der Außenerscheinung mit Dach und aller Keller auf sämtlichen Niveaus des Objekts im Sinne einer Teilunterschützstellung (nicht rechtskräftig) unter Denkmalschutz gestellt wurde, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht (weitere beteiligte Parteien: Landeshauptmann und Bürgermeister von Wien, Gemeinde Wien): Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Mag. Thomas MARTH über die Beschwerde von römisch 40 , römisch 40 , römisch 40 sowie römisch 40 , alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Martin DRAHOS, als Rechtsnachfolger der verstorbenen römisch 40 gegen den Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 12.07.2011, Zl. 43.529/5/2011, mit dem das Haus in Wien 1., römisch 40 , Ger. Bez. Innere Stadt Wien, GSt. Nr. römisch 40 , EZ römisch 40 , GB 01004 Innere Stadt hinsichtlich der Außenerscheinung mit Dach und aller Keller auf sämtlichen Niveaus des Objekts im Sinne einer Teilunterschützstellung (nicht rechtskräftig) unter Denkmalschutz gestellt wurde, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht (weitere beteiligte Parteien: Landeshauptmann und Bürgermeister von Wien, Gemeinde Wien):

A) Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und 2A) Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz eins und 2

Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl. I Nr. 33/2013 in der Fassung BGBl. I Nr. 138/2017, in Verbindung mit §§ 1, 3 Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013, mit der Maßgabe abgewiesen, als im Spruch des Bescheides die Wortfolge "in der Fassung der Bundesgesetze BGBl. I Nr. 170/1999 und BGBl. I Nr. 2/2008" durch die Wortfolge "in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013" ersetzt wird. Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 138 aus 2017,, in Verbindung mit Paragraphen eins, 3, Denkmalschutzgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 533 aus 1923, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 92 aus 2013,, mit der Maßgabe abgewiesen, als im Spruch des Bescheides die Wortfolge "in der Fassung der Bundesgesetze Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 170 aus 1999, und BGBl. römisch eins Nr. 2/2008" durch die Wortfolge "in der Fassung BGBl. römisch eins Nr. 92/2013" ersetzt wird.

B) Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 22/2018, nicht zulässig. B) Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, Bundes-Verfassungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 1 aus 1930, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 22 aus 2018,, nicht zulässig.

## **Text**

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. Mit im Spruch bezeichnetem Bescheid des Bundesdenkmalamtes wurde festgestellt, dass die Erhaltung der gesamten Außenerscheinung mit Dach und aller Keller auf sämtlichen Niveaus des Hauses in Wien 1.,

XXXX , Ger. Bez. Innere Stadt Wien, GSt. Nr. XXXX , EZ XXXX , GB 01004 Innere Stadt im öffentlichen Interesse gelegen sei. römisch 40 , Ger. Bez. Innere Stadt Wien, GSt. Nr. römisch 40 , EZ römisch 40 , GB 01004 Innere Stadt im öffentlichen Interesse gelegen sei.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die Berufung der XXXX , nach deren Ableben und nach erfolgter Einantwortung traten XXXX , XXXX , 2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die Berufung der römisch 40 , nach deren Ableben und nach erfolgter Einantwortung traten römisch 40 , römisch 40 ,

XXXX sowie XXXX an deren Steller römisch 40 sowie römisch 40 an deren Stelle.

3. Seitens der Bundesministerin für Unterricht, Kunst und Kultur als (ehemaliger) Berufungsbehörde wurden laut Aktenlage keine Ermittlungsschritte gesetzt, sondern die inzwischen zur Beschwerde mutierte Berufung am 03.02.2014 dem Bundesverwaltungsgericht vorgelegt.

4. Seitens des Bundesverwaltungsgerichts wurde schließlich Ao. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. XXXX mit der Erstellung eines Gerichtssachverständigengutachtens beauftragt, das nach Übermittlung dem Parteiengehör unterzogen wurde. Weiters wurde am 24.05.2018 unter Beiziehung des genannten Sachverständigen eine mündliche Verhandlung abgehalten. 4. Seitens des Bundesverwaltungsgerichts wurde schließlich Ao. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. römisch 40 mit der Erstellung eines Gerichtssachverständigengutachtens beauftragt, das nach Übermittlung dem Parteiengehör unterzogen wurde. Weiters wurde am 24.05.2018 unter Beiziehung des genannten Sachverständigen eine mündliche Verhandlung abgehalten.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat über die zulässige Beschwerde erwogen römisch zwei. Das Bundesverwaltungsgericht hat über die zulässige Beschwerde erwogen:

1. Feststellungen:

1.1. Zum Verfahren wird festgestellt:

1.1.1. Der verfahrensgegenständliche Bescheid vom 12.07.2011 wurde dem Vertreter der Mag.a XXXX , also der damaligen alleinigen Eigentümerin des Hauses in Wien 1., XXXX , Ger. Bez. Innere Stadt Wien, GSt. Nr. XXXX , EZ XXXX , GB 01004 Innere Stadt (in Folge: Objekt), am 14.07.2011 zugestellt; die Berufung durch diesen Vertreter wurde am 28.07.2011, 22.41 Uhr per Fax an das Bundesdenkmalamt geschickt. 1.1.1. Der verfahrensgegenständliche Bescheid vom 12.07.2011 wurde dem Vertreter der Mag.a römisch 40 , also der damaligen alleinigen Eigentümerin des Hauses in Wien 1., römisch 40 , Ger. Bez. Innere Stadt Wien, GSt. Nr. römisch 40 , EZ römisch 40 , GB 01004 Innere Stadt (in Folge: Objekt), am 14.07.2011 zugestellt; die Berufung durch diesen Vertreter wurde am 28.07.2011, 22.41 Uhr per Fax an das Bundesdenkmalamt geschickt.

1.1.2. Das Objekt wurde mit gegenständlichem Bescheid im Umfang Außenerscheinung mit Dach und aller Keller auf sämtlichen Niveaus des Objekts (nicht rechtskräftig) unter Denkmalschutz gestellt.

1.1.3. Zwar war am 14.07.2011 und am 28.07.2011 eine Kundmachung des Bundesdenkmalamtes "gemäß § 13 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991" auf der Homepage der Behörde vorzufinden, die die Amtsstunden der Behörde am 28.07.2011 - einem Donnerstag - mit zwischen 08.00 Uhr und 16.30 Uhr festsetzte, jedoch enthielt die Kundmachung keine Erklärungen, mit der die Behörde zum Ausdruck gebracht hätte, dass elektronische Anbringen auch dann, wenn sie bereits in ihren elektronischen Verfügungsbereich gelangt sind, erst zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich mit Wiederbeginn der Amtsstunden, als eingebracht und eingelangt gelten. 1.1.3. Zwar war am 14.07.2011 und am 28.07.2011 eine Kundmachung des Bundesdenkmalamtes "gemäß Paragraph 13, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991" auf der Homepage der Behörde vorzufinden, die die Amtsstunden der Behörde am 28.07.2011 - einem Donnerstag - mit zwischen 08.00 Uhr und 16.30 Uhr festsetzte, jedoch enthielt die Kundmachung keine Erklärungen, mit der die Behörde zum Ausdruck gebracht hätte, dass elektronische Anbringen auch dann, wenn sie bereits in ihren elektronischen Verfügungsbereich gelangt sind, erst zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich mit Wiederbeginn der Amtsstunden, als eingebracht und eingelangt gelten.

1.2. Zum Objekt wird festgestellt:

1.2.1. Beim Objekt handelt es sich um eine unbewegliche Sache.

Das Objekt war zum Zeitpunkt der Erlassung des verfahrensgegenständlichen Bescheides des Bundesdenkmalamtes am 14.07.2011 im Eigentum von Mag.a XXXX , nunmehr befindet es sich im Eigentum von XXXX , XXXX , XXXX sowie XXXX , im Grundbuch ist kein Bauberechtigter eingetragen. Das Objekt war zum Zeitpunkt der Erlassung des

verfahrensgegenständlichen Bescheides des Bundesdenkmalamtes am 14.07.2011 im Eigentum von Mag.a römisch 40 , nunmehr befindet es sich im Eigentum von römisch 40 , römisch 40 , römisch 40 sowie römisch 40 , im Grundbuch ist kein Bauberechtigter eingetragen.

1.2.2. Dem Objekt kommt jedenfalls im unter 1.1.2 beschriebenen Umfang eine geschichtliche, künstlerische und sonstige kulturelle Bedeutung zu.

Die geschichtliche Bedeutung liegt in einer langen und lückenlosen Besitzergeschichte seit 1368, die sich an den schriftlich überlieferten Hausinventaren von XXXX aber auch in den dazugehörigen historischen Stadtkarten festmachen lässt und die die regional und überregional bekannten Persönlichkeiten, die durch XXXX in den gesellschaftspolitischen Kontext zuordenbar sind, sowie auch den Apotheker XXXX umfasst, sowie in der Dokumentation des Wiederaufbaus der Wiener Inneren Stadt nach den Schäden des zweiten Weltkrieges und weiters im mehrgeschossigen mittelalterlichen Kellersystem begründet. Die geschichtliche Bedeutung liegt in einer langen und lückenlosen Besitzergeschichte seit 1368, die sich an den schriftlich überlieferten Hausinventaren von römisch 40 aber auch in den dazugehörigen historischen Stadtkarten festmachen lässt und die die regional und überregional bekannten Persönlichkeiten, die durch römisch 40 in den gesellschaftspolitischen Kontext zuordenbar sind, sowie auch den Apotheker römisch 40 umfasst, sowie in der Dokumentation des Wiederaufbaus der Wiener Inneren Stadt nach den Schäden des zweiten Weltkrieges und weiters im mehrgeschossigen mittelalterlichen Kellersystem begründet.

Eine künstlerisch-kulturelle Bedeutung liegt in der gewählten Art des teilweisen Wiederaufbaus nach den Schäden des zweiten Weltkrieges begründet.

Eine weitere künstlerische Bedeutung ist in der in der Kartusche am Eckversatz in der XXXX vorhandenen Madonnenfigur begründet. Eine weitere künstlerische Bedeutung ist in der in der Kartusche am Eckversatz in der römisch 40 vorhandenen Madonnenfigur begründet.

Durch die Erhaltung des Objekts im unter 1.1.2 beschriebenen Umfang kann der Einfluss des Apothekers XXXX auf die physische Konfiguration des Objektes im Rahmen eines Umbaus eines mittelalterlichen Gewerbebürgerhauses mit barocker Fassade zu einem neuzeitlichen Apothekerhaus im Stil der Neorenaissance, der Typus eines mittelalterlichen Gewerbebürgerhauses samt einem gotischen Wohnturm, die Volumetrie samt Dachform und Dachker eines im 17. Jahrhunderts umgebauten mittelalterlichen Wohnhauses, die entsprechende Mauerwerks- und Steinbautechnik im Dachraum, der Wiederaufbau historischer Objekte nach den Schäden des 2. Weltkrieges und die Veränderung eines Wiener Innenstadtobjekts im Laufe der Zeit dokumentiert werden. Weiters dokumentiert das Haus die für die Innere Stadt Wiens typische Anpassung an die verschiedenen Baustile, zuletzt die Anpassung an die Neorenaissance. Durch die Erhaltung des Objekts im unter 1.1.2 beschriebenen Umfang kann der Einfluss des Apothekers römisch 40 auf die physische Konfiguration des Objektes im Rahmen eines Umbaus eines mittelalterlichen Gewerbebürgerhauses mit barocker Fassade zu einem neuzeitlichen Apothekerhaus im Stil der Neorenaissance, der Typus eines mittelalterlichen Gewerbebürgerhauses samt einem gotischen Wohnturm, die Volumetrie samt Dachform und Dachker eines im 17. Jahrhunderts umgebauten mittelalterlichen Wohnhauses, die entsprechende Mauerwerks- und Steinbautechnik im Dachraum, der Wiederaufbau historischer Objekte nach den Schäden des 2. Weltkrieges und die Veränderung eines Wiener Innenstadtobjekts im Laufe der Zeit dokumentiert werden. Weiters dokumentiert das Haus die für die Innere Stadt Wiens typische Anpassung an die verschiedenen Baustile, zuletzt die Anpassung an die Neorenaissance.

1.2.3. Der Verlust der bedeutenden Teile des Objekts würde zumindest aus überregionaler und aus regionaler bzw. lokaler Sicht eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtsicht hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten.

1.2.4. Das Objekt ist zum nunmehrigen Entscheidungszeitpunkt in einem statischen und substanziellen (physischen) Zustand, der keine Instandsetzungsmaßnahmen unmittelbar erforderlich macht.

## 2. Beweiswürdigung:

### 2.1. Beweiswürdigung zu 1.1.:

Die Feststellungen ergeben sich aus der Aktenlage, wenn der Vertreter der beschwerdeführenden Parteien darauf verweist, dass er die Kundmachung nicht vorgefunden habe, so steht anhand der den Parteien vorgehaltenen Aktenlage - insbesondere dem Genehmigungsblatt des Aktes 1.861/7/2009 - fest, dass diese Kundmachung am 05.05.2011 im Bereich Downloads/Gesetze und Verordnungen erfolgte.

## 2.2. Beweiswürdigung zu 1.2.:

Zu 1.2.1.: Die festgestellten Umstände ergeben sich aus dem Verwaltungsakt und dem in der mündlichen Verhandlung in das Verfahren eingeführten Grundbuchsauszug, dem nicht entgegengetreten wurde sowie aus der Stellungnahme der beschwerdeführenden Parteien vom 08.06.2018 samt den im Kopie vorgelegten Einantwortungsbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt vom 22.12.2017, 2 A 128/16a-26, hinsichtlich des Entfalls der Verlassenschaft nach Mag.a XXXX .Zu 1.2.1.: Die festgestellten Umstände ergeben sich aus dem Verwaltungsakt und dem in der mündlichen Verhandlung in das Verfahren eingeführten Grundbuchsauszug, dem nicht entgegengetreten wurde sowie aus der Stellungnahme der beschwerdeführenden Parteien vom 08.06.2018 samt den im Kopie vorgelegten Einantwortungsbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt vom 22.12.2017, 2 A 128/16a-26, hinsichtlich des Entfalls der Verlassenschaft nach Mag.a römisch 40 .

### Zu 1.2.2. und 1.2.3.:

Zur Auswahl der Sachverständigen:

Die obigen Feststellungen beruhen im Wesentlichen auf dem Gutachten und den Aussagen der beigezogenen Gerichtssachverständigen Ao.

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. XXXX (in Folge: Gerichtssachverständige), sodass das Gutachten und die Ausführungen in der mündlichen Verhandlung - und somit die Auswahl - der Sachverständigen entscheidungsrelevant sind. Die beigezogene Sachverständige ist weder Mitarbeiterin des Bundesdenkmalamtes noch hat eine Verfahrenspartei Einwände gegen dessen Beiziehung erhoben; es ist auch kein Hinweis auf das Vorliegen eines Befangenheitsgrundes zu erkennen; zur fachlichen Eignung ist auf den Umstand zu verweisen, dass die Sachverständige allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für die Fachbereiche Denkmalschutz, Stadtbild, Ortsbild ist. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. römisch 40 (in Folge: Gerichtssachverständige), sodass das Gutachten und die Ausführungen in der mündlichen Verhandlung - und somit die Auswahl - der Sachverständigen entscheidungsrelevant sind. Die beigezogene Sachverständige ist weder Mitarbeiterin des Bundesdenkmalamtes noch hat eine Verfahrenspartei Einwände gegen dessen Beiziehung erhoben; es ist auch kein Hinweis auf das Vorliegen eines Befangenheitsgrundes zu erkennen; zur fachlichen Eignung ist auf den Umstand zu verweisen, dass die Sachverständige allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für die Fachbereiche Denkmalschutz, Stadtbild, Ortsbild ist.

Daher konnte das Bundesverwaltungsgericht davon ausgehen, dass die Sachverständige nicht befangen und fachlich geeignet ist.

Zur grundsätzlich obligatorischen Beiziehung eines Amtssachverständigen ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 52 Abs. 1 und 2 AVG zur Gutachtenserstellung primär Amtssachverständige vor einem anderen Sachverständigen beizuziehen sind; gemäß § 14 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, BGBl. I Nr. 10/2013 in der Fassung BGBl. I Nr. 22/2018 (in Folge: BVwGG), stehen dem Bundesverwaltungsgericht die im Bereich der Vollziehung des Bundes tätigen Amtssachverständigen zur Verfügung und sind daher als solche gemäß § 52 Abs. 1 und 2 AVG, § 17 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz BGBl. I Nr. 33/2013 in der Fassung BGBl. I Nr. 122/2013 und BGBl. I Nr. 138/2017 (in Folge: VwGVG), primär heranzuziehen. Nur wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist, kann das Verwaltungsgericht aber ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes würde, wenn entgegen dieser Bestimmung nicht ein Amtssachverständiger, sondern ein anderer Sachverständiger beigezogen wird, ein Verfahrensfehler vorliegen, der, soweit der Amtssachverständige zu einem anderen Ergebnis hätte kommen können, zur Aufhebung der Entscheidung führt (VwGH VwSlg 7615A/1969). Die Beiziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles ist etwa dann geboten, wenn eine amtssachverständige Begutachtung des Falles nicht hinreichend oder unschlüssig ist (VwGH 25.02.2010, 2005/06/0370). Zur grundsätzlich obligatorischen Beiziehung eines Amtssachverständigen ist darauf hinzuweisen, dass gemäß Paragraph 52, Absatz eins und 2 AVG zur Gutachtenserstellung primär Amtssachverständige vor einem anderen Sachverständigen beizuziehen sind; gemäß Paragraph 14, Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 10 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 22 aus 2018, (in Folge: BVwGG), stehen dem Bundesverwaltungsgericht die im Bereich der Vollziehung des Bundes tätigen Amtssachverständigen zur Verfügung und sind daher als solche gemäß Paragraph 52, Absatz eins und 2 AVG, Paragraph 17, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, in der Fassung

Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, und Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 138 aus 2017, (in Folge: VwGVG), primär heranzuziehen. Nur wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist, kann das Verwaltungsgericht aber ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes würde, wenn entgegen dieser Bestimmung nicht ein Amtssachverständiger, sondern ein anderer Sachverständiger beigezogen wird, ein Verfahrensfehler vorliegen, der, soweit der Amtssachverständige zu einem anderen Ergebnis hätte kommen können, zur Aufhebung der Entscheidung führt (VwGH VwSlg 7615A/1969). Die Beiziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles ist etwa dann geboten, wenn eine amtssachverständige Begutachtung des Falles nicht hinreichend oder un schlüssig ist (VwGH 25.02.2010, 2005/06/0370).

Im vorliegenden Fall ist das Gutachten der Amtssachverständigen im Administrativverfahren im Sinne des oben ausgeführten nicht nachvollziehbar, da im Akt das Gutachten eines XXXX einliegt, der einerseits kein Amtssachverständiger ist und das andererseits dem von den Amtssachverständigen XXXX im August 2009 erstellten Gutachten als Grundlage gedient hat - die Gutachten sind fast wortident - ohne dass erkennbar ist, welcher Sachverständiger bzw. welche Sachverständige für welche Teile verantwortlich zeichnet. Im vorliegenden Fall ist das Gutachten der Amtssachverständigen im Administrativverfahren im Sinne des oben ausgeführten nicht nachvollziehbar, da im Akt das Gutachten eines römisch 40 einliegt, der einerseits kein Amtssachverständiger ist und das andererseits dem von den Amtssachverständigen römisch 40 im August 2009 erstellten Gutachten als Grundlage gedient hat - die Gutachten sind fast wortident - ohne dass erkennbar ist, welcher Sachverständiger bzw. welche Sachverständige für welche Teile verantwortlich zeichnet.

Auch das vom zuerst bestellten Gerichtssachverständigen XXXX erstattete Gutachten ist im vorliegenden Fall im Sinne des oben ausgeführten nicht grundsätzlich als vollständig anzusehen, da dieses - auch inhaltlich nicht - nicht in Befund und Gutachten im engeren Sinn zu scheiden ist und das Gutachten auch im laufenden Verfahren keine Verbesserung erfuhr. Auch das vom zuerst bestellten Gerichtssachverständigen römisch 40 erstattete Gutachten ist im vorliegenden Fall im Sinne des oben ausgeführten nicht grundsätzlich als vollständig anzusehen, da dieses - auch inhaltlich nicht - nicht in Befund und Gutachten im engeren Sinn zu scheiden ist und das Gutachten auch im laufenden Verfahren keine Verbesserung erfuhr.

Daher waren weder das Gutachten der vom Bundesdenkmalamt verwendeten Sachverständigen noch das des zuerst bestellten Gerichtssachverständigen der Entscheidung zu unterstellen und wurde vom Bundesverwaltungsgericht die nunmehr bestellte, allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Gerichtssachverständige herangezogen.

Zum Gutachten der Gerichtssachverständigen unter Bedachtnahme auf die Stellungnahme der Privatsachverständigen und die Ausführungen der beschwerdeführenden Parteien:

Die Bedeutung eines Denkmals ist eine Tatsache, die durch Sachverständigenbeweis zu ermitteln ist (VwGH 5.2.1976, 1891/75); Grundlage einer Unterschützstellung ist ein Fachgutachten, aus dem sich die geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung ergibt sowie jener Dokumentationscharakter im Sinne des § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013 (in Folge: DMSG), näher dargelegt wird, aus dem 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 (vgl. VwGH 16.9.2009, 2009/09/0044). Die Bedeutung eines Denkmals ist eine Tatsache, die durch Sachverständigenbeweis zu ermitteln ist (VwGH 5.2.1976, 1891/75); Grundlage einer Unterschützstellung ist ein Fachgutachten, aus dem sich die geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung ergibt sowie jener Dokumentationscharakter im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, Denkmalschutzgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 533 aus 1923, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 92 aus 2013, (in Folge: DMSG), näher dargelegt wird, aus dem 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 vergleiche VwGH 16.9.2009, 2009/09/0044).

Der - hier: die - 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, Verwaltungsverfahrensrecht 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 9.11.2009, 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 Gegen Ausführungen und Gegenbeweise von vergleichbarem Aussagewert widerlegt wurde (VwGH 3.6.2004, 2002/09/0134; VwGH 20.2.2014, 2013/09/0154); das bedeutet, dass sich die Behörde - hier 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 Gegen Ausführungen und Gegenbeweise widerlegt ist (VwGH 25.9.1992, 92/09/0198). Das Erfordernis, ein weiteres Gutachten einzuholen, kann dann gegeben sein, wenn ein mangelhaftes Gutachten vorliegt (VwGH 24.10.2011, 2010/10/0009). Weiter führte der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 18.6.2014 (2013/09/0172) aus, dass dem Gutachten eines Sachverständigen auch ohne Gegengutachten in der Weise entgegengetreten werden kann, als die Parteien Unschlüssigkeiten oder Unvollständigkeiten des Gutachtens aufzeigen; auch hat die Behörde - hier das Bundesverwaltungsgericht - ein Gutachten auf seine Vollständigkeit (also, ob es Befund und Gutachten im engeren Sinn enthält) und Schlüssigkeit zu überprüfen. Ob die Behörde - hier das Bundesverwaltungsgericht - einen weiteren Sachverständigen für notwendig hält, ist von ihr selbst zu beurteilen (ebenso VwGH 18.6.2014, 2013/09/0172).

Im Befund befasst sich die Gerichtssachverständige mit einer Beschreibung und Fotodokumentation des Objektes im gegenwärtigen Zustand, der Apotheke "XXXX" und der Hausbesitzergeschichte, der Baugeschichte des Objekts bis 1871, der historisch-planlichen wie fotografischen Dokumentation des Objekts in seinem Zustand von 1871 bis 1944, der Beschädigung im Zweiten Weltkrieg und dem Wiederaufbau und den Kellern in historischen Planbestand, um dann im Gutachten im engeren Sinne zu schließen, dass das gegenständliche Objekt zweifellos "Zeugnischarakter für bestimmte Menschen, Ereignisse und Ideen der Vergangenheit" besitze, wie Norbert Wibiral 1970 zur Klärung des Begriffes Denkmal feststellt habe. Da wäre zum einen die lange und lückenlose Besitzergeschichte seit immerhin 1368, die sich an den schriftlich überlieferten Hausinventaren von Behsel, Schimmer und Harrer-Lucienfeld, aber auch in den dazugehörigen historischen Stadtkarten festmachen lasse. Unter diesen Hausbesitzern seien regional und überregional bekannte Persönlichkeiten, die durch Harrer-Lucienfeld und Czeike in den gesellschaftspolitischen Kontext zuordenbar sind, gewesen. Das Gebäude selbst gebe physisch Zeugnis von der Existenz dieser Persönlichkeiten und sei somit deren ganz persönliches Denkmal. Insbesondere anhand der Figur von XXXX lasse sich bis ins Detail der geistige Einfluss dieser Persönlichkeit auf die physische Konfiguration des Hauses nachweisen. Er als Bauherr habe klar bestimmt, welche Adaptierungen an der bestehenden, damals schon historischen Bausubstanz für sein Leben und seinen Beruf als Apotheker und später Entwickler von Photographien notwendig gewesen seien, wie der Umbau des Erdgeschosses zur Apotheke und die Adaptierung des Apothekerkellers 1871-72 sowie der Dachaufbau eines "Copierraumes" zweifelsfrei zum Ausdruck bringen. Für die noch älteren, bekannten Hausbesitzer wie XXXX um 1700 gelte wohl selbiges, auch wenn sich sein Einfluss auf die physische Gestalt planlich nicht erhalten habe. Von Beginn der namentlichen Aufzeichnungen ab dem 14.-15. Jahrhundert an würden die in den Namen verzeichneten Berufe der Hausbesitzer (Sattler, Pfeilschnitzer, Hubmeister, Leinwather, Handelsmann, Tuchscherer, etc.) Rückschlüsse auf die Konfiguration des Hauses zulassen. Deren Berufsausübungen hätten im gegenständlichen Objekt stattgefunden und dort spezielle (Ein-)bauten hinterlassen. Diese seien beispielsweise an der Lastenluke des barocken Bestandsgiebels am ersten überlieferten Plan von 1871 ablesbar. Auch die dreidimensionale Darstellung des Objekts im Hoefnagel-Plan von 1609 zeige deutlich eine weitere Lastenluke im Dacherker (Lukarne) zur XXXX, beide eindeutiges Zeugnis über den Typus des mittelalterlichen Gewerbebürgerhauses. Elisabeth Lichtenberger, Mitglied der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, habe dies in ihrer wissenschaftlichen Studie über den Zusammenhang zwischen Wirtschaftsleben und Stadtgeografie in Wiens Innenstadt ausführlich dargestellt. Im Befund befasst sich die Gerichtssachverständige mit einer Beschreibung und Fotodokumentation des Objektes im gegenwärtigen Zustand, der Apotheke "römisch 40" und der Hausbesitzergeschichte, der Baugeschichte des Objekts bis 1871, der historisch-planlichen wie fotografischen Dokumentation des Objekts in seinem Zustand von 1871 bis 1944, der Beschädigung im Zweiten Weltkrieg und dem Wiederaufbau und den Kellern in historischen Planbestand, um dann im Gutachten im engeren Sinne zu schließen, dass das gegenständliche Objekt zweifellos "Zeugnischarakter

für bestimmte Menschen, Ereignisse und Ideen der Vergangenheit" besitze, wie Norbert Wibiral 1970 zur Klärung des Begriffes Denkmal feststellt habe. Da wäre zum einen die lange und lückenlose Besitzergeschichte seit immerhin 1368, die sich an den schriftlich überlieferten Hausinventaren von Behsel, Schimmer und Harrer-Lucienfeld, aber auch in den dazugehörigen historischen Stadtkarten festmachen lasse. Unter diesen Hausbesitzern seien regional und überregional bekannte Persönlichkeiten, die durch Harrer-Lucienfeld und Czeike in den gesellschaftspolitischen Kontext zuordenbar sind, gewesen. Das Gebäude selbst gebe physisch Zeugnis von der Existenz dieser Persönlichkeiten und sei somit deren ganz persönliches Denkmal. Insbesondere anhand der Figur von römisch 40 lasse sich bis ins Detail der geistige Einfluss dieser Persönlichkeit auf die physische Konfiguration des Hauses nachweisen. Er als Bauherr habe klar bestimmt, welche Adaptierungen an der bestehenden, damals schon historischen Bausubstanz für sein Leben und seinen Beruf als Apotheker und später Entwickler von Photographien notwendig gewesen seien, wie der Umbau des Erdgeschosses zur Apotheke und die Adaptierung des Apothekerkellers 1871-72 sowie der Dachaufbau eines "Copierraumes" zweifelsfrei zum Ausdruck bringen. Für die noch älteren, bekannten Hausbesitzer wie römisch 40 um 1700 gelte wohl selbiges, auch wenn sich sein Einfluss auf die physische Gestalt planlich nicht erhalten habe. Von Beginn der namentlichen Aufzeichnungen ab dem 14.-15. Jahrhundert an würden die in den Namen verzeichneten Berufe der Hausbesitzer (Sattler, Pfeilschnitzer, Hubmeister, Leinwather, Handelsmann, Tuchscherer, etc.) Rückschlüsse auf die Konfiguration des Hauses zulassen. Deren Berufsausübungen hätten im gegenständlichen Objekt stattgefunden und dort spezielle (Ein-)bauten hinterlassen. Diese seien beispielsweise an der Lastenluke des barocken Bestandsgiebels am ersten überlieferten Plan von 1871 ablesbar. Auch die dreidimensionale Darstellung des Objekts im Hoefnagel-Plan von 1609 zeige deutlich eine weitere Lastenluke im Dacherker (Lukarne) zur römisch 40, beide eindeutiges Zeugnis über den Typus des mittelalterlichen Gewerbebürgerhauses. Elisabeth Lichtenberger, Mitglied der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, habe dies in ihrer wissenschaftlichen Studie über den Zusammenhang zwischen Wirtschaftsleben und Stadtgeografie in Wiens Innenstadt ausführlich dargestellt.

Auch der spätgotische Wohnturm mit hohem Turmhelm, den der dreidimensionale Hoefnagel-Plan von 1609 für das gegenständliche Objekt an der Ecke innerhalb der XXXX gestalterisch ausweise, zeichne sich am heutigen Bestandsbau immer noch ab. Bereits im Stadtgrundriss des Wohlmuet-Camesina Planes aus dem Jahre 1566 sei dieser markante Eckvorsprung, der zweifellos nur die Grundrissprojektion dieses Turmes bedeuten kann, am Haus der damaligen Konskriptionsnummer 165 festzustellen. Im ersten Adaptierungsplansatz vom 17.2.1871 sei selbst die typische, sparsame Wendeltreppe zur Turmerschließung noch als Bestand eingezeichnet. Erst dem Einziehen des heutigen, zentralen und repräsentativen Treppenhauses durch die Planungen von 1872 falle diese ursprüngliche Turmerschließung zum Opfer. Der gesamte Turmschaft bleibe bis heute und bis zur Dachtraufe erhalten. Er werde nur außen in das Gestaltungsschema der Neufassadierung im Stile der Wiener Neorenaissance miteinbezogen. Die Existenz dieses Turmes alleine reiche schon als unzweifelhafter Beweis für die mittelalterliche Bausubstanz des gegenständlichen Objektes, denn nur die mittelalterlichen Handelsstädte wiesen diese "hochmittelalterlichen Wohntürme" im Zusammenhang mit den Handelshäusern ihrer bedeutendsten Handelsgeschlechter auf (vgl. etwa Regensburg, Augsburg, Nürnberg für den süddeutschen Raum). Norbert Gauss habe sich in seinem Abriss über "Die historische Entwicklung des Wohnhauses in Wien" ausführlich mit diesem Haustypus der "gotischen Bürgerstadt" beschäftigt und dabei den Typus der beiden Häuser beschrieben, nun zum gegenständlichen Objekt vereint: "Die gotischen Häuser sind meist schmal, hoch und von steilen Dächern bekrönt; eine von spitzen Giebeln, Zinnen und Lukarnen pittoresk gezackte Silhouette begleitet die engen Straßenwindungen." Auch der spätgotische Wohnturm mit hohem Turmhelm, den der dreidimensionale Hoefnagel-Plan von 1609 für das gegenständliche Objekt an der Ecke innerhalb der römisch 40 gestalterisch ausweise, zeichne sich am heutigen Bestandsbau immer noch ab. Bereits im Stadtgrundriss des Wohlmuet-Camesina Planes aus dem Jahre 1566 sei dieser markante Eckvorsprung, der zweifellos nur die Grundrissprojektion dieses Turmes bedeuten kann, am Haus der damaligen Konskriptionsnummer 165 festzustellen. Im ersten Adaptierungsplansatz vom 17.2.1871 sei selbst die typische, sparsame Wendeltreppe zur Turmerschließung noch als Bestand eingezeichnet. Erst dem Einziehen des heutigen, zentralen und repräsentativen Treppenhauses durch die Planungen von 1872 falle diese ursprüngliche Turmerschließung zum Opfer. Der gesamte Turmschaft bleibe bis heute und bis zur Dachtraufe erhalten. Er werde nur außen in das Gestaltungsschema der Neufassadierung im Stile der Wiener Neorenaissance miteinbezogen. Die Existenz dieses Turmes alleine reiche schon als unzweifelhafter Beweis für die mittelalterliche Bausubstanz des gegenständlichen Objektes, denn nur die mittelalterlichen Handelsstädte wiesen diese "hochmittelalterlichen Wohntürme" im Zusammenhang mit den



Handelshäusern ihrer bedeutendsten Handelsgeschlechter auf (vergleiche etwa Regensburg, Augsburg, Nürnberg für den süddeutschen Raum). Norbert Gauss habe sich in seinem Abriss über "Die historische Entwicklung des Wohnhauses in Wien" ausführlich mit diesem Haustypus der "gotischen Bürgerstadt" beschäftigt und dabei den Typus der beiden Häuser beschrieben, nun zum gegenständlichen Objekt vereint: "Die gotischen Häuser sind meist schmal, hoch und von steilen Dächern bekrönt; eine von spitzen Giebeln, Zinnen und Lukarnen pittoresk gezackte Silhouette begleitet die engen Straßenwindungen."

Ebenfalls in der dreidimensionalen Darstellung des Objekts von 1609 durch Hoefnagel zu erkennen sei der gestalterische Duktus des Dreifrontenhauses mit Walmdach zu den römisch 40. Die Dachform habe sich also über die Jahrhunderte mit Ausnahme des Dachaufbaus von 1889 nicht mehr verändert. Nur in der Stadtsilhouette vom Straßenraum aus sei sie durch die gestalterische Retusche der Hochgründerzeit (Hochziehen der Attika, Verflachen des Dachstuhls) in voller Absicht etwas weniger sichtbar geworden. Selbst die sechs Fensterachsen an der römisch 40 vor dem Eckversprung seien bei Hoefnagel 1609 schon so dargestellt. Und auch die heute immer noch bestehende Dreigeschossigkeit müsse damals schon ausgebildet gewesen sein. Andernfalls wären nämlich die Fenster des dritten Geschosses in der Perspektive von Hoefnagel nicht sichtbar gewesen. Es bestehe also nicht der geringste Zweifel, dass das Objekt 1609 im Wesentlichen schon so ausgesehen habe, wie es heute noch vorzufinden sei. Nur diverse Moden, die kommen und gehen würden, sowie diverse Schäden durch kriegerische Ereignisse und deren Reparaturen, hätten die gestalterischen Details des Bauwerks leicht verändert, immer aber so, dass seine grundsätzliche physische Charakteristik unverkennbar erhalten geblieben sei. Diese physische Charakteristik ergebe sich aus der Struktur des mittelalterlichen Gewerbebürgerhauses der "vornehmen Patrizier und großen Handelsherren", das Gauss und Schwarz übereinstimmend beschreiben würden. Im Vordertrakt zur wesentlichen Hauptstraße ( römisch 40 ) würden "die massigen Tonnen des Verkaufsgewölbes", die beim Umbau zur Apotheke 1871-72 teilweise weggenommen wurden, das Erdgeschoss vollkommen einnehmen. Darüber befände sich die "meist über die gesamte Grundstücksbreite reichende saalartige Stube mit geschnitzter oder bemalter Holzbalkendecke, ... das Herzstücke des wohlhabenden Stadtbürgers". Auch hier sei die Raumstruktur erhalten geblieben, aber nicht die Fassade im Sinne einer gestalteten Vorderfront. Eine Fassade vor der Renaissance- oder Barockzeit könne sich auch gar nicht erhalten haben, denn die gab es vermutlich nie "im Sinne einer neuzeitlichen Architekturauffassung", habe XXXX weiter dazu gemeint. "Vielmehr widerspiegelt die Straßen- oder Platzfront die Funktion und Struktur des Inneren ...", mehr nicht. Ab der Barockzeit würden wir ohnedies aus dem Plansatz der Baupolizei ganz genau wissen, wie die Fassade ausgesehen habe. Sie sei also die erste durchgestaltete (ornamentierte) Fassade des Gebäudes überhaupt. Die Anordnung der Fenster aber, so wie sie uns auch heute trotz aller Kriegsschäden 1809 und 1944 erhalten geblieben sei, spiegle mit ziemlicher Sicherheit genau die noch die mittelalterliche Öffnungsanordnung wider. Daraus ergebe sich, dass die mittelalterliche Bausubstanz der Außenerscheinung im Laufe der Zeit nur marginal verändert worden sei. Ebenfalls in der dreidimensionalen Darstellung des Objekts von 1609 durch Hoefnagel zu erkennen sei der gestalterische Duktus des Dreifrontenhauses mit Walmdach zu den römisch 40. Die Dachform habe sich also über die Jahrhunderte mit Ausnahme des Dachaufbaus von 1889 nicht mehr verändert. Nur in der Stadtsilhouette vom Straßenraum aus sei sie durch die gestalterische Retusche der Hochgründerzeit (Hochziehen der Attika, Verflachen des Dachstuhls) in voller Absicht etwas weniger sichtbar geworden. Selbst die sechs Fensterachsen an der römisch 40 vor dem Eckversprung seien bei Hoefnagel 1609 schon so dargestellt. Und auch die heute immer noch bestehende Dreigeschossigkeit müsse damals schon ausgebildet gewesen sein. Andernfalls wären nämlich die Fenster des dritten Geschosses in der Perspektive von Hoefnagel nicht sichtbar gewesen. Es bestehe also nicht der geringste Zweifel, dass das Objekt 1609 im Wesentlichen schon so ausgesehen habe, wie es heute noch vorzufinden sei. Nur diverse Moden, die kommen und gehen würden, sowie diverse Schäden durch kriegerische Ereignisse und deren Reparaturen, hätten die gestalterischen Details des Bauwerks leicht verändert, immer aber so, dass seine grundsätzliche physische Charakteristik unverkennbar erhalten geblieben sei. Diese physische Charakteristik ergebe sich aus der Struktur des mittelalterlichen Gewerbebürgerhauses der "vornehmen Patrizier und großen Handelsherren", das Gauss und Schwarz übereinstimmend beschreiben würden. Im Vordertrakt zur wesentlichen Hauptstraße ( römisch 40 ) würden "die massigen Tonnen des Verkaufsgewölbes", die beim Umbau zur Apotheke 1871-72 teilweise weggenommen wurden, das Erdgeschoss vollkommen einnehmen. Darüber befände sich die "meist über die gesamte Grundstücksbreite reichende saalartige Stube mit geschnitzter oder bemalter Holzbalkendecke, ... das Herzstücke des wohlhabenden Stadtbürgers". Auch hier sei die Raumstruktur erhalten geblieben, aber nicht die Fassade im Sinne einer gestalteten Vorderfront. Eine Fassade vor der Renaissance- oder Barockzeit könne sich auch gar nicht erhalten haben, denn die gab es vermutlich nie "im Sinne einer

neuzeitlichen Architekturauffassung", habe römisch 40 weiter dazu gemeint. "Vielmehr widerspiegelt die Straßen- oder Platzfront die Funktion und Struktur des Inneren ...", mehr nicht. Ab der Barockzeit würden wir ohnedies aus dem Plansatz der Baupolizei ganz genau wissen, wie die Fassade ausgesehen habe. Sie sei also die erste durchgestaltete (ornamentierte) Fassade des Gebäudes überhaupt. Die Anordnung der Fenster aber, so wie sie uns auch heute trotz aller Kriegsschäden 1809 und 1944 erhalten geblieben sei, spiegle mit ziemlicher Sicherheit genau die noch die mittelalterliche Öffnungsanordnung wider. Daraus ergebe sich, dass die mittelalterliche Bausubstanz der Außerscheingung im Laufe der Zeit nur marginal verändert worden sei.

Ein weiterer physischer Beweis für erhalten gebliebene, sehr alte Bausubstanz im Gebäude selbst sei das im Dachraum immer noch gut sichtbare Attikamauerwerk zur XXXX . Diese überdimensionalen, gebossten Steinquader mit steinmetzmäßig sorgfältig herausgearbeiteten Rundöffnungen seien typisch für die Renaissancezeit. Auch die Kellergeschosse würden mindestens in zwei Durchgangsöffnungen ähnlich sorgfältig behauenes Stein-Quadermauerwerk mit Bossungen und Nutungen aufweisen. Darauf begründe sich u.a. die Zuordnung der Keller ins 15.-16. Jahrhundert durch das BDA. Mario Schwarz weise in der zusammenfassenden Würdigung des Stadtgefüges des historischen Zentrums von Wien als UNESCO Welterbe deutlich auf das "mehrgeschossige Kellersystem aus gemauerten Gewölben" hin, das sich "schon im Mittelalter" "unter der Altstadt" erstreckt habe. Zweifellos handle es sich beim gegenständlichen Objekt um eines, das diese mehrgeschossigen mittelalterlichen Kellersysteme physisch intakt und authentisch bewahrt habe. Ein weiterer physischer Beweis für erhalten gebliebene, sehr alte Bausubstanz im Gebäude selbst sei das im Dachraum immer noch gut sichtbare Attikamauerwerk zur römisch 40 . Diese überdimensionalen, gebossten Steinquader mit steinmetzmäßig sorgfältig herausgearbeiteten Rundöffnungen seien typisch für die Renaissancezeit. Auch die Kellergeschosse würden mindestens in zwei Durchgangsöffnungen ähnlich sorgfältig behauenes Stein-Quadermauerwerk mit Bossungen und Nutungen aufweisen. Darauf begründe sich u.a. die Zuordnung der Keller ins 15.-16. Jahrhundert durch das BDA. Mario Schwarz weise in der zusammenfassenden Würdigung des Stadtgefüges des historischen Zentrums von Wien als UNESCO Welterbe deutlich auf das "mehrgeschossige Kellersystem aus gemauerten Gewölben" hin, das sich "schon im Mittelalter" "unter der Altstadt" erstreckt habe. Zweifellos handle es sich beim gegenständlichen Objekt um eines, das diese mehrgeschossigen mittelalterlichen Kellersysteme physisch intakt und authentisch bewahrt habe.

Durch den nahezu vollständigen Plansatz im Bauakt, der sowohl den Baubestand aus der Barockzeit und davor eindeutig darstelle, wie die Adaptierungen der Hochgründerzeit, seien der Altbestand und die nicht bedeutenden Veränderungen an seiner Substanz zweifelsfrei dokumentiert. Es bleibe also noch abzuklären, wie die Kriegsschäden und ihre Reparatur zu bewerten seien.

Gerade aber diese Folgen kriegerischer Ereignisse würden dieses Objekt wiederum zu einem in diesem Falle ungewollten Zeugnis der Geschichte machen. Die an diesem Objekt trotz ihrer Behebung immer noch ablesbaren Kriegsschäden von 1809 und vor allem 1944 würden ihm den Charakter eines historischen Dokuments für diese Kriegseignisse und ihre Folgen für die Gesellschaft in gebauter Form geben. Auch das Denkmalschutzgesetz in seiner gegenwärtigen Fassung stelle schon im § 1, Absatz 2 unmissverständlich fest: Gerade aber diese Folgen kriegerischer Ereignisse würden dieses Objekt wiederum zu einem in diesem Falle ungewollten Zeugnis der Geschichte machen. Die an diesem Objekt trotz ihrer Behebung immer noch ablesbaren Kriegsschäden von 1809 und vor allem 1944 würden ihm den Charakter eines historischen Dokuments für diese Kriegseignisse und ihre Folgen für die Gesellschaft in gebauter Form geben. Auch das Denkmalschutzgesetz in seiner gegenwärtigen Fassung stelle schon im Paragraph eins,, Absatz 2 unmissverständlich fest:

"Wesentlich ist auch, ob und in welchem Umfang durch die Erhaltung des Denkmals eine geschichtliche Dokumentation erreicht werden kann." Das gegenständliche Objekt gebe unmissverständlich physisches Zeugnis von diesen geschichtlichen Kriegseignissen, die es nicht komplett zerstört, aber Spuren hinterlassen hätten. Gerade weil nicht detailgetreu rekonstruiert worden sei, erzähle die Architektur des Objekts von diesen Ereignissen. Warum gebe es partiell keine Horizontalgesimse, Fensterverdachungen und Putzquaderungen mehr an dem Objekt, dafür aber "blinde" Fassadenteile ohne Fensteröffnungen oder mit Blendfenstern, müsse sich der aufmerksame Passant die Frage stellen? Eben weil sich hier ein historisches Bauwerk in seiner Verletzlichkeit durch elementare Ereignisse von Menschenhand noch offenbare. "Kulturelle Bedeutung ist gegeben, wenn das Denkmal sonst Zeugnis für Formen, Erscheinungen und Errungenschaften des geistigen oder physischen Lebens des Menschen ist", habe Wibiral 1970 als oberster Denkmalpfleger der Republik Österreich auf die Frage "Was ist ein Denkmal heute?" gemeint.

Die gewählte Art des Wiederaufbaus sei im vorliegenden Fall zudem von kulturell-künstlerischer Bedeutung. 1948 beschreibe Georg Lill die Situation der deutschen Denkmalpflege: "Immerhin setzt sich allmählich die Meinung durch, dass wir bei wiederherzustellenden Bauten von Fall zu Fall zu entscheiden haben, ob ein endgültiger Verlust vorliegt und deshalb grundsätzlich neu gestaltet werden muss, ob das noch Bestehende in vorsichtigem Einfühlen im alten Sinn ergänzt werden kann, oder ob ein schöpferischer Architekt das Neue dem Alten im Äußeren wie im Inneren in einer höheren Harmonie abgleichen kann." Hier sei das noch Bestehende in vorsichtigem Einfühlen im alten Sinn ergänzt, nicht jedoch 1:1 rekonstruiert worden, obwohl dies mit den historischen Fotos möglich gewesen wäre. Es liege also kein wissenschaftlich, sondern ein künstlerisch begleiteter Wiederaufbau vor. Genauso sei beispielsweise beim Prinzipalmarkt in Münster vorgegangen worden, der heute als vorbildhafter, aber seltener Wiederaufbau-Ansatz angesehen werde:

"Die Fassaden sollten zwar wiederaufgebaut, aber nicht rekonstruiert

werden. ... Genereller Tenor war das Bekenntnis zur eigenen Zeit,

das sich mit dem Willen verband, an die Tradition, oder das, was man dafür hielt, anzuknüpfen. Nicht das Spezifische, Individuelle des einzelnen Hauses und seiner spezifischen Verbindung mit den jeweiligen Nachbarn sollte Wiedererstehen, sondern das wirkliche oder vermeintliche Typische."

Ebenfalls unbestritten von künstlerischer Bedeutung, aber gleichzeitig vor allem auch das hohe Alter der Bausubstanz untermalend, sei die Madonnenfigur in der Kartusche am Eckversatz in der XXXX . Ein Element der Bauplastik, und um ein diesbezügliches handle es sich hier, sei disloziert, also ohne die Haussubstanz an der es befestigt ist, im zeitgemäßen Denkmalschutz nicht denkbar. Erst durch den Kontext würden beide Teile ihre spezifische Bedeutung erhalten, der Tondo genauso wie der Gebäudeteil dahinter. Das Denkmalschutzgesetz sehe dies genauso vor: § 1 (9) "Durch die Unterschutzstellung werden auch alle seine Bestandteile und das Zubehör sowie alle übrigen mit dem Denkmal verbundenen, sein überliefertes oder gewachsenes Erscheinungsbild im Inneren oder Äußeren mitprägenden oder den Bestand (die Substanz) berührenden Teile mit einbezogen." Ebenfalls unbestritten von künstlerischer Bedeutung, aber gleichzeitig vor allem auch das hohe Alter der Bausubstanz untermalend, sei die Madonnenfigur in der Kartusche am Eckversatz in der römisch 40 . Ein Element der Bauplastik, und um ein diesbezügliches handle es sich hier, sei disloziert, also ohne die Haussubstanz an der es befestigt ist, im zeitgemäßen Denkmalschutz nicht denkbar. Erst durch den Kontext würden beide Teile ihre spezifische Bedeutung erhalten, der Tondo genauso wie der Gebäudeteil dahinter. Das Denkmalschutzgesetz sehe dies genauso vor: Paragraph eins, (9) "Durch die Unterschutzstellung werden auch alle seine Bestandteile und das Zubehör sowie alle übrigen mit dem Denkmal verbundenen, sein überliefertes oder gewachsenes Erscheinungsbild im Inneren oder Äußeren mitprägenden oder den Bestand (die Substanz) berührenden Teile mit einbezogen."

Zur Frage, ob alle Teile des Objekts im Umfang der Unterschutzstellung durch den Bescheid des Bundesdenkmalamtes bedeutend im Sinne des § 1 Abs. 1 DSMG seien, führt die Gerichtssachverständige aus, dass die gegenständlich ins Auge gefasste Unterschutzstellung bereits eine Teilunterschutzstellung sei, die die "Erhaltung der gesamten Außenerscheinung samt Dach und sämtlicher Keller auf allen Niveaus des Hauses" beabsichtige. Der Richter habe die Gutachterin beauftragt, zu überprüfen, ob und wenn ja, welche Teile aus dieser Teilunterschutzstellung eventuell nochmals herausgenommen werden könnten. Die Gutachterin habe bezüglich den Fassaden keine logischen Brüche ausfindig machen können, die erlauben würden, Teile der Fassade aus der Unterschutzstellung herauszunehmen. Dies wäre laut Judikatur und Fachwelt nur "in extremen Ausnahmefällen (etwa ein aufgesetztes Stockwerk ohne künstlerischen Eigenwert) zulässig". Dies sei hier nicht der Fall. Es sei niemals in der gesamten Baugeschichte ein zusätzliches Stockwerk nachweislich aufgesetzt worden, noch ein Bauteil nachträglich angefügt. Zur Erinnerung - das heutige Objekt setzt sich aus ursprünglich zwei Häusern, beide aber urkundlich seit 1368 nachweisbar, zusammen, die schon seit 1635 als ident angesehen worden seien. Die Fassade sei zudem durch die hochgründerzeitliche Neufassadierung vereinheitlicht worden. Daher könne es per se keine eindeutige Teilungslinie geben. Auch die nach den Kriegsschäden "reduziert" wiederhergestellte Fassade entwickle sich organisch und ganz ohne Absatz aus den ohnedies größtenteils erhalten gebliebenen Neorenaissance-Fassaden heraus. Zur Frage, ob alle Teile des Objekts im Umfang der Unterschutzstellung durch den Bescheid des Bundesdenkmalamtes bedeutend im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, DSMG seien, führt die Gerichtssachverständige aus, dass die gegenständlich ins Auge gefasste Unterschutzstellung bereits eine Teilunterschutzstellung sei, die die "Erhaltung der gesamten Außenerscheinung samt Dach und sämtlicher Keller auf allen Niveaus des Hauses" beabsichtige. Der Richter habe die Gutachterin beauftragt, zu

überprüfen, ob und wenn ja, welche Teile aus dieser Teilunterschutzstellung eventuell nochmals herausgenommen werden könnten. Die Gutachterin habe bezüglich den Fassaden keine logischen Brüche ausfindig machen können, die erlauben würden, Teile der Fassade aus der Unterschutzstellung herauszunehmen. Dies wäre laut Judikatur und Fachwelt nur "in extremen Ausnahmefällen (etwa ein aufgesetztes Stockwerk ohne künstlerischen Eigenwert) zulässig". Dies sei hier nicht der Fall. Es sei niemals in der gesamten Baugeschichte ein zusätzliches Stockwerk nachweislich aufgesetzt worden, noch ein Bauteil nachträglich angefügt. Zur Erinnerung - das heutige Objekt setzt sich aus ursprünglich zwei Häusern, beide aber urkundlich seit 1368 nachweisbar, zusammen, die schon seit 1635 als ident angesehen worden seien. Die Fassade sei zudem durch die hochgründerzeitliche Neufassadierung vereinheitlicht worden. Daher könne es per se keine eindeutige Teilungslinie geben. Auch die nach den Kriegsschäden "reduziert" wiederhergestellte Fassade entwickle sich organisch und ganz ohne Absatz aus den ohnedies größtenteils erhalten gebliebenen Neorenaissance-Fassaden heraus.

Auch für den Dachaufbau müsse ähnliches festgestellt werden. Der bereits planlich nachweisbar aus dem 19. Jahrhundert stammende Dachaufbau, der auch photographisch vor den Kriegsschäden festgehalten sei, sei in seinem Erscheinungsbild authentisch wiederaufgebaut worden. Damit könne dieser keinesfalls aus der angestrebten Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes herausgenommen werden.

Für die Keller auf sämtlichen Niveaus habe die Gutachterin bereits in der Befundung festgestellt, dass es sich zweifelsfrei in allen Teilen um historische, landläufig als "uralte" Keller einzustufende, Raumgefüge handle. Allerdings könne nur ein ausgebildeter Archäologe zweifelsfrei feststellen, wie alt welche Teile dieses Kellersystems wirklich seien, denn die Anfänge reichten augenscheinlich womöglich bis in die Spätantike zurück. Es könne darüber hinaus keinesfalls angezweifelt werden, was die Experten der Inventarisationsabteilung des Bundesdenkmalamtes festhalten, dass die Tonnengewölbe des Apothekenkellers im vorderen Trakt aus dem 3. Viertel des 16. Jahrhunderts stammen würden. Die noch tieferen Kellerbereiche, die XXXX aufgrund eines Schadensfalles habe begutachten müssen, hätten aber auch sie scheinbar nicht zu Gesicht bekommen. Jedenfalls seien die Kellerbereiche bereits 1871 planlich als damals schon historischer Baubestand dokumentiert. Damit, und mit der Vermutung aus den verschiedenen Mauerwerksarten und dem geschichtlich nachweisbaren Stadtkontext an dieser Stelle bis in die Römerzeit, müsse der Erhalt aller Keller auf sämtlichen Niveaus zwingend angedacht werden. Die Gutachterin erinnere nochmals eindringlich an die facheinschlägige Literatur, die diesen Teil des historischen Zentrums als "mittelalterliche Kernsubstanz mit den Resten der antiken Stadt" betrachten würde. Bei den tiefen Kellern des Hauses XXXX sei man mitten in oder unmittelbar an diesen Resten der mittelalterlichen/antiken Stadt Wien. Für die Keller auf sämtlichen Niveaus habe die Gutachterin bereits in der Befundung festgestellt, dass es sich zweifelsfrei in allen Teilen um historische, landläufig als "uralte" Keller einzustufende, Raumgefüge handle. Allerdings könne nur ein ausgebildeter Archäologe zweifelsfrei feststellen, wie alt welche Teile dieses Kellersystems wirklich seien, denn die Anfänge reichten augenscheinlich womöglich bis in die Spätantike zurück. Es könne darüber hinaus keinesfalls angezweifelt werden, was die Experten der Inventarisationsabteilung des Bundesdenkmalamtes festhalten, dass die Tonnengewölbe des Apothekenkellers im vorderen Trakt aus dem 3. Viertel des 16. Jahrhunderts stammen würden. Die noch tieferen Kellerbereiche, die römisch 40 aufgrund eines Schadensfalles habe begutachten müssen, hätten aber auch sie scheinbar nicht zu Gesicht bekommen. Jedenfalls seien die Kellerbereiche bereits 1871 planlich als damals schon historischer Baubestand dokumentiert. Damit, und mit der Vermutung aus den verschiedenen Mauerwerksarten und dem geschichtlich nachweisbaren Stadtkontext an dieser Stelle bis in die Römerzeit, müsse der Erhalt aller Keller auf sämtlichen Niveaus zwingend angedacht werden. Die Gutachterin erinnere nochmals eindringlich an die facheinschlägige Literatur, die diesen Teil des historischen Zentrums als "mittelalterliche Kernsubstanz mit den Resten der antiken Stadt" betrachten würde. Bei den tiefen Kellern des Hauses römisch 40 sei man mitten in oder unmittelbar an diesen Resten der mittelalterlichen/antiken Stadt Wien.

Zur Qualität, Vielzahl und Verteilung vor dem Hintergrund des regionalen bzw. österreichweiten Kulturgutbestandes führte die Gerichtssachverständige aus, dass Norbert Gauss als Experte für die Entwicklung des historischen Wohnhauses von Wien bezüglich des spätgotischen Bürgerhauses, das die Gutachterin im Kern des gegenständlichen Objekts als nach wie vor vorhanden ansehe, folgendes gemeint habe: "Ein solches vollständiges spätgotisches Bürgerhaus aus der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts und dem beginnenden 16. Jahrhundert existiert in der Realität von Wien nicht mehr." Übertragen auf den Kontext des gegenständlichen Objektes bedeute also schon der Erhalt der typischen, strukturellen Merkmale eines solchen die Sicherstellung wertvollen Kulturgutbestandes. Dazu komme, dass

sich zwar der Fassadendekor verändert habe, nicht aber der überwiegende Teil der Mauerwerkssubstanz. Jedenfalls treffe dies auf den Hausteil des sogenannten Dreifrontenhauses an den XXXX zu. Hier könne schon aufgrund des Stadtgrundrisses und der damit verbundenen, ganz frühen Ausprägung der Baufluchten dieses Hauses, sich nicht viel an der Bauwerkssubstanz verändert haben, und das sei sehr selten im regionalen wie im österreichweiten Kulturgutbestand der Fall. Zur Qualität, Vielzahl und Verteilung vor dem Hintergrund des regionalen bzw. österreichweiten Kulturgutbestandes führte die Gerichtssachverständige aus, dass Norbert Gauss als Experte für die Entwicklung des historischen Wohnhauses von Wien bezüglich des spätgotischen Bürgerhauses, das die Gutachterin im Kern des gegenständlichen Objekts als nach wie vor vorhanden ansehe, folgendes gemeint habe: "Ein solches vollständiges spätgotisches Bürgerhaus aus der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts und dem beginnenden 16. Jahrhundert existiert in der Realität von Wien nicht mehr." Übertragen auf den Kontext des gegenständlichen Objektes bedeute also schon der Erhalt der typischen, strukturellen Merkmale eines solchen die Sicherstellung wertvollen Kulturgutbestandes. Dazu komme, dass sich zwar der Fassadendekor verändert habe, nicht aber der überwiegende Teil der Mauerwerkssubstanz. Jedenfalls treffe dies auf den Hausteil des sogenannten Dreifrontenhauses an den römisch 40 zu. Hier könne schon aufgrund des Stadtgrundrisses und der damit verbundenen, ganz frühen Ausprägung der Baufluchten dieses Hauses, sich nicht viel an der Bauwerkssubstanz verändert haben, und das sei sehr selten im regionalen wie im österreichweiten Kulturgutbestand der Fall.

Auch für den ursprünglich zweiten Hausteil, das durchgestreckte Vierflügelhaus mit Wohnturm, treffe ähnliches zu. Vor allem der mittelalterliche Wohnturm, dessen Schaft den Mauerwerkskern des Eckversatzes an der XXXX bilde, sei höchstens marginal im Wiener wie im österreichweiten Kulturgutbestand vertreten. Für das historische Auch für den ursprünglich zweiten Hausteil, das durchgestreckte Vierflügelhaus mit Wohnturm, treffe ähnliches zu. Vor allem der mittelalterliche Wohnturm, dessen Schaft den Mauerwerkskern des Eckversatzes an der römisch 40 bilde, sei höchstens marginal im Wiener wie im österreichweiten Kulturgutbestand vertreten. Für das historische

Zentrum von Wien habe Schwarz lapidar gemeint: "Vereinzelt gab es gotische Wohntürme, ein Beispiel hat sich in der XXXX erhalten." Zentrum von Wien habe Schwarz lapidar gemeint: "Vereinzelt gab es gotische Wohntürme, ein Beispiel hat sich in der römisch 40 erhalten."

Auch Gauss pflichte dieser Einschätzung bei: "Vereinzelt erhaltene Wohntürme aus hochmittelalterlicher Zeit ..." Die Gutachterin erlaube sich dazu noch anzumerken, dass insbesondere der erhaltene Strebepfeiler im Keller, der zweifelsfrei zur Struktur des mittelalterlichen Wohnturmes gehöre, absoluten Seltenheitswert aufweise (was sie aber in der mündlichen Verhandlung widerrief).

Jedenfalls aber sei das Zusammenspiel der beiden Hausteile mit ihren oberirdisch und unterirdisch erhaltenen, substanziellen Zeugnissen der mittelalterlichen, barocken und gründerzeitlichen Bürgerstadt, die immerhin explizit als UNESCO Weltkulturerbe so ausgewiesen worden sei, von überregionaler und sogar über Österreich hinausreichender, globaler Bedeutung. Das historische Zentrum von Wien begründe seinen Welterbestatus nach Kriterium ii für die Aufnahme in die Liste des Welterbes der Menschheit wie folgt: "Drei Hauptperioden europäische Kultur und politischer Entwicklung - Mittelalter, Barock und Gründerzeit - werden in außergewöhnlicher Form durch das städtebauliche und architektonische Erbe des historischen Zentrums von Wien dargestellt." Am gegenständlichen Objekt würden sich genau diese drei Hauptperioden europäischer Kultur und politischer Entwicklung physisch abbilden.

Zur Einschätzung des physischen Zustandes des Objektes führte die Gerichtssachverständige aus, dass der Augenschein durch die Gutachterin zweifelsfrei ergeben habe, dass das Haus keinerlei statische oder substanziell physische Schäden aufweise. Das Dach sei vollkommen intakt, das Mauerwerk in allen Geschossen ohne bedenkliche Risse und es gebe auch keine bedenklichen Feuchtigkeitsschäden welcher Art immer. Die Durchbiegung der Geschossdecken sei innerhalb des statisch unbedenklichen Bereiches, und sollten innerhalb derselben verdeckte Schäden durch Fäulnis oder Hausschwamm vorhanden sein, seien diese durch die üblichen Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wie partielle Deckenauswechslung im zumutbaren wirtschaftlichen Bereich für die Hausbesitzer einzustufen. Dergleichen Maßnahmen seien am gegenständlichen Objekt in der Vergangenheit auch schon durchgeführt worden, wie eine partielle Deckenauswechslung im dritten Obergeschoss (vielleicht als Spätfolge des Bombenschadens von 1944) im Akt der Baupolizei für den 1.8.1959 nachweise. Jedenfalls aber könne ausgeschlossen werden, dass das Gebäude grobe Fundierungsmängel aufweise - der Fußabdruck seiner einzubringenden Hauptlasten befinde sich seit Jahrhunderten an derselben Stelle und das tragende Mauerwerk stütze sich auf mehrgeschossige, massive Kellergewölbe. Dies erkläre die erstaunliche Risslosigkeit des aufgehenden Mauerwerks in allen Bereichen des

Hauses. Der Ordnung halber sei zudem darauf verwiesen, dass der Dachstuhl in allen Teilen trocken erscheine, was auf die vollkommen intakte Dachdeckung zurückzuführen sei.

Zu den Einwendungen der Parteien führte die Gerichtssachverständige aus, dass aufgrund der unglaublichen Vielzahl der unsystematisch und hart an der Grenze zum Polemischen vorgebrachten Vorbringungen der Parteien mittels ihres Anwalts während des gesamten Zeitraumes seit der ersten Benachrichtigung über die beabsichtigte Unterschutzstellung vom 5.10.2009, diese Parteivorbringungen in Gruppen sortiert und nicht einzeln behandelt werden würden. Zudem verzichte sie auf die nochmalige Beantwortung von Argumenten, die sie bereits zuvor in den Punkten 1-4 behandelt hat.

Zu Frage, warum wurde die Unterschutzstellungsabsicht seitens des BDA erst 2009 mitgeteilt worden sei, führte die Gerichtssachverständige aus, dass im Jahre 2000 die Stadt Wien bei der UNESCO ihren Antrag zur Nominierung des historischen Stadtzentrums von Wien als UNESCO Welterbestätte eingereicht habe. Dieses sei am 13. Dezember 2001 tatsächlich in die Liste des Welterbes aufgenommen worden. Unabdingbar damit verbunden gewesen sei, wie für jede Welterbestätte, ein Managementplan, der unter Pkt. 7 folgendes vorgesehen habe: "Gezielte Überprüfung der noch nicht unter Denkmalschutz stehenden Objekte der Kernzonen im Hinblick auf die Erhaltung der Authentizität des Baubestandes." Im Gerichtsakt finde sich die mit 10. Februar 2004 unterfertigte, offizielle Anregung der damaligen Landeskonservatorin zur Unterschutzstellung, die diesem Auftrag der UNESCO damit unmittelbar nachgekommen sei. Dass die beabsichtigte Unterschutzstellung dann weitere 5 Jahre innerhalb des Bundesdenkmalamtes gebraucht habe, um den Besitzern mitgeteilt zu werden, sei eine andere Angelegenheit.

Zum Einwand, dass das gegenständliche Objekt zu wenig Originales (alte Bausubstanz, originale Substanz, originale Ausstattung bzw. originale Struktur, etc.) enthalten würde, um denkmalwürdig zu sein, führte die Gerichtssachverständige aus, dass diese sowohl in ihrem Befund wie in ihrem Gutachtensteil bereits ausführlich dazu Stellung bezogen habe, dass der Kern der Hausstruktur, und der Kern beinahe sämtlichen Mauerwerks sehr wohl originale Bausubstanz seien, jedoch durch die Überformung der Oberflächen diese Tatsache nicht auf den ersten Blick wahrgenommen werde. In der Dokumentation aus dem Archivmaterial (Pläne, Fotos, Urkunden) stelle sich dies jedoch sehr wohl eindeutig dar. Dazu sei noch etwas anzumerken: Es gehe im internationalen Denkmalschutz (weltweites Kulturerbe) viel deutlicher um den Nachweis der Authentizität als den Nachweis eines absoluten Alterswertes oder eines absoluten Substanzwertes, als dies im österreichischen Denkmalschutzgesetz und seiner Handhabung zum Ausdruck komme. Das gegenständliche Objekt sei in einem beinahe unglaublichen Ausmaß authentisch erhalten.

Zum Einwand, warum die gesamte Außenerscheinung samt Dach unter Denkmalschutz gestellt werde, wenn doch nur geringe Teile davon (aus Sicht der Besitzer) von historischer, künstlerischer und kultureller Bedeutung seien, führte die Gerichtssachverständige aus, dass die Judikatur dazu bereits eindeutig festgehalten habe, dass "die Unterschutzstellung auch dann auf das ganze Gebäude erstreckt werden kann, wenn bloß integrierende Bestandteile wie die Fassade, die

Hauseinfahrt und die Hauptstiege schützenswert sind. ... Bei einer

weitgehenden Verflechtung historisch wertvoller Substanz mit späteren Adaptierungen scheidet eine Teilunterschutzstellung aus:

für diese wäre Voraussetzung, dass ein überschaubarer, abgegrenzter Teil gegeben ist, der keine denkmalschutzrechtliche Bedeutung aufweist (VwGH 18.6.2014, 2013/09/0131)". Beim gegenständlichen Objekt gebe es keine überschaubaren, abgegrenzten Teile in der Außenerscheinung einschließlich Dach, die aus der beabsichtigten Teilunterschutzstellung herausnehmbar wären.

Zum Einwand, dass das gegenständliche Objekt solche Kriegsschäden aufweise, dass es nur mehr als "Flickwerk" anzusehen wäre bzw. die "reduzierte" Wiederherstellung der Fassaden nach den Bombentreffern ihre künstlerische Bedeutung vernichtet hätten, führte die Gerichtssachverständige aus, dass auch ganz prominente Denkmale der Wiener Innenstadt wie das Burgtheater oder die Wiener Staatsoper dasselbe "Flickwerk" nach schweren Bombenschäden des Zweiten Weltkrieges aufwiesen und nur mehr "reduziert" wiederhergestellt worden seien. Trotzdem bezweifle wohl niemand ernsthaft ihre Stellung als bedeutende Monumente Österreichs. Zudem gebe es wohl kaum ältere Bauwerke, die nicht im Laufe ihres langen Lebens Schaden genommen hätten. Das gehöre zum natürlichen Alterungsprozess eines Bauwerks und mindere nicht ihren Wert als Denkmal - ganz im Gegenteil.

Zum Einwand, dass nur eine zeitgenössische Dokumentation in Planform als Voraussetzung (Beweis) für die Unterschutzstellungswürdigkeit anerkannt werden könne, führte die Gerichtssachverständige aus, dass ab einem gewissen Zeitpunkt zurück in der Geschichte es einfach keine planlichen Darstellungen mehr gebe, aus welchen Gründen immer. Weltweit betrachtet gebe es zudem viele bedeutende Kulturkreise, die ihr bauliches Erbe nie planlich dokumentiert hätten, und doch würden wir einen gewissen Teil davon, nach sorgfältiger Begutachtung, als unser aller authentisch zu erhaltendes Kulturgut, anerkennen. Man habe nie den Entwurfs- oder Einreichplan für die ägyptischen Pyramiden von Gizeh zu Gesicht bekommen. Und dennoch würden diese Pyramiden nicht nur unter dem ägyptischen Denkmalschutzgesetz, sondern auch nach der weltweiten Welterbeliste als erhaltenswertes Kulturgut gelten.

Zum Einwand, dass das Bundesdenkmalamt beabsichtige, mit der Unterschutzstellung der Keller ein "Untertagemuseum", ein "Kellermuseum" zu schaffen, führte die Gerichtssachverständige aus, dass es bei keiner einzigen Unterschutzstellung um eine Musealisierung des Objektes, des Ensembles oder der Stätte gehe. Ganz im Gegenteil, im Veränderungsverfahren gemäß DMSG § 5 (1) habe das Bundesdenkmalamt explizit den gesetzlichen Auftrag, bei Bewilligungen für Veränderungen, "die zugleich eine dauernde wirtschaftlich gesicherte Erhaltung des Objektes bewirken", diesen "Umstand besonders zu beachten". Die Unterschutzstellung solle nur und aus gutem Grunde die Kontrolle über Veränderungen oder Zerstörungen an/von Bauwerken von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung durch eine berufene Behörde im öffentlichen Interesse sicherstellen, genauso, wie die Baubehörden Österreichs unter anderem die Sicherheit von Bauwerken im öffentlichen Interesse sicherzustellen hätten. Da aber nur gut gepflegte Denkmale erhalten bleiben würden, müsse trotz der Unterschutzstellung gewährleistet sein, dass diese Pflege durch die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit dieser Bauwerke gesichert sei. Zum Einwand, dass das Bundesdenkmalamt beabsichtige, mit der Unterschutzstellung der Keller ein "Untertagemuseum", ein "Kellermuseum" zu schaffen, führte die Gerichtssachverständige aus, dass es bei keiner einzigen Unterschutzstellung um eine Musealisierung des Objektes, des Ensembles oder der Stätte gehe. Ganz im Gegenteil, im Veränderungsverfahren gemäß DMSG Paragraph 5, (1) habe das Bundesdenkmalamt explizit den gesetzlichen Auftrag, bei Bewilligungen für Veränderungen, "die zugleich eine dauernde wirtschaftlich gesicherte Erhaltung des Objektes bewirken", diesen "Umstand besonders zu beachten". Die Unterschutzstellung solle nur und aus gutem Grunde die Kontrolle über Veränderungen oder Zerstörungen an/von Bauwerken von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung durch eine berufene Behörde im öffentlichen Interesse sicherstellen, genauso, wie die Baubehörden Österreichs unter anderem die Sicherheit von Bauwerken im öffentlichen Interesse sicherzustellen hätten. Da aber nur gut gepflegte Denkmale erhalten bleiben würden, müsse trotz der Unterschutzstellung gewährleistet sein, dass diese Pflege durch die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit dieser Bauwerke gesichert sei.

Schließlich stellte die Gerichtssachverständige zusammenfassend fest, dass dem gegenständlichen Objekt unmittelbare geschichtliche, künstlerische und sonstige kulturelle Bedeutung zukomme, die sich in seiner gegenwärtigen physischen Substanz ausdrücke. Für den bei weitem größten Teil der physischen Bausubstanz sei seine Errichtung auf das Mittelalter zurückzuführen. Teile der ausgedehnten Kellersysteme könnten noch älter sein. In der Barockzeit und in der Hochgründerzeit seien zwar die Fassaden neu gestaltet, nicht aber die mittelalterliche Bausubstanz in ihrem Wesen (tragende Mauerzüge, Innenhof, Gebäudehöhe, Geschossverteilung, Raumstruktur) verändert worden. Der über die Dachlandschaft hinausragende mittelalterliche Wohnturm sei 1609 noch erhalten, werde aber bei einem Umbau in der Barockzeit auf die sonstige Traufhöhe zurückgestutzt. Dennoch sei seine Bausubstanz auch heute noch zu großen Teilen hinter der Gründerzeit-Fassade erhalten. Im Inneren sei in der Hochgründerzeit im Wesentlichen ein zentrales Treppenhaus mit repräsentativem Foyer anstelle zweier älterer Treppenhäuser eingefügt worden. Die mittelalterlichen Verkaufsgewölbe zu den XXXX seien beim Umbau 1871 zur Apotheke durch Flachdecken ersetzt und die ebenerdigen Fassadenöffnungen ebenfalls der neuen Nutzung angepasst worden. Die Fenster der Obergeschosse sowie die Dachlandschaft hätten sich aber kaum verändert. Der gegenwärtige Dachausbau stamme nachweislich von 1889, habe aber nach den Kriegsschäden von 1944 in unveränderter Form wiederaufgebaut werden müssen. Die mittelalterlichen Kellersysteme hätten sich nur marginal verändert. Im Barock sei ein Zwischengeschoss eingezogen und die diversen Zugänge in den Keller seien im Verlauf der Jahrhunderte den veränderten Nutzungen des gesamten Gebäudes entsprechend adaptiert worden. Auch wenn das gesamte Objekt bis 1635 aus zwei getrennten Häusern bestanden habe, gelte es seither baulich wie rechtlich als ident. Durch die Neufassadierung der Hochgründerzeit könne seit 1871 nicht einmal mehr in seiner Außenerscheinung eine klare vertikale Trennungslinie gezogen werden. Da sich seine Geschossanzahl mindestens seit 1609 nicht mehr verändert

habe, sei auch hier keine klare horizontale Trennungslinie zwischen allfälligen verschiedenen Bauphasen unterschiedlicher Wertung zu ziehen. Die Reparatur der Kriegsschäden von 1809 und 1944 sei zwar nicht in Form einer detailgetreuen Rekonstruktion erfolgt, habe aber die wesentlichen Charakteristika von Fassade und Dach dem Bauwerk wieder zugeführt. Das Haus sei in seiner authentisch erhaltenen, physischen Erscheinung als äußerst selten für den Wiener wie Österreichischen Kulturgutbestand einzustufen, sein statischer und substanzieller Zustand sei einwandfrei. Aus fachspezifischer Sicht sei eindeutig die geschichtliche, künstlerische und sonstige kulturelle Bedeutung des gegenständlichen Objekts in Wien 1., das der Fachwelt unter der Adresse XXXX geläufig sei, gegeben. Die gesamte Außenerscheinung des Objekts mit Dach und allen Kellern auf sämtlichen Niveaus des Hauses sei authentisch erhalten. Das Objekt sei in Hinblick auf seine Qualität als sehr selten bis einzigartig im Wiener wie auch im Österreichischen Kulturgutbestand zu werten. Sein derzeitiger statischer oder sonstiger substanzieller (physischer) Zustand sei so zu beurteilen, dass seine Instandsetzung vollkommen gewährleistet werden könne und zu keinen großen Veränderungen in der Substanz führe. Schließlich stellte die Gerichtssachverständige zusammenfassend fest, dass dem gegenständlichen Objekt unmittelbare geschichtliche, künstlerische und sonstige kulturelle Bedeutung zukomme, die sich in seiner gegenwärtigen physischen Substanz ausdrücke. Für den bei weitem größten Teil der physischen Bausubstanz sei seine Errichtung auf das Mittelalter zurückzuführen. Teile der ausgedehnten Kellersysteme könnten noch älter sein. In der Barockzeit und in der Hochgründerzeit seien zwar die Fassaden neu gestaltet, nicht aber die mittelalterliche Bausubstanz in ihrem Wesen (tragende Mauerzüge, Innenhof, Gebäudehöhe, Geschossverteilung, Raumstruktur) verändert worden. Der über die Dachlandschaft hinausragende mittelalterliche Wohnturm sei 1609 noch erhalten, werde aber bei einem Umbau in der Barockzeit auf die sonstige Traufhöhe zurückgestutzt. Dennoch sei seine Bausubstanz auch heute noch zu großen Teilen hinter der Gründerzeit-Fassade erhalten. Im Inneren sei in der Hochgründerzeit im Wesentlichen ein zentrales Treppenhaus mit repräsentativem Foyer anstelle zweier älterer Treppenhäuser eingefügt worden. Die mittelalterlichen Verkaufsgewölbe zu den römisch 40 seien beim Umbau 1871 zur Apotheke durch Flachdecken ersetzt und die ebenerdigen Fassadenöffnungen ebenfalls der neuen Nutzung angepasst worden. Die Fenster der Obergeschosse sowie die Dachlandschaft hätten sich aber kaum verändert. Der gegenwärtige Dachausbau stamme nachweislich von 1889, habe aber nach den Kriegsschäden von 1944 in unveränderter Form wiederaufgebaut werden müssen. Die mittelalterlichen Kellersysteme hätten sich nur marginal verändert. Im Barock sei ein Zwischengeschoss eingezogen und die diversen Zugänge in den Keller seien im Verlauf der Jahrhunderte den veränderten Nutzungen des gesamten Gebäudes entsprechend adaptiert worden. Auch wenn das gesamte Objekt bis 1635 aus zwei getrennten Häusern bestanden habe, gelte es seither baulich wie rechtlich als ident. Durch die Neufassadierung der Hochgründerzeit könne seit 1871 nicht einmal mehr in seiner Außenerscheinung eine klare vertikale Trennungslinie gezogen werden. Da sich seine Geschossanzahl mindestens seit 1609 nicht mehr verändert habe, sei auch hier keine klare horizontale Trennungslinie zwischen allfälligen verschiedenen Bauphasen unterschiedlicher Wertung zu ziehen. Die Reparatur der Kriegsschäden von 1809 und 1944 sei zwar nicht in Form einer detailgetreuen Rekonstruktion erfolgt, habe aber die wesentlichen Charakteristika von Fassade und Dach dem Bauwerk wieder zugeführt. Das Haus sei in seiner authentisch erhaltenen, physischen Erscheinung als äußerst selten für den Wiener wie Österreichischen Kulturgutbestand einzustufen, sein statischer und substanzieller Zustand sei einwandfrei. Aus fachspezifischer Sicht sei eindeutig die geschichtliche, künstlerische und sonstige kulturelle Bedeutung des gegenständlichen Objekts in Wien 1., das der Fachwelt unter der Adresse römisch 40 geläufig sei, gegeben. Die gesamte Außenerscheinung des Objekts mit Dach und allen Kellern auf sämtlichen Niveaus des Hauses sei authentisch erhalten. Das Objekt sei in Hinblick auf seine Qualität als sehr selten bis einzigartig im Wiener wie auch im Österreichischen Kulturgutbestand zu werten. Sein derzeitiger statischer oder sonstiger substanzieller (physischer) Zustand sei so zu beurteilen, dass seine Instandsetzung vollkommen gewährleistet werden könne und zu keinen großen Veränderungen in der Substanz führe.

Aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichts ist das Gutachten der Gerichtssachverständigen, ergänzt durch deren Ausführungen in der mündlichen Verhandlung, vollständig, da es über Befund und Gutachten im engeren Sinn verfügt und nachvollziehbar ist, da die Schlüsse im Gutachten im engeren Sinn sich in nachvollziehbaren, der Logik entsprechenden Denksätzen, auf die Ermittlungen im Befund stützen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben im verwaltungsgerichtlichen Verfahren einerseits eine "Gutachterliche Stellungnahme" des XXXX (in Folge: Privatsachverständigen) vorgelegt und andererseits Ausführungen, die sich auf die Fachkompetenz der Beschwerdeführerin XXXX stützen, dem Gutachten der Gerichtssachverständigen entgegengestellt. Darüber hinaus wurde nach Schluss des Beweisverfahrens von den beschwerdeführenden Parteien



ein Gutachten des Arch. Dipl. Ing XXXX vorgelegt. Die beschwerdeführenden Parteien haben im verwaltungsgerichtlichen Verfahren einerseits eine "Gutachterliche Stellungnahme" des römisch 40 (in Folge: Privatsachverständigen) vorgelegt und andererseits Ausführungen, die sich auf die Fachkompetenz der Beschwerdeführerin römisch 40 stützen, dem Gutachten der Gerichtssachverständigen entgegengestellt. Darüber hinaus wurde nach Schluss des Beweisverfahrens von den beschwerdeführenden Parteien ein Gutachten des Arch. Dipl. Ing römisch 40 vorgelegt.

Zur "Gutachterlichen Stellungnahme" des Privatsachverständigen ist auszuführen, dass diese nach ihrer Struktur ein Gegenstück zum (nicht schlüssigen und daher nicht entscheidungsrelevanten) Gutachten des XXXX darstellt; ein Gutachten im eigentlichen Sinn ist diese "Gutachterliche Stellungnahme" jedoch mangels Befund und Gutachten im engeren Sinne nicht. Auch befasst sich das Gutachten nicht mit den denkmalschutzrechtlich relevanten Fragen, nämlich der Bedeutung und der Dokumentationsfunktion des Gebäudes. Selbiges gilt auch für die Stellungnahme des Privatsachverständigen vom 23.01.2017, die sich wieder gegen das nunmehr ergänzte (und immer noch nicht schlüssige und daher nicht entscheidungsrelevante) Gutachten des XXXX richtet, aber abermals weder vom Aufbau noch vom Inhalt her als denkmalschutzrechtliches Gutachten zu bewerten ist. Darüber hinaus ist die denkmalschutzrechtliche Qualifikation des Privatsachverständigen, der nicht in die Liste der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Gerichtssachverständigen für Denkmalschutz eingetragen ist, als geringer zu betrachten als die der Gerichtssachverständigen, die einerseits allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Gerichtssachverständige für die Fachbereiche Denkmalschutz, Stadtbild, Ortsbild ist und andererseits an der Technischen Universität Wien, Institut für Kunstgeschichte, Bauforschung und Denkmalpflege, lehrt. Zur "Gutachterlichen Stellungnahme" des Privatsachverständigen ist auszuführen, dass diese nach ihrer Struktur ein Gegenstück zum (nicht schlüssigen und daher nicht entscheidungsrelevanten) Gutachten des römisch 40 darstellt; ein Gutachten im eigentlichen Sinn ist diese "Gutachterliche Stellungnahme" jedoch mangels Befund und Gutachten im engeren Sinne nicht. Auch befasst sich das Gutachten nicht mit den denkmalschutzrechtlich relevanten Fragen, nämlich der Bedeutung und der Dokumentationsfunktion des Gebäudes. Selbiges gilt auch für die Stellungnahme des Privatsachverständigen vom 23.01.2017, die sich wieder gegen das nunmehr ergänzte (und immer noch nicht schlüssige und daher nicht entscheidungsrelevante) Gutachten des römisch 40 richtet, aber abermals weder vom Aufbau noch vom Inhalt her als denkmalschutzrechtliches Gutachten zu bewerten ist. Darüber hinaus ist die denkmalschutzrechtliche Qualifikation des Privatsachverständigen, der nicht in die Liste der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Gerichtssachverständigen für Denkmalschutz eingetragen ist, als geringer zu betrachten als die der Gerichtssachverständigen, die einerseits allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Gerichtssachverständige für die Fachbereiche Denkmalschutz, Stadtbild, Ortsbild ist und andererseits an der Technischen Universität Wien, Institut für Kunstgeschichte, Bauforschung und Denkmalpflege, lehrt.

Hinsichtlich der Ausführungen der XXXX, die Kunstgeschichte studiere und knapp vor dem Abschluss stehe, reicht es, auf die jedenfalls höhere Qualifikation der Gerichtssachverständigen zu verweisen, die ein einschlägiges Studium nicht nur abgeschlossen hat, sondern auch allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Gerichtssachverständige und einschlägig Lehrende an einer österreichischen Universität ist. Daher sind die beschwerdeführenden Parteien vor dem Schluss des Beweisverfahrens dem Gutachten der Gerichtssachverständigen nicht auf gleichem wissenschaftlichen Niveau entgegengetreten und das Bundesverwaltungsgericht darf und muss - der oben dargestellten Judikatur folgend - die Entscheidung auf das Gutachten der Gerichtssachverständigen stützen, soweit die beschwerdeführenden Parteien nicht dessen Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit aufzeigen und soweit dem nicht das nach Schluss des Beweisverfahrens vorgelegte Gutachten entgegensteht (siehe dazu unten). Hinsichtlich der Ausführungen der römisch 40, die Kunstgeschichte studiere und knapp vor dem Abschluss stehe, reicht es, auf die jedenfalls höhere Qualifikation der Gerichtssachverständigen zu verweisen, die ein einschlägiges Studium nicht nur abgeschlossen hat, sondern auch allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Gerichtssachverständige und einschlägig Lehrende an einer österreichischen Universität ist. Daher sind die beschwerdeführenden Parteien vor dem Schluss des Beweisverfahrens dem Gutachten der Gerichtssachverständigen nicht auf gleichem wissenschaftlichen Niveau entgegengetreten und das Bundesverwaltungsgericht darf und muss - der oben dargestellten Judikatur folgend - die Entscheidung auf das Gutachten der Gerichtssachverständigen stützen, soweit die beschwerdeführenden Parteien nicht dessen Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit aufzeigen und soweit dem nicht das nach Schluss des Beweisverfahrens vorgelegte Gutachten entgegensteht (siehe dazu unten).

Daher werden nunmehr die von den beschwerdeführenden Parteien vorgebrachten Einwände im Einzelnen zu behandeln sein:

In der Stellungnahme vom 16.02.2018 rügen die beschwerdeführenden Parteien einleitend, dass sich die Sachverständige nicht mit der Frage auseinandergesetzt habe, welche Veränderungen diese kriegsbedingten Schäden am verfahrensgegenständlichen Objekt zurückgelassen hätten; dieses Thema wurde nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts zwar schon im Gutachten, jedenfalls aber in der mündlichen Verhandlung ausführlich, auch im Hinblick auf die Bedeutung der Schäden für die Wertigkeit des Objekts, behandelt und kann daher die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens nicht aufzeigen.

Ebenso wurde der aus Sicht der beschwerdeführenden Parteien bestehende Widerspruch im Gutachten, demgemäß es einerseits ein vollständiges spätgotisches Bürgerhaus in Wien nicht mehr gebe und andererseits das Objekt eben ein solches Haus sei, (spätestens) in der Verhandlung ausgeräumt, in dem die Sachverständige darauf hinwies, dass es eben ein solches vollständig erhaltenes spätgotisches Bürgerhaus in Wien nicht gebe, aber Teile der Substanz des Objekts im Wesentlichen auf ein solches zurückgehe. Daher kann der Einwand die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens nicht aufzeigen.

Auch der Einwand, dass das Objekt dem Bundesdenkmalamt erst 2004 auffiel, führt nicht dazu, dass die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens - die Gerichtssachverständige ist nicht einmal Mitarbeiterin des Bundesdenkmalamtes - nicht aufgezeigt wurde; selbiges gilt für das Zitat aus dem Standard, das sich nicht einmal mit dem gegenständlichen Objekt befasst.

Wenn die beschwerdeführenden Parteien weiters rügen, dass die Gerichtssachverständige nicht den Zeitpunkt der Aufstellung und die Herkunft der Madonnenfigur festgestellt habe (4) auf S. 6 [Anm.:

zuvor befindet sich auf S. 4 bereits "4)"] in der Stellungnahme vom 16.02.2018), so sind diese auf die Ausführungen der Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung hinzuweisen, nach der die Figur nachweislich aus dem 15./16. Jahrhundert sei. Im Bereich der Befundaufnahme ist der Gerichtssachverständigen durchaus zu unterstellen, dass sie in der Lage ist, die Madonnenfigur hinreichend einzuschätzen; jene hat in der mündlichen Verhandlung auch ausdrücklich ausgeführt, dass der Tondo (die Madonnenfigur) typisch für die Kunst des 15. und 16. Jahrhunderts sei. Somit kann mit dem Einwand die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens nicht aufgezeigt werden.

Wenn die beschwerdeführenden Parteien anführen, dass die Ausführungen der Gerichtssachverständigen, soweit diese den Keller in die Antike datiere, nicht nachvollziehbar seien (5) in der Stellungnahme vom 16.02.2018), so werden diese darauf hingewiesen, dass die Gerichtssachverständige hier nur eine wohlbegründete Vermutung aufgestellt hat, die nicht in die Bewertung des Hauses bzw. des Kellers miteingeflossen ist. Sie selbst verweist hier auf die Notwendigkeit der Einholung eines archäologischen Gutachtens, wenn die Zugehörigkeit des Kellers zur Antike entscheidungsrelevant sei. Daher kann dieser Einwand die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens nicht aufzeigen.

Wenn die beschwerdeführenden Parteien sich gegen die Aussage der Gerichtssachverständigen, dass die Hausstruktur und der Kern beinahe sämtlichen Mauerwerks originale Hausstruktur seien (6) in der Stellungnahme vom 16.02.2018), stellen, sind diese ebenfalls darauf hinzuweisen, dass hier die Richtigkeit der Befundaufnahme, die sich schlüssig aus den Erklärungen der Sachverständigen, die auf die Bauform und den Inhalt des Bauaktes hinweisen, in der mündlichen Verhandlung ergibt, angegriffen wird, ohne dem Gutachten auf gleichem wissenschaftlichem Niveau zu begegnen. Daher kann auch dieser Einwand die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens nicht aufzeigen.

Soweit im Einwand 6) die nicht detailgetreue Rekonstruktion nach den Kriegsschäden angesprochen wird, ist darauf hinzuweisen, dass gerade dieser Rekonstruktion ein Dokumentationswert zukommt.

Soweit in Einwand 7) und 8) der Stellungnahme vom 16.02.2018 einerseits eine Plandokumentation gefordert wird und andererseits die Musealisierung des Kellers angesprochen wird, wird allenfalls in Einwand 7) die Richtigkeit, nicht die Schlüssigkeit des Gutachtens angegriffen, da die Sachverständige nachvollziehbar erklärt hat, wie sie zu den Schlüssen in Befund und Gutachten kam. Es mag die Methode für die beschwerdeführenden Parteien nicht die geeignetste sein, dies kann aber die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens nicht aufzeigen. Der Einwand 8) ist nur soweit relevant, als er rügt, dass die Sachverständige sich auf das Gebiet der Rechtswissenschaften begibt. Diese und

andere rechtliche Ausführungen hat das Bundesverwaltungsgericht - iura novit curia - bei der Entscheidungsfindung selbstverständlich nicht beachtet; der Einwand zeigt aber keine Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens auf.

Hinsichtlich der in der Stellungnahme vom 14.03.2018 und in der mündlichen Verhandlung vorgebrachten Einwände wegen der fehlenden Beschreibung bzw. Besichtigung des Daches sind die beschwerdeführenden Parteien darauf hinzuweisen, dass die Gerichtssachverständige das Dach nur hinsichtlich seiner Form bzw. seines Typus als Walmdach mit derzeit einem Dacherker für relevant erachtet und nicht wegen der Dachdeckung bzw. deren Ausführung. Die Form als Walmdach mit derzeit einem Dacherker - dass nur diese relevant ist, wird das Bundesdenkmalamt in einem allfälligen Veränderungsverfahren zu bedenken haben - ist für die Sachverständige unter Bedachtnahme auf die Pläne auch vom Boden aus erkennbar, es spielt die nicht detailliert beschriebene Dachdeckung keine Rolle. Insoweit geht der Einwand unter 1.) 1. Strich in der Stellungnahme vom 14.03.2018 ebenso ins Leere wie die entsprechenden Einwände in der mündlichen Verhandlung und ist auch der Beweisantrag auf Ergänzung des Gutachtens abzuweisen, weil er kein entscheidungsrelevantes Beweisthema aufgreift.

Der Einwand in der Stellungnahme vom 14.03.2018, ad B. 1., 2. Strich hinsichtlich der Beschreibung der Fenster stellt allenfalls einen Einwand gegen die Richtigkeit dar, der aber mangels entsprechendem Vorbringen auf gleichem fachlichen Niveau keine Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit aufzeigen kann.

Der Einwand in der Stellungnahme vom 14.03.2018, ad B. 2., mit dem festgestellt wird, dass sich die Gerichtssachverständige aus Sicht der beschwerdeführenden Parteien mit nicht relevanten Umständen - nämlich den Innenräumen der Apotheke und der Hausbesitzergeschichte - beschäftigt habe, stellt keinen Einwand dar, der die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit aufzeigen könnte; beide Befundteile begründen die geschichtliche Bedeutung des Hauses.

Der Einwand in der Stellungnahme vom 14.03.2018, ad B. 3., 1. Strich stellt keinerlei Einwand dar, der die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit aufzeigen kann. Es wird lediglich behauptet, dass die Zuständigkeiten der UNESCO und des Bundesdenkmalamtes vermischt worden seien, da die Gerichtssachverständige einen Zusammenhang zwischen dem Objekt und dem Weltkulturerbe, das nicht am Objekt hänge, herstelle. Die Gerichtssachverständige hat aber lediglich in nachvollziehbarer Art und Weise dargestellt, dass das Objekt den Wandel Wiens vom Mittelalter bis zur Neuzeit in geradezu typischer aber auch in einzelnen Punkten einzigartiger Weise dokumentiere; der Einwand kann jedenfalls eine Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens nicht aufzeigen. Ob das Objekt im Regime anderer Normen unter Schutz steht oder gestellt wurde, bleibt für den Denkmalschutz ohne Bedeutung.

Der Einwand in der Stellungnahme vom 14.03.2018, ad B. 3., 2. Strich, wendet sich gegen die Bewertung verschiedener Pläne oder Darstellungen durch die Sachverständige und damit gegen die Richtigkeit; hier wäre aber ein Gegengutachten von Nöten gewesen, ohne ein solches kann der Einwand die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens nicht aufzeigen.

Selbiges, nämlich, dass nur auf die Richtigkeit, nicht aber auf die Schlüssigkeit des Gutachtens Bezug genommen wurde, gilt für ad B. 4. bis ad B. 6.; auch hier wäre aber ein Gegengutachten von Nöten gewesen, ohne ein solches können die Einwände die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens nicht aufzeigen.

Die Anmerkungen in der Stellungnahme vom 14.03.2018 zu ad C. 1., 1. Unterstrich und 2. Unterstrich stellen keinen Einwand dar und sind daher hier nicht näher zu behandeln.

Schließlich muss auch hinsichtlich des in der Stellungnahme vom 14.03.2018 zu ad C. 1., 3. Unterstrichs (Sichtbarkeit der Folgen der Zerstörung der oberen Teile im zweiten Weltkrieg gegen die gutachterliche Behauptung, dass die Fassade keine logischen Brüche aufweise), ausgeführt werden, dass hier abermals nur auf die Richtigkeit, nicht aber auf die Schlüssigkeit des Gutachtens Bezug genommen wurde und auch hier ein Gegengutachten von Nöten gewesen wäre; ohne ein solches kann gegenständlicher Einwand die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens nicht aufzeigen. Das gilt auch für den als Kommentar bezeichneten Schluss in der Stellungnahme vom 14.03.2018.

Zu den Einwänden der beschwerdeführenden Parteien in der mündlichen Verhandlung ist auszuführen, dass hinsichtlich der abermals vorgebrachten Veränderung des Dachstuhles auf die obigen, diesbezüglichen Ausführungen zu verweisen ist sowie auf die Aussage der Gerichtssachverständigen, dass diese Veränderungen das Erscheinungsbild

der Fassade nicht wesentlich verändert haben. Ausdrücklich hält die Gerichtssachverständige auch fest, dass es sich trotz aller Veränderungen bei der Dachform immer noch um dieselbe handle im Sinne eines Walmdaches mit einem sehr flachen Satteldach-Dachstuhl, wie es gewesen sei und diese keinen Einfluss auf die Charakteristik des Hauses und der Dachsilhouette habe und es bei der gegenständlichen Unterschutzstellung nur um die Dachsilhouette gehe. Es kann daher unbeachtet bleiben, ob die Unmöglichkeit der Besichtigung einer aus Sicht der beschwerdeführenden Parteien relevanten Wohnung wegen einer Verletzung der Mitwirkungspflichten - dem Eigentümer müsste es möglich sein, das Betreten einer Mietwohnung im Rahmen einer schon vorher vereinbarten Befundaufnahme zu ermöglichen, die nicht anwesende Mieterin könnte sich etwa vertreten lassen - möglich war oder nicht.

Hinsichtlich der Ausführungen bzw. der Einwände der beschwerdeführenden Parteien in der mündlichen Verhandlung zur Frage, ob der Keller in die Römerzeit zurückreicht oder nicht, sind diese auf die obigen Ausführungen zu verweisen; hinsichtlich der aus Sicht der beschwerdeführenden Parteien fehlenden Datierung des Kellers darauf, dass die Gerichtssachverständige in der mündlichen Verhandlung angegeben hat, dass die Datierung über die Form und Verbund der Ziegel möglich ist. Auch stützt die Gerichtssachverständige diese Datierung der Keller auf mehr Fakten, wie die gesamten Grundrisse, den gesamten Verbund, wie die Vermauerung der Ziegel erfolgt ist bzw. welche Fugenanteile, welche Fugenstärken und Größen vorhanden sind, was aus den Fotos im Gutachten und - nach den Angaben der Gerichtssachverständigen - vor Ort und auch in den Plänen zu erkennen ist. Dies ist schlüssig und hinreichend, es bedarf hier keiner weiteren Datierung. Ob der Keller nun aus der Antike oder "lediglich" aus dem Mittelalter stammt ist - nach den Ausführungen der Sachverständigen - völlig unwesentlich für die Wertbefundung dieses Gebäudes bzw. des Kellers.

Auch hat die Gerichtssachverständige in der mündlichen Verhandlung klar und nachvollziehbar dargelegt, dass das Objekt- vom Dach abgesehen - noch die wesentliche Substanz des Wohnturmes enthält; das Gericht sieht es nicht als wesentlich an, ab wann dieser keinen Spitzdachaufbau mehr hatte. Dass die Frage, ob dieser heutzutage für Wohnzwecke verwendet wird oder nicht, nicht relevant ist, hat die Sachverständige ebenso nachvollziehbar ausgeführt. Selbiges gilt für die Frage, welcher Teil des Dachbodens innen ausgebaut wurde, da das Objekt innen nicht unter Schutz gestellt wird.

Wenn die beschwerdeführenden Parteien davon sprechen, dass diese Fenster nachweislich verändert wurden, sind diese darauf zu verweisen, dass der entsprechende Vergleich, der von den Parteien angesprochen wurde, dem Gericht nicht vorgelegt wurde.

Auch die Befragung zu den Kriegsschäden hat nichts hervorgebracht, was an der Schlüssigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens der Gerichtssachverständigen zweifeln lassen; das Bundesverwaltungsgericht hält es für nachvollziehbar, dass sich die Gerichtssachverständige an den amtlichen Schadensplänen und nicht an Fotos, die das Gebäude nur teilweise zeigen bzw. an dem von einem amerikanischen Soldaten, dessen diesbezügliche Kompetenz nicht mehr feststellbar ist, verfassten Plan, der laut den diesbezüglich unwidersprochen gebliebenen Ausführungen der Gerichtssachverständigen etwa auch nicht von der Stadt Wien anerkannt wird, orientiert hat, ist absolut nachvollziehbar. Dass die detailärmere Rekonstruktion des Objekts in Beseitigung dieser Schäden durchaus einen eigenen Dokumentationswert hat, ergibt sich ebenso aus dem Gutachten der Gerichtssachverständigen; dem sind die Parteien nicht entgegengetreten. Jedenfalls hat das Objekt durch diese Rekonstruktion nicht seine von der Gerichtssachverständigen festgestellte Bedeutung verloren.

Wenn die beschwerdeführenden Parteien die Bewertung von Plänen oder Vogelschauen durch die Sachverständige rügen, so greifen sie diesbezüglich die Richtigkeit und nicht die Schlüssigkeit oder Vollständigkeit des Gutachtens an und hätten eines Gegengutachtens bedurft. Selbiges gilt für die Bewertung der Kriegsschäden und Umbauten des 19. Jahrhunderts.

Hinsichtlich der Ausführungen der beschwerdeführenden Parteien zur Frage, ob die Gerichtssachverständige die nötige Kompetenz hat, den Zustand des Hauses zu beurteilen, werden sie auf die obigen Ausführungen verwiesen. Zur Frage, ob das Haus Risse hat oder nicht, ist auf die genaueren Ausführungen der Gerichtssachverständigen im Gutachten, das von keinen relevanten Rissen spricht, zu verweisen. Dass allenfalls vorhandene Risse nicht konstruktiv gefährdend sind, haben die beschwerdeführenden Parteien nicht behauptet bzw. keinerlei Belege hierfür vorgelegt.

Hinsichtlich des immer wieder wiederkehrenden Einwandes, dass die Sachverständige den physischen Zustand des Hauses nicht einbeziehen oder nicht verwerten hätte dürfen, ist darauf hinzuweisen, dass das

Bundesverwaltungsgericht diese Frage beauftragt hat, um zu ermitteln, ob sich Hinweise finden, die - trotz der durch die Existenz und die Bewohnbarkeit des Hauses zu vermutende Standfestigkeit - Ermittlungen zum Zustand des Hauses notwendig machen. Mehr hat die Sachverständige, die ausgebildete Architektin ist, diesbezüglich nicht festzustellen gehabt; dies bezieht sich auf Einwand 4) in der Stellungnahme vom 16.02.2018.

Schließlich ist noch auf die Stellungnahme der beschwerdeführenden Parteien vom 08.06.2018 - also nach Schluss des Beweisverfahrens - einzugehen. Hinsichtlich der Punkte I. und II. der Stellungnahme erübrigen sich Ausführungen, da der Punkt I. dem Erkenntnis unterstellt wird und dem Punkt II. mit verfahrensleitendem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts, mit dem das Protokoll berichtigt wurde, nachgekommen wurde. Hinsichtlich des Einwandes III) 1) ist abermals darauf hinzuweisen, dass die Gerichtssachverständige den Keller anhand der Ziegelform und des Verbundes datiert hat. Diese befundmäßige Feststellung liegt im Sachverstand der Gerichtssachverständigen, es ist eine solche Datierung für das Gericht nachvollziehbar und ist dieser nicht auf gleichem wissenschaftlichem Niveau entgegengetreten worden; dass die Gerichtssachverständige auch das DEHIO-Handbuch zitiert, das selbst auf Grund seines Aufbaues keine Quellen nennt, ist daher nicht schädlich. Abermals versuchen die beschwerdeführenden Parteien die Ausführungen der Gerichtssachverständigen so zu verstehen, dass diese den Keller als jedenfalls antik datiert habe. Das ist weder dem Gutachten noch den Ausführungen in der Verhandlung zu entnehmen, da sie diesbezüglich immer Worte wie "womöglich" verwendet hat. Die Gerichtssachverständige hat lediglich die - nicht entscheidungsrelevante - Möglichkeit in den Raum gestellt, dass der Keller in Teilen (weit) älter sein könne. Das stellt keine Unschlüssigkeit des Gutachtens dar. Wenn die beschwerdeführenden Parteien rügen, dass die Gerichtssachverständige diese Ziegel nicht objektiviert habe, sind sie darauf zu verweisen, dass die Gerichtssachverständige auf Grund ihres Fachwissens die Ziegel eingeordnet hat und diese Einordnung dem Befund, ergänzt durch die Ausführungen der mündlichen Verhandlung unterstellt hat. Dieser Einordnung kann nur auf gleichem wissenschaftlichem Niveau entgegengetreten werden, was aber nicht passiert ist. Schließlich ist noch auf die Stellungnahme der beschwerdeführenden Parteien vom 08.06.2018 - also nach Schluss des Beweisverfahrens - einzugehen. Hinsichtlich der Punkte römisch eins. und römisch zwei. der Stellungnahme erübrigen sich Ausführungen, da der Punkt römisch eins. dem Erkenntnis unterstellt wird und dem Punkt römisch zwei. mit verfahrensleitendem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts, mit dem das Protokoll berichtigt wurde, nachgekommen wurde. Hinsichtlich des Einwandes römisch drei) 1) ist abermals darauf hinzuweisen, dass die Gerichtssachverständige den Keller anhand der Ziegelform und des Verbundes datiert hat. Diese befundmäßige Feststellung liegt im Sachverstand der Gerichtssachverständigen, es ist eine solche Datierung für das Gericht nachvollziehbar und ist dieser nicht auf gleichem wissenschaftlichem Niveau entgegengetreten worden; dass die Gerichtssachverständige auch das DEHIO-Handbuch zitiert, das selbst auf Grund seines Aufbaues keine Quellen nennt, ist daher nicht schädlich. Abermals versuchen die beschwerdeführenden Parteien die Ausführungen der Gerichtssachverständigen so zu verstehen, dass diese den Keller als jedenfalls antik datiert habe. Das ist weder dem Gutachten noch den Ausführungen in der Verhandlung zu entnehmen, da sie diesbezüglich immer Worte wie "womöglich" verwendet hat. Die Gerichtssachverständige hat lediglich die - nicht entscheidungsrelevante - Möglichkeit in den Raum gestellt, dass der Keller in Teilen (weit) älter sein könne. Das stellt keine Unschlüssigkeit des Gutachtens dar. Wenn die beschwerdeführenden Parteien rügen, dass die Gerichtssachverständige diese Ziegel nicht objektiviert habe, sind sie darauf zu verweisen, dass die Gerichtssachverständige auf Grund ihres Fachwissens die Ziegel eingeordnet hat und diese Einordnung dem Befund, ergänzt durch die Ausführungen der mündlichen Verhandlung unterstellt hat. Dieser Einordnung kann nur auf gleichem wissenschaftlichem Niveau entgegengetreten werden, was aber nicht passiert ist.

Hinsichtlich des Einwandes III) 2) ist darauf hinzuweisen, dass hinsichtlich des Daches die Dachform - also die Form als Walmdach mit zumindest einem Dachkerker - schutzwürdig ist, was das Bundesdenkmalamt in einem allfälligen Veränderungsverfahren zu beachten; dies hat die Gerichtssachverständige dargetan und ist nachvollziehbar (und im Wesentlichen auch unbestritten), dass es sich um ein Walmdach mit einem Dachkerker handelt. Soweit die falsche Einordnung des Dachbodens bzw. Dachgeschosses gerügt wird, ist darauf hinzuweisen, dass dieser nicht Teil der Unterschutzstellung ist und die beschwerdeführenden Parteien es unterlassen haben, die Wohnungen der Gerichtssachverständigen zugänglich zu machen. Wenn mit der Änderung der Dachlandschaft durch den Dachausbau argumentiert wird, ist abermals darauf hinzuweisen, dass im Lichte der Ausführungen der Gerichtssachverständigen nur die Form als Walmdach mit zumindest einem Dachkerker schutzwürdig ist. Es ist für das Bundesverwaltungsgericht nachvollziehbar, dass die Gerichtssachverständige diese Form auf Grund der Wahrnehmungen aus der Gasse und auf Grund des Grundrisses des Hauses erschließen konnte. Hinsichtlich des Einwandes römisch drei) 2) ist darauf

hinzuweisen, dass hinsichtlich des Daches die Dachform - also die Form als Walmdach mit zumindest einem Dacherker - schutzwürdig ist, was das Bundesdenkmalamt in einem allfälligen Veränderungsverfahren zu beachten; dies hat die Gerichtssachverständige dargetan und ist nachvollziehbar (und im Wesentlichen auch unbestritten), dass es sich um ein Walmdach mit einem Dacherker handelt. Soweit die falsche Einordnung des Dachbodens bzw. Dachgeschosses gerügt wird, ist darauf hinzuweisen, dass dieser nicht Teil der Unterschutzstellung ist und die beschwerdeführenden Parteien es unterlassen haben, die Wohnungen der Gerichtssachverständigen zugänglich zu machen. Wenn mit der Änderung der Dachlandschaft durch den Dachausbau argumentiert wird, ist abermals darauf hinzuweisen, dass im Lichte der Ausführungen der Gerichtssachverständigen nur die Form als Walmdach mit zumindest einem Dacherker schutzwürdig ist. Es ist für das Bundesverwaltungsgericht nachvollziehbar, dass die Gerichtssachverständige diese Form auf Grund der Wahrnehmungen aus der Gasse und auf Grund des Grundrisses des Hauses erschließen konnte.

Wenn sich die beschwerdeführenden Parteien schließlich auf das nach Ende des Beweisverfahrens vorgelegte Gutachten des Arch. Dipl. Ing XXXX berufen, ist darauf hinzuweisen, dass dieses nicht vollständig im Sinne des oben ausgeführten ist. Das Gutachten verfügt über keinen Befund, auf den sich die gutachterlichen Stellungnahmen ab 3. stützen können. Zwar mag der Gutachter auf die Beschreibung des Objekts in den anderen Gutachten stützen können, das Gutachten hat allerdings überhaupt keinen Befund, sondern vermischt ab 3. Befund und Gutachten in einer Art und Weise, die einer Kontrolle hinsichtlich Schlüssigkeit nicht zugänglich ist. Wenn sich die beschwerdeführenden Parteien schließlich auf das nach Ende des Beweisverfahrens vorgelegte Gutachten des Arch. Dipl. Ing. römisch 40 berufen, ist darauf hinzuweisen, dass dieses nicht vollständig im Sinne des oben ausgeführten ist. Das Gutachten verfügt über keinen Befund, auf den sich die gutachterlichen Stellungnahmen ab 3. stützen können. Zwar mag der Gutachter auf die Beschreibung des Objekts in den anderen Gutachten stützen können, das Gutachten hat allerdings überhaupt keinen Befund, sondern vermischt ab 3. Befund und Gutachten in einer Art und Weise, die einer Kontrolle hinsichtlich Schlüssigkeit nicht zugänglich ist.

So kann das Bundesverwaltungsgericht nicht erschließen, auf welchen Befund sich die Aussagen des ersten Satzes in 3.1. stützen; zwar wird auf verschiedenen Aussagen in den Gutachten des Privat- und der Gerichtssachverständigen verwiesen, die aber nicht konkretisiert werden.

Wenn sich XXXX in 3.2 und 4.1 gegen den Bescheid des Bundesdenkmalamtes bzw. das Gutachten des Amtssachverständigen wendet, ist dies nicht relevant, da diese der Entscheidung nicht unterstellt werden. Die Feststellungen in 4.2 können sich nicht erkennbar auf einen Befund stützen, die Ausführungen in 4.3 können sich mangels Beschreibung der Vergleichsobjekte ebenso wenig auf einen Befund stützen. XXXX verweist in 4.3 weiters auf das Gutachten des Privatsachverständigen, dieses ist jedoch nicht vollständig und schlüssig (wie oben dargetan) und belastet dieser Verweis daher auch die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens von XXXX. Wenn sich römisch 40 in 3.2 und 4.1 gegen den Bescheid des Bundesdenkmalamtes bzw. das Gutachten des Amtssachverständigen wendet, ist dies nicht relevant, da diese der Entscheidung nicht unterstellt werden. Die Feststellungen in 4.2 können sich nicht erkennbar auf einen Befund stützen, die Ausführungen in 4.3 können sich mangels Beschreibung der Vergleichsobjekte ebenso wenig auf einen Befund stützen. römisch 40 verweist in 4.3 weiters auf das Gutachten des Privatsachverständigen, dieses ist jedoch nicht vollständig und schlüssig (wie oben dargetan) und belastet dieser Verweis daher auch die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens von römisch 40.

Die Einwände in 4.6 sind mangels genauerer Bezeichnung der "vorliegenden Fotografien" nicht nachvollziehbar, selbiges gilt für die Ausführung, dass die Reduktion aus der Not heraus erfolgt ist, da die Gerichtssachverständige nachvollziehbar ausgeführt hat, dass solche Reduktionen beim Wiederaufbau in Wien zum Teil auch als Entscheidung erfolgten. Es darf aber darauf hingewiesen werden, dass eine Reduktion "aus der Not" insbesondere im Hinblick auf die Dokumentation des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg keine Beeinträchtigung darstellt. Auch ein nicht in Österreich gelegenes Gegenbeispiel kann keine Beeinträchtigung der Bedeutung für den "österreichischen Kulturgutbestandes" (siehe § 1 Abs. 2 DMSG) schlüssig argumentieren. Die Einwände in 4.6 sind mangels genauerer Bezeichnung der "vorliegenden Fotografien" nicht nachvollziehbar, selbiges gilt für die Ausführung, dass die Reduktion aus der Not heraus erfolgt ist, da die Gerichtssachverständige nachvollziehbar ausgeführt hat, dass solche Reduktionen beim Wiederaufbau in Wien zum Teil auch als Entscheidung erfolgten. Es darf aber darauf hingewiesen werden, dass eine Reduktion "aus der Not" insbesondere im Hinblick auf die Dokumentation des Wiederaufbaus nach

dem zweiten Weltkrieg keine Beeinträchtigung darstellt. Auch ein nicht in Österreich gelegenes Gegenbeispiel kann keine Beeinträchtigung der Bedeutung für den "österreichischen Kulturgutbestandes" (siehe Paragraph eins, Absatz 2, DMSG) schlüssig argumentieren.

Hinsichtlich der Feststellungen in 4.8 und 4.9 kann das Bundesverwaltungsgericht nicht erkennen, ob es sich um Befund oder Gutachten handelt und wenn letzteres der Fall ist, auf welchen Befund sich dieses Gutachten stützt. Auch die Gerichtssachverständige ging von der Feststellung 4.10 im Gutachten XXXX aus; sie hat allerdings begründet, warum dies zu keinem Bedeutungsverlust führt. Hinsichtlich der Feststellungen in 4.8 und 4.9 kann das Bundesverwaltungsgericht nicht erkennen, ob es sich um Befund oder Gutachten handelt und wenn letzteres der Fall ist, auf welchen Befund sich dieses Gutachten stützt. Auch die Gerichtssachverständige ging von der Feststellung 4.10 im Gutachten römisch 40 aus; sie hat allerdings begründet, warum dies zu keinem Bedeutungsverlust führt.

Zu 4.11, 4.12 und 4.13 fehlt wieder der zu Grunde liegende Befund. Hinsichtlich der Einwände gegen das Dach wird auf die obigen Ausführungen verwiesen, selbst XXXX bestätigt, dass es sich um ein Walmdach handelt. Soweit sich XXXX auf den Dachboden und dort allenfalls durchgeführten Veränderungen (Neuaufmauerung) bezieht, ist er auf den Verfahrensgegenstand, der das Innere des Hauses nicht umfasst, zu verweisen. Zu 4.11, 4.12 und 4.13 fehlt wieder der zu Grunde liegende Befund. Hinsichtlich der Einwände gegen das Dach wird auf die obigen Ausführungen verwiesen, selbst römisch 40 bestätigt, dass es sich um ein Walmdach handelt. Soweit sich römisch 40 auf den Dachboden und dort allenfalls durchgeführten Veränderungen (Neuaufmauerung) bezieht, ist er auf den Verfahrensgegenstand, der das Innere des Hauses nicht umfasst, zu verweisen.

Daher sind die beschwerdeführenden Parteien dem aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichts schlüssigen und vollständigen Gutachten weder auf gleichem wissenschaftlichen Niveau entgegengetreten noch konnten diese die Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit des Gutachtens aufzeigen, sodass dieses (in Form der Ergänzungen in der mündlichen Verhandlung) den obigen Feststellungen hinsichtlich Bedeutung und Folgen des Verlustes der verfahrensgegenständlichen Objekte aus regionaler bzw. lokaler Sicht zu unterstellen ist.

Soweit die beschwerdeführenden Parteien einen Lokalausgleich durch den erkennenden Richter beantragt haben, sind diese darauf hinzuweisen, dass die Besichtigung des Objekts durch den nicht fachkundigen Richter zu - im Hinblick auf das reich bebilderte Gutachten und das Vorbringen der Parteien in der Verhandlung - keinem Erkenntnisgewinn führen kann. Das Gericht hat eine Sachverständige beauftragt, deren vollständiges und schlüssiges Gutachten dem Erkenntnis zu unterstellen ist. Daher war ein Lokalausgleich nicht notwendig oder zielführend.

### 2.3. Beweismittelprüfung zu 1.2.4.:

Die Feststellung ergibt sich aus dem Umstand, dass einerseits von den Parteien nicht behauptet wurde, dass das Objekt sich zum nunmehrigen Zeitpunkt in einem derartigen statischen oder sonstigen substanziellen (physischen) Zustand befindet, dass Instandsetzungsmaßnahmen unmittelbar erforderlich sind und andererseits die Gerichtssachverständige trotz ausdrücklicher diesbezüglicher Nachfrage keine Hinweise für einen solchen Zustand vorgebracht hat.

Zuerst ist auf die sich auf die Risse beziehenden Ausführungen unter

### 2.2. zu verweisen.

Soweit XXXX sich auf den Zustand des Dachstuhls und der Dachhaut bezieht fehlt wieder der zu Grunde liegende Befund, dass Holzteile im Laufe der Zeit erneuert und ausgebessert werden müssen, widerspricht nicht der Bedeutung als Denkmal. Die Unsanierbarkeit des Daches wurde weder behauptet noch mit einer näheren (technischen) Untermauerung gestützt, sodass alleine diese Feststellungen GNILSENs nicht dazu führen, das Objekt als Ruine zu sehen (VwGH 29.04.2011, 2010/09/0230). Soweit römisch 40 sich auf den Zustand des Dachstuhls und der Dachhaut bezieht fehlt wieder der zu Grunde liegende Befund, dass Holzteile im Laufe der Zeit erneuert und ausgebessert werden müssen, widerspricht nicht der Bedeutung als Denkmal. Die Unsanierbarkeit des Daches wurde weder behauptet noch mit einer näheren (technischen) Untermauerung gestützt, sodass alleine diese Feststellungen GNILSENs nicht dazu führen, das Objekt als Ruine zu sehen (VwGH 29.04.2011, 2010/09/0230).

### 3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

1. Hinsichtlich der Rechtzeitigkeit der Beschwerde steht im Lichte der Feststellungen, dass der verfahrensgegenständliche Bescheid am 14.07.2011 dem Vertreter der damaligen alleinigen Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Objekts, XXXX, zugestellt und die Berufung durch diesen Vertreter am 28.07.2011, 22.41 Uhr per Fax eingebracht wurde sowie der Formulierung der am 28.07.2011 geltenden Kundmachung gemäß § 13 Abs. 5 AVG und der Rechtsprechung des VwGH (zuletzt VwGH 16.11.2017, Ra 2017/07/0076) die Rechtzeitigkeit des Rechtsmittels fest, da mangels entsprechender Erklärung in der Kundmachung, mit der die Behörde zum Ausdruck gebracht hätte, dass elektronische Anbringen auch dann, wenn sie bereits in ihren elektronischen Verfügungsbereich gelangt sind, erst zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich mit Wiederbeginn der Amtsstunden, als eingebracht und eingelangt gelten, eine Verfristung nicht zu erkennen ist. Es sind auch keine anderen Gründe für eine Unzulässigkeit der Beschwerde zu erkennen.

2. Die Parteien im Verfahren zur Feststellung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung eines Denkmals sind gemäß der - taxativen - Aufzählung des § 26 Z 1 iVm § 27 Abs. 1 DMSG ausschließlich der grundbücherliche Eigentümer, der Landeshauptmann, der Bürgermeister, die Gemeinde und - gegebenenfalls - der Baurechtsberechtigte. Kommt es in einem laufenden Verfahren zu einem Wechsel im grundbücherlichen Eigentum, so tritt der neue Eigentümer in die verfahrensrechtliche Position seines Vorgängers (vgl. Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft, Denkmalschutzrecht, § 26 Anm. 3 und 4, § 27 Anm. 2 und 3, m.w.N.). Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist gemäß § 18 VwGVG weiters die belangte Behörde Verfahrenspartei.

Wie sich aus dem in die Verhandlung eingeführtem Grundbuchsatz und der Stellungnahme vom 08.06.2018 ergibt, sind XXXX, XXXX, XXXX sowie XXXX gemeinsam die alleinigen Eigentümerinnen und Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Objekts und somit neben dem Landeshauptmann und Bürgermeister von Wien sowie der Stadt Wien Partei im gegenständlichen Beschwerdeverfahren; darüber hinaus ist das Bundesdenkmalamt als belangte Behörde Verfahrenspartei im gegenständlichen Beschwerdeverfahren.

3. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 22/2018 (in Folge: B-VG), das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch



das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Das ist hier der Fall. Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG hat über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, Bundes-Verfassungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 1 aus 1930, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 22 aus 2018, (in Folge: B-VG), das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Das ist hier der Fall.

4. Gemäß § 1 Abs. 1 DMSG sind Denkmale von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung. Diese Bedeutung ergibt sich aus der in der Fachwelt vorherrschenden Wertschätzung und ist die ausschließliche Grundlage des öffentlichen Interesses an einer Erhaltung (VwGH 30.10.1991, 91/09/0047). Für die Begründung der Denkmaleigenschaft genügt es, wenn die Bedeutung in einem der drei genannten Bereiche (geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung) besteht (VwGH 3.6.2004, 2001/09/0010). 4. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, DMSG sind Denkmale von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung. Diese Bedeutung ergibt sich aus der in der Fachwelt vorherrschenden Wertschätzung und ist die ausschließliche Grundlage des öffentlichen Interesses an einer Erhaltung (VwGH 30.10.1991, 91/09/0047). Für die Begründung der Denkmaleigenschaft genügt es, wenn die Bedeutung in einem der drei genannten Bereiche (geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung) besteht (VwGH 3.6.2004, 2001/09/0010).

Ist die Denkmaleigenschaft eines Gegenstandes durch Sachverständigengutachten nachgewiesen, ist gemäß § 1 Abs. 2 DMSG rechtlich zu beurteilen, ob die Erhaltung des Denkmals im öffentlichen Interesse liegt. Welche Kriterien für die Entscheidung der Rechtsfrage, somit der Frage, ob die Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen ist, maßgeblich sind, ergibt sich aus § 1 Abs. 2 DMSG. Diese Bestimmung sieht vor, dass die Erhaltung dann im öffentlichen Interesse liegt, wenn es sich bei dem Denkmal aus überregionaler oder vorerst auch nur regionaler (lokaler) Sicht um Kulturgut handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtsicht hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde. Wesentlich ist auch, ob und in welchem Umfang durch die Erhaltung des Denkmals eine geschichtliche Dokumentation erreicht werden kann. Die relevanten Kriterien sind somit Qualität, Vielzahl, Vielfalt und Verteilung sowie geschichtliche Dokumentation. Eine Konkretisierung dieser Kriterien ergibt sich aus den Materialien zum DMSG bzw. erfolgte sie durch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Demnach besteht ein öffentliches Interesse jedenfalls, wenn ein Denkmal einmalig oder selten ist, über ähnliche Denkmale deutlich hinausragt oder ein besonders gutes oder gut erhaltenes Beispiel einer bestimmten Art von Denkmalen ist; als "selten" beachtlich ist aber auch, ob ein bestimmtes Denkmal etwa für ein Bundesland eine Seltenheit darstellt, auch wenn es in anderen Bundesländern weit verbreitet ist (Regierungsvorlage 1769 BlgNR XX GP, S 37). Nicht jedes Objekt von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung ist als Denkmal unter Schutz zu stellen. Voraussetzung für eine Feststellung gemäß § 1 Abs. 2 DMSG ist vielmehr ein Mindestmaß an Seltenheit sowie ein Dokumentationscharakter (VwGH 12.11.2013, 2012/09/0077 mwN). Wesentlich ist auch, ob ein Denkmal als Repräsentant einer bestimmten Epoche anzusehen ist (VwGH 15.9.2004, 2001/09/0126) und ob ähnliche Denkmale regional häufig sind, von Anfang an selten waren oder wegen Zerstörung selten geworden sind (VwGH 3.6.2004, 2002/09/0134). Die Erhaltung kann auch im öffentlichen Interesse liegen, wenn das Denkmal in einem Übergangsstil errichtet wurde (VwGH 29.3.1982, 81/12/0194) oder verschiedene Stile miteinander verbindet (VwGH 9.1.1980, 2369/79). Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist es unerheblich, ob ein Denkmal von der Öffentlichkeit als solches wahrgenommen werden kann (VwGH 5.2.1976, 1891/75; VwGH 11.11.1985, 84/12/0140). Spätere Veränderungen sind für die bedeutendsten Denkmale geradezu charakteristisch und zerstören für sich alleine nicht den Denkmalcharakter (VwGH 10.10.1974, 0665/74). Es ist für das öffentliche Interesse nicht notwendig, dass ein Denkmal unverändert oder in allen Details erhalten geblieben ist (VwGH 20.11.2001, 2001/09/0072). Ist die Denkmaleigenschaft eines Gegenstandes durch Sachverständigengutachten nachgewiesen, ist gemäß Paragraph eins, Absatz 2, DMSG rechtlich zu beurteilen, ob die Erhaltung des Denkmals im öffentlichen Interesse liegt. Welche Kriterien für die Entscheidung der Rechtsfrage, somit der Frage, ob die Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen ist, maßgeblich sind, ergibt sich aus Paragraph eins, Absatz 2, DMSG. Diese Bestimmung sieht vor, dass die Erhaltung dann im öffentlichen Interesse liegt, wenn es sich bei dem Denkmal aus überregionaler oder vorerst auch nur regionaler (lokaler) Sicht um Kulturgut handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtsicht hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde.

Wesentlich ist auch, ob und in welchem Umfang durch die Erhaltung des Denkmals eine geschichtliche Dokumentation erreicht werden kann. Die relevanten Kriterien sind somit Qualität, Vielzahl, Vielfalt und Verteilung sowie geschichtliche Dokumentation. Eine Konkretisierung dieser Kriterien ergibt sich aus den Materialien zum DMSG bzw. erfolgte sie durch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Demnach besteht ein öffentliches Interesse jedenfalls, wenn ein Denkmal einmalig oder selten ist, über ähnliche Denkmale deutlich hinausragt oder ein besonders gutes oder gut erhaltenes Beispiel einer bestimmten Art von Denkmalen ist; als "selten" beachtlich ist aber auch, ob ein bestimmtes Denkmal etwa für ein Bundesland eine Seltenheit darstellt, auch wenn es in anderen Bundesländern weit verbreitet ist (Regierungsvorlage 1769 BlgNR römisch zwanzig GP, S 37). Nicht jedes Objekt von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung ist als Denkmal unter Schutz zu stellen. Voraussetzung für eine Feststellung gemäß Paragraph eins, Absatz 2, DMSG ist vielmehr ein Mindestmaß an Seltenheit sowie ein Dokumentationscharakter (VwGH 12.11.2013, 2012/09/0077 mwN). Wesentlich ist auch, ob ein Denkmal als Repräsentant einer bestimmten Epoche anzusehen ist (VwGH 15.9.2004, 2001/09/0126) und ob ähnliche Denkmale regional häufig sind, von Anfang an selten waren oder wegen Zerstörung selten geworden sind (VwGH 3.6.2004, 2002/09/0134). Die Erhaltung kann auch im öffentlichen Interesse liegen, wenn das Denkmal in einem Übergangsstil errichtet wurde (VwGH 29.3.1982, 81/12/0194) oder verschiedene Stile miteinander verbindet (VwGH 9.1.1980, 2369/79). Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist es unerheblich, ob ein Denkmal von der Öffentlichkeit als solches wahrgenommen werden kann (VwGH 5.2.1976, 1891/75; VwGH 11.11.1985, 84/12/0140). Spätere Veränderungen sind für die bedeutendsten Denkmale geradezu charakteristisch und zerstören für sich alleine nicht den Denkmalcharakter (VwGH 10.10.1974, 0665/74). Es ist für das öffentliche Interesse nicht notwendig, dass ein Denkmal unverändert oder in allen Details erhalten geblieben ist (VwGH 20.11.2001, 2001/09/0072).

Grundsätzlich ist der ganze Gegenstand unter Schutz zu stellen, der die geforderte Bedeutung hat und zivilrechtlich eine Einheit bildet (VwGH 1.7.1998, 96/09/0216). Aus § 1 Abs. 8 DMSG folgt aber, dass eine Teilunterschutzstellung eines Denkmals möglich ist, wenn die sachlichen Voraussetzungen vorliegen. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Teilunterschutzstellung dann zulässig, wenn in einem überschaubaren, abgeschlossenen Teil (z.B. dem Inneren) keine ursprüngliche Bausubstanz vorhanden ist (VwGH 3.6.2004, 2002/09/0130). Die Unterschutzstellung darf "die unbedingt notwendige Eigentumsbeschränkung nicht überschreiten", und es "ist eine Teilunterschutzstellung in allen jenen Fällen, in denen sie fachlich ausreicht, anzuwenden" (vgl. die Erläuterungen zur Regierungsvorlage der DMSG-Novelle 1999, 1789 BlgNR, 20. GP, 39). Bereits dies entspricht dem in Art. 5 StGG und Art. 1 1. ZP EMRK grundgelegten Gedanken, dass eine Eigentumsbeschränkung nur dann und nur soweit zulässig ist, wenn sie zur Erreichung ihrer Ziele geeignet und erforderlich ist (VwGH 22.3.2012, 2009/09/0248). Die getrennte Prüfung einzelner Teile eines Gegenstandes im Hinblick auf ihre Denkmaleigenschaft ergibt sich auch aus dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 9.11.2009 (2008/09/0322) wonach auch die Bedeutung der Innenräume und nicht nur des Äußeren zu prüfen sind. Grundsätzlich ist der ganze Gegenstand unter Schutz zu stellen, der die geforderte Bedeutung hat und zivilrechtlich eine Einheit bildet (VwGH 1.7.1998, 96/09/0216). Aus Paragraph eins, Absatz 8, DMSG folgt aber, dass eine Teilunterschutzstellung eines Denkmals möglich ist, wenn die sachlichen Voraussetzungen vorliegen. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Teilunterschutzstellung dann zulässig, wenn in einem überschaubaren, abgeschlossenen Teil (z.B. dem Inneren) keine ursprüngliche Bausubstanz vorhanden ist (VwGH 3.6.2004, 2002/09/0130). Die Unterschutzstellung darf "die unbedingt notwendige Eigentumsbeschränkung nicht überschreiten", und es "ist eine Teilunterschutzstellung in allen jenen Fällen, in denen sie fachlich ausreicht, anzuwenden" vergleiche die Erläuterungen zur Regierungsvorlage der DMSG-Novelle 1999, 1789 BlgNR, 20. GP, 39). Bereits dies entspricht dem in Artikel 5, StGG und Artikel eins, 1. ZP EMRK grundgelegten Gedanken, dass eine Eigentumsbeschränkung nur dann und nur soweit zulässig ist, wenn sie zur Erreichung ihrer Ziele geeignet und erforderlich ist (VwGH 22.3.2012, 2009/09/0248). Die getrennte Prüfung einzelner Teile eines Gegenstandes im Hinblick auf ihre Denkmaleigenschaft ergibt sich auch aus dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 9.11.2009 (2008/09/0322) wonach auch die Bedeutung der Innenräume und nicht nur des Äußeren zu prüfen sind.

Aufgrund der obigen Feststellungen ist davon auszugehen, dass es sich beim Objekt in dem im Spruch des Bescheides und nunmehr des gegenständlichen Erkenntnisses bezeichneten Umfang um ein zu schützendes Denkmal handelt. Bei den bereits stattgefundenen Veränderungen hat es sich um keine Veränderungen gehandelt, die die Bedeutung des

Denkmals schmälern; im Wesentlichen handelt es sich bei den Veränderungen um Reparaturmaßnahmen, insbesondere nach Kriegsschäden und um Aus- und Umbauten im Inneren die nach der Ansicht der Sachverständigen die Denkmaleigenschaft nicht beeinträchtigen.

Daher ist das Objekt in dem im Spruch dargestellten Umfang ein Denkmal.

Die relevanten Teile des Objekts dokumentieren den Einfluss des Apothekers XXXX auf die physische Konfiguration des Objektes im Rahmen eines Umbaus eines mittelalterlichen Gewerbebürgerhauses mit barocker Fassade zu einem neuzeitlichen Apothekerhaus im Stil der Neorenaissance, den Typus eines mittelalterlichen Gewerbebürgerhauses samt einem gotischen Wohnturm, die Volumetrie samt Dachform und Dachkerker eines im 17. Jahrhunderts umgebauten mittelalterlichen Wohnhauses, die entsprechende Mauerwerks- und Steinbautechnik im Dachraum, den Wiederaufbau historischer Objekte nach den Schäden des 2. Weltkrieges und die Veränderung eines Wiener Innenstadtobjekts im Laufe der Zeit. Weiters dokumentiert das Haus die für die Innere Stadt Wiens typische Anpassung an die verschiedenen Baustile, zuletzt die Anpassung an die Neorenaissance. Die relevanten Teile des Objekts dokumentieren den Einfluss des Apothekers römisch 40 auf die physische Konfiguration des Objektes im Rahmen eines Umbaus eines mittelalterlichen Gewerbebürgerhauses mit barocker Fassade zu einem neuzeitlichen Apothekerhaus im Stil der Neorenaissance, den Typus eines mittelalterlichen Gewerbebürgerhauses samt einem gotischen Wohnturm, die Volumetrie samt Dachform und Dachkerker eines im 17. Jahrhunderts umgebauten mittelalterlichen Wohnhauses, die entsprechende Mauerwerks- und Steinbautechnik im Dachraum, den Wiederaufbau historischer Objekte nach den Schäden des 2. Weltkrieges und die Veränderung eines Wiener Innenstadtobjekts im Laufe der Zeit. Weiters dokumentiert das Haus die für die Innere Stadt Wiens typische Anpassung an die verschiedenen Baustile, zuletzt die Anpassung an die Neorenaissance.

Das Bundesverwaltungsgericht vermerkt, dass es die Ausnahme des Inneren auf Grund des Gutachtens der Gerichtssachverständigen nicht unbedingt für nachvollziehbar erachtet, da insbesondere etwa der Wohnturm bzw. dessen Umriss auch im Inneren zu finden sind; es ist aber hinsichtlich des Schutzzumfanges an den Bescheid des Bundesdenkmalamtes gebunden und kann nicht über den Bescheidspruch hinausgehen.

Weiters vermerkt das Bundesverwaltungsgericht, dass die Herausnahme des Daches aus dem Denkmalschutz in Lichte des § 1 Abs. 8 DMSG zu keiner Änderung des Schutzzumfanges geführt hätte, da die leg. cit. anordnet, dass, werden nur Teile eines Denkmals geschützt (Teilunterschutzstellung), dieser Schutz auch die übrigen Teile in jenem Umfang umfasst, als dies für die denkmalgerechte Erhaltung der eigentlich geschützten Teile notwendig ist. Ein Dach ist für die (nicht nur) denkmalgerechte Erhaltung eines Hauses jedenfalls notwendig und wäre selbst bei formaler Ausnahme im Spruch des Bescheides oder Erkenntnisses daher ebenfalls unter Schutz gestanden. Weiters vermerkt das Bundesverwaltungsgericht, dass die Herausnahme des Daches aus dem Denkmalschutz in Lichte des Paragraph eins, Absatz 8, DMSG zu keiner Änderung des Schutzzumfanges geführt hätte, da die leg. cit. anordnet, dass, werden nur Teile eines Denkmals geschützt (Teilunterschutzstellung), dieser Schutz auch die übrigen Teile in jenem Umfang umfasst, als dies für die denkmalgerechte Erhaltung der eigentlich geschützten Teile notwendig ist. Ein Dach ist für die (nicht nur) denkmalgerechte Erhaltung eines Hauses jedenfalls notwendig und wäre selbst bei formaler Ausnahme im Spruch des Bescheides oder Erkenntnisses daher ebenfalls unter Schutz gestanden.

Da der Verlust des Objekts aus überregionaler und auch aus regionaler (lokaler) Sicht zu einer Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtsicht hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde, liegt die Erhaltung des Objekts auch im öffentlichen Interesse.

Das Bundesverwaltungsgericht gelangt daher zum Ergebnis, dass es sich beim Objekt jedenfalls im Umfang des Spruches des Bundesdenkmalamtes und des nunmehrigen Erkenntnisses um ein Denkmal handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturbestandes hinsichtlich Qualität, Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde und dessen Erhaltung daher grundsätzlich im öffentlichen Interesse liegt.

5. § 1 Abs. 10 DMSG sieht vor, dass die Erhaltung dann nicht im öffentlichen Interesse gelegen ist, wenn sich das Denkmal im Zeitpunkt der Unterschutzstellung in einem derartigen statischen oder sonstigen substanziellen (physischen) Zustand befindet, dass eine Instandsetzung entweder überhaupt nicht mehr möglich ist oder mit so großen Veränderungen in der Substanz verbunden wäre, dass dem Denkmal nach seiner Instandsetzung Dokumentationswert und damit Bedeutung als Denkmal nicht mehr in ausreichendem Maße zugesprochen werden könnte. Die zitierte Bestimmung umfasst nur jene besonders schweren Schäden, die von vornherein jede

denkmalgerechte Erhaltungsmöglichkeit ausschließen, sodass das Denkmal bereits de facto zerstört ist und nur durch Rekonstruktion ersetzt werden kann (VwGH 27.2.2003, 2002/09/0100; VwGH 24.3.2009, 2008/09/0378; VwGH 22.3.2012, 2009/09/0248). Die bloße Behauptung der Unsanierbarkeit aufgrund einer Durchfeuchtung ohne nähere (technische) Untermauerung angesichts des jederzeit im Rahmen der Erhaltung von Denkmälern möglichen Austausches morschen Holzes ist etwa nicht ausreichend, den Zustand einer Ruine im Sinne des § 1 Abs. 10 DMSG darzutun (VwGH 29.1.2013, 2010/09/0230). Es ist nicht zu prüfen, wie lange ein Denkmal noch erhalten werden kann. Die früher oder später unabwendbare Vernichtung beseitigt nicht die gegenwärtige Denkmalqualität (VwGH 19.9.1988, 86/12/0070). Die Bedeutung eines Denkmals kann grundsätzlich nicht von der Pflege in der Vergangenheit abhängen, weil damit ein Anreiz geschaffen würde, die bisweilen als lästig empfundenen Bindungen des Denkmalschutzes durch mangelnde Pflege abzustreifen (VwGH 4.9.1989, 89/09/0056).

5. Paragraph eins, Absatz 10, DMSG sieht vor, dass die Erhaltung dann nicht im öffentlichen Interesse gelegen ist, wenn sich das Denkmal im Zeitpunkt der Unterschutzstellung in einem derartigen statischen oder sonstigen substanziellen (physischen) Zustand befindet, dass eine Instandsetzung entweder überhaupt nicht mehr möglich ist oder mit so großen Veränderungen in der Substanz verbunden wäre, dass dem Denkmal nach seiner Instandsetzung Dokumentationswert und damit Bedeutung als Denkmal nicht mehr in ausreichendem Maße zugesprochen werden könnte. Die zitierte Bestimmung umfasst nur jene besonders schweren Schäden, die von vornherein jede denkmalgerechte Erhaltungsmöglichkeit ausschließen, sodass das Denkmal bereits de facto zerstört ist und nur durch Rekonstruktion ersetzt werden kann (VwGH 27.2.2003, 2002/09/0100; VwGH 24.3.2009, 2008/09/0378; VwGH 22.3.2012, 2009/09/0248). Die bloße Behauptung der Unsanierbarkeit aufgrund einer Durchfeuchtung ohne nähere (technische) Untermauerung angesichts des jederzeit im Rahmen der Erhaltung von Denkmälern möglichen Austausches morschen Holzes ist etwa nicht ausreichend, den Zustand einer Ruine im Sinne des Paragraph eins, Absatz 10, DMSG darzutun (VwGH 29.1.2013, 2010/09/0230). Es ist nicht zu prüfen, wie lange ein Denkmal noch erhalten werden kann. Die früher oder später unabwendbare Vernichtung beseitigt nicht die gegenwärtige Denkmalqualität (VwGH 19.9.1988, 86/12/0070). Die Bedeutung eines Denkmals kann grundsätzlich nicht von der Pflege in der Vergangenheit abhängen, weil damit ein Anreiz geschaffen würde, die bisweilen als lästig empfundenen Bindungen des Denkmalschutzes durch mangelnde Pflege abzustreifen (VwGH 4.9.1989, 89/09/0056).

Da sich das Objekt zum nunmehrigen Entscheidungszeitpunkt in keinem derartigen statischen und substanziellen (physischen) Zustand befindet, der sofortige Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich macht, steht auch der Zustand des Objekts einer Unterschutzstellung nicht entgegen.

9. Hinsichtlich des von den beschwerdeführenden Parteien ins Treffen geführten Eingriffs in ihr Eigentum durch die Unterschutzstellung ist diese auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (unter vielen etwa VwGH 04.10.2012, 2010/09/0079), nach der der Eingriff ins Eigentum durch die Unterschutzstellung gerechtfertigt ist, solange der unbedingt notwendige Umfang der Unterschutzstellung nicht überschritten wurde, zu verweisen. Zur verfassungsrechtlichen Zulässigkeit dieses Eingriffs siehe die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, VfSlg 9189/1981 und 11019/1986.

9. Hinsichtlich des von den beschwerdeführenden Parteien ins Treffen geführten Eingriffs in ihr Eigentum durch die Unterschutzstellung ist diese auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (unter vielen etwa VwGH 04.10.2012, 2010/09/0079), nach der der Eingriff ins Eigentum durch die Unterschutzstellung gerechtfertigt ist, solange der unbedingt notwendige Umfang der Unterschutzstellung nicht überschritten wurde, zu verweisen. Zur verfassungsrechtlichen Zulässigkeit dieses Eingriffs siehe die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, VfSlg 9189 aus 1981, und 11019 aus 1986,.

Hinsichtlich des in der Stellungnahme vom 14.03.2018 zu ad C. 1., 1. Unterstrich (Anbringen einer Gedenktafel), gemachten Vorschlages ist auszuführen, dass diesem mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht nähergetreten werden kann.

Hinsichtlich des in der Stellungnahme vom 14.03.2018 zu ad C. 1., 2. Unterstrich (Teilunterschutzstellung der Madonnenfigur), gemachten Vorschlages ist auszuführen, dass diesem wegen der Bedeutung der anderen Teile des Objekts, soweit diese unter Schutz gestellt wurden, und der Beziehung zwischen Madonnenfigur und Objekt nicht nähergetreten werden kann.

10. Zu den im Verfahren gestellten Beweisanträgen ist hinsichtlich der Durchführung eines Lokalaugenscheins durch den entscheidenden Richter auf die entsprechenden Ausführungen in der Beweiswürdigung zu verweisen und ansonsten auszuführen, dass eine Ergänzung des Gutachtens zum Zustand der Dachlandschaft auf Grund der in der

Beweiswürdigung angeführten Argumente nicht notwendig war; das gilt auch für den Antrag auf Beischaffung des Bauaktes des Magistrats der Gemeinde Wien sowie die Befragung der Zeugen XXXX und der Zeugin 10. Zu den im Verfahren gestellten Beweisanträgen ist hinsichtlich der Durchführung eines Lokalaugenscheins durch den entscheidenden Richter auf die entsprechenden Ausführungen in der Beweiswürdigung zu verweisen und ansonsten auszuführen, dass eine Ergänzung des Gutachtens zum Zustand der Dachlandschaft auf Grund der in der Beweiswürdigung angeführten Argumente nicht notwendig war; das gilt auch für den Antrag auf Beischaffung des Bauaktes des Magistrats der Gemeinde Wien sowie die Befragung der Zeugen römisch 40 und der Zeugin

XXXX . Ebenso wird der Beweisantrag hinsichtlich der Einholung eines Gutachtens nach tatsächlicher stichprobenartiger Untersuchung der Ziegel abgewiesen, da die Sachverständige nachvollziehbar und schlüssig deren Entstehungszeit darlegen konnte. Da auch das höchstmögliche Alter des Kellers nicht entscheidungsrelevant (siehe dazu oben in der Beweiswürdigung) ist, wird ebenso der Beweisantrag zur Einholung eines archäologischen Gutachtens abgewiesen. römisch 40 . Ebenso wird der Beweisantrag hinsichtlich der Einholung eines Gutachtens nach tatsächlicher stichprobenartiger Untersuchung der Ziegel abgewiesen, da die Sachverständige nachvollziehbar und schlüssig deren Entstehungszeit darlegen konnte. Da auch das höchstmögliche Alter des Kellers nicht entscheidungsrelevant (siehe dazu oben in der Beweiswürdigung) ist, wird ebenso der Beweisantrag zur Einholung eines archäologischen Gutachtens abgewiesen.

Schließlich ist der Antrag, das Gutachten des Arch. Dipl. Ing. XXXX vom 06.06.2018 in Verhandlung zu nehmen, abzuweisen, da dieses für das Bundesverwaltungsgericht mangels eines Befundes nicht schlüssig und vollständig ist. Schließlich ist der Antrag, das Gutachten des Arch. Dipl. Ing. römisch 40 vom 06.06.2018 in Verhandlung zu nehmen, abzuweisen, da dieses für das Bundesverwaltungsgericht mangels eines Befundes nicht schlüssig und vollständig ist.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985, BGBl. Nr. 10/1985 in der Fassung BGBl. I Nr. 22/2018, hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985, Bundesgesetzblatt Nr. 10 aus 1985, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 22 aus 2018,, hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

In der Begründung des Spruchpunktes A) wurde unter Bezugnahme auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ausgeführt, warum diese zu erfolgen hatte; es haben sich gegenständlich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ergeben bzw. liegen solche nicht vor, da die in Spruchpunkt A) zitierten Entscheidungen der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu den im vorliegenden Verfahren relevanten Rechtsfragen entsprechen. Eine Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig. In der Begründung des Spruchpunktes A) wurde unter Bezugnahme auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ausgeführt, warum diese zu erfolgen hatte; es haben sich gegenständlich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ergeben bzw. liegen solche nicht vor, da die in Spruchpunkt A) zitierten Entscheidungen der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu den im vorliegenden Verfahren relevanten Rechtsfragen entsprechen. Eine Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

Es war somit insgesamt spruchgemäß zu entscheiden.

**Schlagworte**

Denkmaleigenschaft, historische Bedeutung, kulturelle Bedeutung,  
öffentliches Erhaltungsinteresse, Teilunterschützstellung

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:BVWG:2018:W170.2000764.1.00

**Zuletzt aktualisiert am**

06.07.2018

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

© 2026 JUSLINE

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

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