

TE Bvwg Erkenntnis 2017/11/10 W183 2148161-1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.11.2017

Entscheidungsdatum

10.11.2017

Norm

B-VG Art.133 Abs4

DMSG §1 Abs1

DMSG §1 Abs2

DMSG §1 Abs8

DMSG §3

EMRK 1. ZP. Art.1

StGG Art.5

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. StGG Art. 5 heute
 2. StGG Art. 5 gültig ab 23.12.1867
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

W183 2148161-1/13E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin MMag. Dr. Erika PIELER als Einzelrichterin über die Beschwerde von XXXX, vertreten durch Markowski Schellmann Rechtsanwälte OG, gegen den Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 28.12.2016, Zl. BDA-59762.obj/0021-RECHT/2016, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 31.10.2017 betreffend Denkmalschutz zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin MMag. Dr. Erika PIELER als Einzelrichterin über die Beschwerde von römisch 40, vertreten durch Markowski Schellmann Rechtsanwälte OG, gegen den Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 28.12.2016, Zl. BDA-59762.obj/0021-RECHT/2016, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 31.10.2017 betreffend Denkmalschutz zu Recht erkannt:

A)

Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG i.V.m. §§ 1 und 3 DMSG abgewiesen. Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in Verbindung mit Paragraphen eins und 3 DMSG abgewiesen.

B)

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. Mit Mandatsbescheid vom 30.05.2016 stellte das Bundesdenkmalamt das Haus XXXX in XXXX unter Ausnahme der seitlich angebauten Veranda der 1970er Jahre und des daran anschließenden gleichzeitigen hölzernen Anbaus unter Denkmalschutz. 1. Mit Mandatsbescheid vom 30.05.2016 stellte das Bundesdenkmalamt das Haus römisch 40 in römisch 40 unter Ausnahme der seitlich angebauten Veranda der 1970er Jahre und des daran anschließenden gleichzeitigen hölzernen Anbaus unter Denkmalschutz.

Nach Erhebung einer Vorstellung durch den Beschwerdeführer (BF), den Bürgermeister und die Marktgemeinde XXXX führte das Bundesdenkmalamt einen Augenschein am 27.06.2016 durch und holte ein Amtssachverständigengutachten von Mag. XXXX (datiert 18.08.2016) ein. Das Gutachten wurde den Verfahrensparteien mit Schriftsatz vom 23.08.2016 zum Parteiengehör übermittelt. Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass beabsichtigt sei, auch das Innere von der Unterschutzstellung auszunehmen. Nach Erhebung einer Vorstellung durch den Beschwerdeführer (BF), den Bürgermeister und die Marktgemeinde römisch 40 führte das Bundesdenkmalamt einen Augenschein am 27.06.2016 durch und holte ein Amtssachverständigengutachten von Mag. römisch 40 (datiert

18.08.2016) ein. Das Gutachten wurde den Verfahrensparteien mit Schriftsatz vom 23.08.2016 zum Parteiengehör übermittelt. Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass beabsichtigt sei, auch das Innere von der Unterschutzstellung auszunehmen.

2. Zu dem Gutachten nahmen die Marktgemeinde und der Bürgermeister Stellung. Der BF nahm mit Schriftsatz vom 19.09.2016 Stellung und übermittelte ein Gutachten von Arch. DI Mag. XXXX vom 19.08.2016 und ein Begehungsprotokoll von Baumeister XXXX vom 13.09.2016. Das Bundesdenkmalamt replizierte darauf mit Schriftsatz vom 03.11.2016 und nahm der BF dazu abermals Stellung (23.11.2016).2. Zu dem Gutachten nahmen die Marktgemeinde und der Bürgermeister Stellung. Der BF nahm mit Schriftsatz vom 19.09.2016 Stellung und übermittelte ein Gutachten von Arch. DI Mag. römisch 40 vom 19.08.2016 und ein Begehungsprotokoll von Baumeister römisch 40 vom 13.09.2016. Das Bundesdenkmalamt replizierte darauf mit Schriftsatz vom 03.11.2016 und nahm der BF dazu abermals Stellung (23.11.2016).

3. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde das Objekt XXXX in XXXX mit Ausnahme der seitlich angebauten Veranda der 1970er Jahre und des daran anschließenden gleichzeitigen hölzernen Anbaus sowie des Inneren unter Schutz gestellt. Begründend wurde auf die durch das Amtssachverständigengutachten nachgewiesene geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung verwiesen. Einer allfälligen Beschwerde wurde gem. § 64 Abs. 2 AVG iVm § 22 VwGVG die aufschiebende Wirkung aberkannt.3. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde das Objekt römisch 40 in römisch 40 mit Ausnahme der seitlich angebauten Veranda der 1970er Jahre und des daran anschließenden gleichzeitigen hölzernen Anbaus sowie des Inneren unter Schutz gestellt. Begründend wurde auf die durch das Amtssachverständigengutachten nachgewiesene geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung verwiesen. Einer allfälligen Beschwerde wurde gem. Paragraph 64, Absatz 2, AVG in Verbindung mit Paragraph 22, VwGVG die aufschiebende Wirkung aberkannt.

4. Mit Schriftsatz vom 27.01.2017 (Poststempel vom selben Tag) erhob der BF durch seine Rechtsvertretung binnen offener Frist das Rechtsmittel der Beschwerde und brachte darin im Wesentlichen vor, dass insbesondere keine geschichtliche Bedeutung belegt worden sei. Auch sei der Bauzustand des Gebäudes schlecht und wäre § 1 Abs. 10 DMSG anzuwenden gewesen. Dies sei durch das vorgelegte Gutachten bzw. die Stellungnahme belegt worden. Auch bestehe eine Gesundheitsgefahr aufgrund des Radonaustritts. Die Datierung von Wandbild und Rüstbaum werde bestritten. Generell liege keine künstlerische oder kulturelle Bedeutung vor. Auch seien Veränderungen an dem Gebäude vorgenommen worden. Schließlich gebe es auch noch mehr vergleichbare Gebäude.4. Mit Schriftsatz vom 27.01.2017 (Poststempel vom selben Tag) erhob der BF durch seine Rechtsvertretung binnen offener Frist das Rechtsmittel der Beschwerde und brachte darin im Wesentlichen vor, dass insbesondere keine geschichtliche Bedeutung belegt worden sei. Auch sei der Bauzustand des Gebäudes schlecht und wäre Paragraph eins, Absatz 10, DMSG anzuwenden gewesen. Dies sei durch das vorgelegte Gutachten bzw. die Stellungnahme belegt worden. Auch bestehe eine Gesundheitsgefahr aufgrund des Radonaustritts. Die Datierung von Wandbild und Rüstbaum werde bestritten. Generell liege keine künstlerische oder kulturelle Bedeutung vor. Auch seien Veränderungen an dem Gebäude vorgenommen worden. Schließlich gebe es auch noch mehr vergleichbare Gebäude.

5. Mit Schriftsatz vom 03.02.2017 (eingelangt am 22.02.2017) legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Bezug habenden Verwaltungsunterlagen dem Bundesverwaltungsgericht vor.

6. Das Bundesverwaltungsgericht führte am 05.09.2017 einen Augenschein durch und übermittelte die Augenscheinsergebnisse allen Verfahrensparteien mit Schriftsatz vom 07.09.2017. Seitens des BF wurde mit Schriftsatz vom 24.10.2017 ein an den vom BVwG beigezogenen Amtssachverständigen Mag. XXXX gerichteter Fragenkatalog übermittelt.6. Das Bundesverwaltungsgericht führte am 05.09.2017 einen Augenschein durch und übermittelte die Augenscheinsergebnisse allen Verfahrensparteien mit Schriftsatz vom 07.09.2017. Seitens des BF wurde mit Schriftsatz vom 24.10.2017 ein an den vom BVwG beigezogenen Amtssachverständigen Mag. römisch 40 gerichteter Fragenkatalog übermittelt.

7. Das Bundesverwaltungsgericht führte am 31.10.2017 eine mündliche Verhandlung durch, an welcher der BF, sein Rechtsvertreter, der Bürgermeister, eine Vertreterin der belangten Behörde, ein vom BF stellig gemachter Zeuge (Vater des BF) und ein Privatgutachter (Arch. XXXX) sowie der vom Bundesverwaltungsgericht beigezogene Amtssachverständige teilnahmen. Vor der Verhandlung legte der BF ein Privatgutachten von Arch. DI Dr. XXXX sowie ein Panoramabild von7. Das Bundesverwaltungsgericht führte am 31.10.2017 eine mündliche Verhandlung durch, an

welcher der BF, sein Rechtsvertreter, der Bürgermeister, eine Vertreterin der belangten Behörde, ein vom BF stellvertretend gemachter Zeuge (Vater des BF) und ein Privatgutachter (Arch. römisch 40) sowie der vom Bundesverwaltungsgericht beigezogene Amtssachverständige teilnahmen. Vor der Verhandlung legte der BF ein Privatgutachten von Arch. DI Dr. römisch 40 sowie ein Panoramabild von

XXXX vor.römisch 40 vor.

8. Das Bundesverwaltungsgericht machte am 08.11.2017 einen Grundbuchsauszug der gegenständlichen Liegenschaft und ergibt sich daraus, dass der BF grundbücherlicher Eigentümer ist.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogenrömisch zwei. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

1.1. Verfahrensgegenstand ist das Gebäude XXXX in XXXX , Gst. Nr. XXXX , unter Ausnahme der seitlich angebauten Veranda der 1970er Jahre und des daran anschließenden gleichzeitigen hölzernen Anbaus sowie des Inneren. Diese Liegenschaft steht im Eigentum des BF.1.1. Verfahrensgegenstand ist das Gebäude römisch 40 in römisch 40 , Gst. Nr. römisch 40 , unter Ausnahme der seitlich angebauten Veranda der 1970er Jahre und des daran anschließenden gleichzeitigen hölzernen Anbaus sowie des Inneren. Diese Liegenschaft steht im Eigentum des BF.

1.2. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein an der XXXX von XXXX gelegenes, dreigeschossiges, giebelständiges Gebäude, welches mit seiner Rückseite eng am Berghang platziert ist, und damit die durch See und Berg bedingten beengten Siedlungsumstände in XXXX dokumentiert. Es wird als "Spanglisches Haus" bezeichnet. Auf dem francisceischen Kataster (erste Hälfte 19. Jh.) ist das Gebäude hinsichtlich seines Grundrisses dokumentiert. Planmäßig belegt ist ein Umbau des Gebäudes im Jahr 1895. Der erste dokumentierte Voreigentümer war im Jahr 1857 Matthias P XXXX , für 1928 ist Franz P XXXX nachgewiesen. Indizien für eine Errichtung des Gebäudes bereits im 18. Jahrhundert sind der mit 1773 datierte Rüstbaum sowie aus stilistischen Gründen das Hausbild.1.2. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein an der römisch 40 von römisch 40 gelegenes, dreigeschossiges, giebelständiges Gebäude, welches mit seiner Rückseite eng am Berghang platziert ist, und damit die durch See und Berg bedingten beengten Siedlungsumstände in römisch 40 dokumentiert. Es wird als "Spanglisches Haus" bezeichnet. Auf dem francisceischen Kataster (erste Hälfte 19. Jh.) ist das Gebäude hinsichtlich seines Grundrisses dokumentiert. Planmäßig belegt ist ein Umbau des Gebäudes im Jahr 1895. Der erste dokumentierte Voreigentümer war im Jahr 1857 Matthias P römisch 40 , für 1928 ist Franz P römisch 40 nachgewiesen. Indizien für eine Errichtung des Gebäudes bereits im 18. Jahrhundert sind der mit 1773 datierte Rüstbaum sowie aus stilistischen Gründen das Hausbild.

Die äußere Erscheinung ist geprägt durch die Kubatur (schmale, hochaufragende, dreigeschossige Fassade mit Satteldach), die gekurvte Kontur, die giebelständige Orientierung, die Holzkastenfenster, eine ungegliederte Rieselputzfassade sowie ein Hausbild im barocken Stil und Laubsägearbeiten im Giebel. Es handelt sich um ein historisch gewachsenes Gebäude.

1.3. Dem Gebäude kommt eine kulturelle Bedeutung zu, weil es für XXXX typische, baukünstlerisch wertvolle Bau- und Ausstattungsdetails (Hausbild, Laubsägearbeiten) aufweist. Es handelt sich um ein authentisches, nahezu unverändertes Wohnhaus im Ortskern von XXXX , einer von insgesamt vier Gemeinden im Welterbe " XXXX ". Es ist aussagekräftig für die historische Bau- und Wohnkultur in XXXX . Die anonyme Architektur in XXXX ist charakterisiert durch die Verwendung von Holzbauteilen und Laubsägearbeiten, wie sie gegenständlich auch anzutreffen sind.1.3. Dem Gebäude kommt eine kulturelle Bedeutung zu, weil es für römisch 40 typische, baukünstlerisch wertvolle Bau- und Ausstattungsdetails (Hausbild, Laubsägearbeiten) aufweist. Es handelt sich um ein authentisches, nahezu unverändertes Wohnhaus im Ortskern von römisch 40 , einer von insgesamt vier Gemeinden im Welterbe " römisch 40 ". Es ist aussagekräftig für die historische Bau- und Wohnkultur in römisch 40 . Die anonyme Architektur in römisch 40 ist charakterisiert durch die Verwendung von Holzbauteilen und Laubsägearbeiten, wie sie gegenständlich auch anzutreffen sind.

1.4. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein gewachsenes Denkmal, für dessen Datierung in barocke Zeit Indizien wie das Hausbild oder der Rüstbaum von 1773 sprechen. Gesichert ist ein Bauzustand aus dem 19. Jahrhundert (Bauplan von 1895). In der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden Veränderungen vorgenommen und betrafen diese insbesondere notwendige bzw. typische Sanierungsmaßnahmen wie den Einbau neuer Holzkastenfenster oder das Aufbringen einer neuen Fassade (Zementrieselputz). Zu einer Änderung der festgestellten Bedeutung führten diese

Instandhaltungsmaßnahmen jedoch nicht, weil es sich wieder um Holzkastenfenster handelte. Auch ist eine Rieselputzfassade dem Denkmalcharakter nicht abträglich, weil Rieselputz für XXXX nicht untypisch ist. Das rezente Anfügen einer Dachgaube konnte das historisch geprägte äußere Erscheinungsbild insgesamt ebenfalls nicht beeinträchtigen. 1.4. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein gewachsenes Denkmal, für dessen Datierung in barocke Zeit Indizien wie das Hausbild oder der Rüstbaum von 1773 sprechen. Gesichert ist ein Bauzustand aus dem 19. Jahrhundert (Bauplan von 1895). In der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden Veränderungen vorgenommen und betrafen diese insbesondere notwendige bzw. typische Sanierungsmaßnahmen wie den Einbau neuer Holzkastenfenster oder das Aufbringen einer neuen Fassade (Zementrieselputz). Zu einer Änderung der festgestellten Bedeutung führten diese Instandhaltungsmaßnahmen jedoch nicht, weil es sich wieder um Holzkastenfenster handelte. Auch ist eine Rieselputzfassade dem Denkmalcharakter nicht abträglich, weil Rieselputz für römisch 40 nicht untypisch ist. Das rezente Anfügen einer Dachgaube konnte das historisch geprägte äußere Erscheinungsbild insgesamt ebenfalls nicht beeinträchtigen.

1.5. Keine Bedeutung kommt der in den 1970er Jahren zugefügten Veranda und dem gleichzeitigen Holzanbau sowie dem rezent bereits stark veränderten Inneren zu. Diese Bereiche wurden daher bereits von der belangten Behörde von einer Unterschutzstellung ausgenommen.

1.6. Zum Bauzustand ist festzustellen, dass dieser – was die äußere Gebäudehülle anbelangt – zwar im rückseitigen Bereich (bergseitige Rückwand) stark sanierungsbedürftig (Risse, durchfeuchtet) ist, die drei anderen Außenseiten des Gebäudes aber keine derartigen gravierenden Probleme zeigen. Da die Rückwand aber nur eine von vier Seiten ist – und naturgemäß auch die am wenigsten eine Bedeutung aufweisende – würde eine Erneuerung dieser Rückseite nicht zu einem Verlust der Denkmaleigenschaft des Gebäudes insgesamt führen.

1.7. Dem gegenständlichen Gebäude (äußere Erscheinung) kommt aufgrund seines authentischen, historischen Erhaltungszustandes Dokumentationsfunktion für die Baukultur und historische Verbauung von XXXX zu. Auch weist es regional Seltenheitswert auf, weil derartige, für XXXX charakteristische und authentisch erhaltene, historische Wohnhäuser kaum mehr vorhanden sind. 1.7. Dem gegenständlichen Gebäude (äußere Erscheinung) kommt aufgrund seines authentischen, historischen Erhaltungszustandes Dokumentationsfunktion für die Baukultur und historische Verbauung von römisch 40 zu. Auch weist es regional Seltenheitswert auf, weil derartige, für römisch 40 charakteristische und authentisch erhaltene, historische Wohnhäuser kaum mehr vorhanden sind.

2. Beweiswürdigung:

2.1. Die Feststellungen ergeben sich aus den von der belangten Behörde vollständig vorgelegten Verwaltungsunterlagen, dem vom Bundesverwaltungsgericht am 05.09.2017 durchgeführten Augenschein sowie der mündlichen Verhandlung vor dem BVwG am 31.10.2017.

2.2. Für die Feststellung der Bedeutung ist insbesondere das Amtssachverständigengutachten relevant. Dazu ist festzuhalten, dass der Amtssachverständige als Kunsthistoriker und Mitarbeiter des BDA, Abteilung für Oberösterreich, über die erforderliche Fachkenntnis und auch Kenntnis des lokalen und regionalen Denkmalbestandes verfügt, um ein solches Gutachten abgeben zu können. Befangenheitsgründe liegen nicht vor, wie auch anlässlich der mündlichen Verhandlung überprüft wurde. Inhaltlich ist das Gutachten nachvollziehbar, weil es zum einen einen ausführlichen Befund enthält, welcher das gegenständliche Objekt detailliert beschreibt sowie auf Genese, Besitzgeschichte, Planung und Erhaltungszustand eingeht. Die Bedeutung wird ebenfalls umfassend begründet. Der Befund konnte anlässlich des Augenscheins verifiziert werden. Im Rahmen des vom Bundesverwaltungsgericht durchgeführten Ermittlungsverfahrens zeigte sich allerdings, dass sich die Bedeutung im Wesentlichen auf eine kulturelle beschränkt. In Zusammenschau mit dem Befund ist nachvollziehbar, dass das gegenständliche Gebäude ein gewachsenes Denkmal und ein Dokument für die Baukultur und den historischen Wohnbau in XXXX ist. Auch aufgrund der Befragung des Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung ergibt sich nichts Gegenteiliges. 2.2. Für die Feststellung der Bedeutung ist insbesondere das Amtssachverständigengutachten relevant. Dazu ist festzuhalten, dass der Amtssachverständige als Kunsthistoriker und Mitarbeiter des BDA, Abteilung für Oberösterreich, über die erforderliche Fachkenntnis und auch Kenntnis des lokalen und regionalen Denkmalbestandes verfügt, um ein solches Gutachten abgeben zu können. Befangenheitsgründe liegen nicht vor, wie auch anlässlich der mündlichen Verhandlung überprüft wurde. Inhaltlich ist das Gutachten nachvollziehbar, weil es zum einen einen ausführlichen Befund enthält, welcher das gegenständliche Objekt detailliert beschreibt sowie auf Genese, Besitzgeschichte, Planung und Erhaltungszustand

eingeht. Die Bedeutung wird ebenfalls umfassend begründet. Der Befund konnte anlässlich des Augenscheins verifiziert werden. Im Rahmen des vom Bundesverwaltungsgericht durchgeführten Ermittlungsverfahrens zeigte sich allerdings, dass sich die Bedeutung im Wesentlichen auf eine kulturelle beschränkt. In Zusammenschau mit dem Befund ist nachvollziehbar, dass das gegenständliche Gebäude ein gewachsenes Denkmal und ein Dokument für die Baukultur und den historischen Wohnbau in römisch 40 ist. Auch aufgrund der Befragung des Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung ergibt sich nichts Gegenteiliges.

Seitens des BF wurden im Rahmen des behördlichen Verfahrens zum einen ein Begehungsprotokoll von Baumeister XXXX sowie ein Sachverständigengutachten von Architekt XXXX vorgelegt. Zu ersterem ist anzumerken, dass es sich hierbei nicht um ein Gutachten betreffend die Bedeutung als Denkmal handelt, sondern Gegenstand vielmehr der bautechnische Zustand ist. Es ist somit nicht geeignet, die festgestellte Bedeutung als Denkmal zu widerlegen. Einen dringenden Sanierungsbedarf hält XXXX hinsichtlich des EG-Keller (offener Fels mit Wasseraustritt und ev. Radon-Ausdampfung, Beg.Pkt. 026) und des Daches (Holzschindel-Eindeckung, Beg.Pkt. 035 und 036) fest. In seiner Stellungnahme hält XXXX fest (S 3), dass die Rückwand des Gebäudes aufgrund der Durchfeuchtung abzutragen sei. Dieser sanierungsbedürftige Zustand deckt sich mit den Feststellungen des Bundesverwaltungsgerichts anlässlich des Augenscheins. Dass auch die anderen Außenmauern abzutragen und durch neue zu ersetzen wären, geht aus der Stellungnahme XXXX nicht hervor. Das Innere ist von der Unterschutzstellung ausgenommen und ist somit auf diesen Bereich nicht einzugehen. Seitens des BF wurden im Rahmen des behördlichen Verfahrens zum einen ein Begehungsprotokoll von Baumeister römisch 40 sowie ein Sachverständigengutachten von Architekt römisch 40 vorgelegt. Zu ersterem ist anzumerken, dass es sich hierbei nicht um ein Gutachten betreffend die Bedeutung als Denkmal handelt, sondern Gegenstand vielmehr der bautechnische Zustand ist. Es ist somit nicht geeignet, die festgestellte Bedeutung als Denkmal zu widerlegen. Einen dringenden Sanierungsbedarf hält römisch 40 hinsichtlich des EG-Keller (offener Fels mit Wasseraustritt und ev. Radon-Ausdampfung, Beg.Pkt. 026) und des Daches (Holzschindel-Eindeckung, Beg.Pkt. 035 und 036) fest. In seiner Stellungnahme hält römisch 40 fest (S 3), dass die Rückwand des Gebäudes aufgrund der Durchfeuchtung abzutragen sei. Dieser sanierungsbedürftige Zustand deckt sich mit den Feststellungen des Bundesverwaltungsgerichts anlässlich des Augenscheins. Dass auch die anderen Außenmauern abzutragen und durch neue zu ersetzen wären, geht aus der Stellungnahme römisch 40 nicht hervor. Das Innere ist von der Unterschutzstellung ausgenommen und ist somit auf diesen Bereich nicht einzugehen.

Das Gutachten XXXX ist ebenfalls nicht geeignet, die festgestellte Bedeutung zu widerlegen, da es sich mit den notwendigen Sanierungsmaßnahmen befasst und auf den heutigen Stand der Technik abstellt (vgl. insb. S 7). Die Übereinstimmung mit dem heutigen Stand der Technik wäre aber in einem allfälligen Veränderungsverfahren nach § 5 Abs. 1 DMSG zu behandeln. XXXX kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass Sanierungsmaßnahmen nur zu unwirtschaftlichen Kosten möglich wären. Daraus ergibt sich für das Bundesverwaltungsgericht, dass eine Sanierung grundsätzlich möglich ist. Was die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen anbelangt, so ist abermals auf das gesondert nach § 5 Abs. 1 DMSG zu führende Verfahren zu verweisen. Aus der Fotodokumentation XXXX ergibt sich ebenfalls nicht, dass das Gebäude bereits zerstört wäre. Da das Innere bereits von der Unterschutzstellung ausgenommen wurde, hat die belangte Behörde den schlechten Erhaltungszustand iSd § 1 Abs. 10 DMSG berücksichtigt und ist hier nicht weiter darauf einzugehen. Das Abtragen von Decken ist somit gegenständlich nicht relevant. Der schlechte Erhaltungszustand der bergseitigen Rückwand (im Gutachten auch als Außenwand zum Berg bezeichnet) samt Holzverschlag mit Aufgang zum Dachgeschoß wurde bereits vom Bundesverwaltungsgericht festgestellt und steht außer Zweifel. Aus dem Gutachten XXXX ergibt sich aber nicht, dass auch die drei weiteren Gebäudeaußenseiten einen derart schlechten Erhaltungszustand aufweisen, dass sie nur mehr abgebrochen werden können. Auch wenn XXXX für die "Trennwand Stiegenhaus zum Wohnbereich" "Abbruch" vermerkt, ist daraus nicht ein dringender Sanierungsbedarf ableitbar und wird dieser von XXXX auch nicht angeführt. Der Umstand, dass Holzteile regelmäßig zu erneuern sind, ist für historische Gebäude geradezu typisch und kann daraus ebenfalls nicht geschlossen werden, dass das Gebäude insgesamt nicht mehr erhaltungsfähig ist. Für das Bundesverwaltungsgericht steht somit zweifelsfrei fest, dass dem Gebäude auch nach Erneuerung der Rückseite Dokumentationswert und Bedeutung als Denkmal zukommt. Als bereits zerstört ist das gegenständliche Gebäude (äußere Erscheinung) aktuell nicht einzustufen. Ergänzend ist auszuführen, dass im Rahmen des Augenscheins das Gebäude in allen Geschossen im Beisein des Bürgermeisters begangen werden konnte. Da aufgrund des Gutachtens XXXX und der Stellungnahme XXXX sowie des Augenscheins hinreichend Grundlagen zum Zustand des Gebäudes vorlagen, welche keine begründeten Hinweise auf einen schlechten Erhaltungszustand iSd § 1 Abs. 10 DMSG im Hinblick auf das Gebäude insgesamt gegeben haben, war es nicht

erforderlich, ein weiteres Gutachten zum Erhaltungszustand einzuholen. Das Gutachten römisch 40 ist ebenfalls nicht geeignet, die festgestellte Bedeutung zu widerlegen, da es sich mit den notwendigen Sanierungsmaßnahmen befasst und auf den heutigen Stand der Technik abstellt (vergleiche insb. S. 7). Die Übereinstimmung mit dem heutigen Stand der Technik wäre aber in einem allfälligen Veränderungsverfahren nach Paragraph 5, Absatz eins, DMSG zu behandeln. römisch 40 kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass Sanierungsmaßnahmen nur zu unwirtschaftlichen Kosten möglich wären. Daraus ergibt sich für das Bundesverwaltungsgericht, dass eine Sanierung grundsätzlich möglich ist. Was die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen anbelangt, so ist abermals auf das gesondert nach Paragraph 5, Absatz eins, DMSG zu führende Verfahren zu verweisen. Aus der Fotodokumentation römisch 40 ergibt sich ebenfalls nicht, dass das Gebäude bereits zerstört wäre. Da das Innere bereits von der Unterschutzstellung ausgenommen wurde, hat die belangte Behörde den schlechten Erhaltungszustand iSd Paragraph eins, Absatz 10, DMSG berücksichtigt und ist hier nicht weiter darauf einzugehen. Das Abtragen von Decken ist somit gegenständlich nicht relevant. Der schlechte Erhaltungszustand der bergseitigen Rückwand (im Gutachten auch als Außenwand zum Berg bezeichnet) samt Holzverschlag mit Aufgang zum Dachgeschoß wurde bereits vom Bundesverwaltungsgericht festgestellt und steht außer Zweifel. Aus dem Gutachten römisch 40 ergibt sich aber nicht, dass auch die drei weiteren Gebäudeaußenseiten einen derart schlechten Erhaltungszustand aufweisen, dass sie nur mehr abgebrochen werden können. Auch wenn römisch 40 für die "Trennwand Stiegenhaus zum Wohnbereich" "Abbruch" vermerkt, ist daraus nicht ein dringender Sanierungsbedarf ableitbar und wird dieser von römisch 40 auch nicht angeführt. Der Umstand, dass Holzteile regelmäßig zu erneuern sind, ist für historische Gebäude geradezu typisch und kann daraus ebenfalls nicht geschlossen werden, dass das Gebäude insgesamt nicht mehr erhaltungsfähig ist. Für das Bundesverwaltungsgericht steht somit zweifelsfrei fest, dass dem Gebäude auch nach Erneuerung der Rückseite Dokumentationswert und Bedeutung als Denkmal zukommt. Als bereits zerstört ist das gegenständliche Gebäude (äußere Erscheinung) aktuell nicht einzustufen. Ergänzend ist auszuführen, dass im Rahmen des Augenscheins das Gebäude in allen Geschossen im Beisein des Bürgermeisters begangen werden konnte. Da aufgrund des Gutachtens römisch 40 und der Stellungnahme römisch 40 sowie des Augenscheins hinreichend Grundlagen zum Zustand des Gebäudes vorlagen, welche keine begründeten Hinweise auf einen schlechten Erhaltungszustand iSd Paragraph eins, Absatz 10, DMSG im Hinblick auf das Gebäude insgesamt gegeben haben, war es nicht erforderlich, ein weiteres Gutachten zum Erhaltungszustand einzuholen.

Betreffend das in der mündlichen Verhandlung vorgelegte Gutachten des Privatgutachters Arch. XXXX und die Ausführungen von Arch. XXXX in der Verhandlung ist festzuhalten, dass Arch. XXXX aufgrund seiner beruflichen Ausbildung grundsätzlich fachlich geeignet ist, ein Gutachten zur Frage der Denkmalbedeutung abzugeben. Im konkreten Fall ist das von ihm erstellte Gutachten jedoch nicht geeignet, das Amtssachverständigengutachten XXXX zu widerlegen, weil es nicht jene fachliche Tiefe wie dieses aufweist (Topographie, Besitzgeschichte, Befund, Vergleiche mit Adressangaben). XXXX hält lediglich fest, dass nicht festgestellt werden könne, dass das Gebäude tatsächlich aus dem 18. Jh. stammt, es auch nicht einmalig sei, weil es mind. 51 weitere Häuser gebe und im Übrigen keine Bedeutung aufweise. Rüstbaum und Wandbild könnten später eingebaut bzw. angebracht worden sein. Dazu ist festzuhalten, dass es tatsächlich (wie auch festgestellt) keine Beweise (zB aufgrund historischer Dokumente) für eine Datierung des Gebäudes ins 18. Jh. gibt – was allerdings für einen Profanbau nicht unüblich ist. Dennoch liegen schlüssige Indizien dafür vor. Für eine Schaffung des Rüstbaums für gegenständliches Gebäude spricht zum einen das Monogramm "MP", weil für das Gebäude als Besitzer die Familie P XXXX nachgewiesen ist. Auch weist der Rüstbaum abgefasste Enden auf, welche genau auf die Dimension des Raumes seiner Belegenheit Bezug nehmen (vgl. auch Niederschrift S. 10). Monogramm und Datierung waren somit schon von Anfang an außermittig platziert und sprechen auch aus diesem Grund die besseren Argumente dafür, dass der Rüstbaum für gegenständliches Gebäude geschaffen wurde. Dass die Gestaltung der Abschlüsse des Rüstbaumes erst nach der Anbringung von Monogramm und Datierung angebracht worden wären, wurde weder behauptet, noch konnte dies anlässlich des Augenscheins, bei dem auch der Amtssachverständige und der Privatgutachter zugegen waren, festgestellt werden. Auch hat der Privatgutachter XXXX in der Verhandlung dies nicht behauptet (Niederschrift S. 15). Der grundsätzliche Umstand, dass Rüstbäume widerverwendet wurden, wird vom Bundesverwaltungsgericht nicht bestritten, doch sprechen im gegenständlichen Fall wie eben ausgeführt gute Gründe dagegen und wurden seitens des BF keine gleichwertigen Indizien für eine Anbringung im Gebäude erst nach 1773 vorgebracht. Ähnlich verhält es sich mit dem Wandbild, welches aufgrund des barocken Stils als weiteres Indiz für eine Errichtung des Gebäudes im 18. Jh. angeführt wird. Der Umstand, dass es in XXXX bessere Barockwerke gibt, wird nicht bezweifelt, ändert aber auch nichts an der Tatsache der Denkmalbedeutung

des gegenständlichen Gebäudes insgesamt. Schließlich handelt es sich bei dem Wandbild um ein Element neben weiteren, welche dazu führen, dass das Gebäude ein Dokument für die historische Bau- und Wohnkultur XXXX ist. Betreffend das in der mündlichen Verhandlung vorgelegte Gutachten des Privatgutachters Arch. römisch 40 und die Ausführungen von Arch. römisch 40 in der Verhandlung ist festzuhalten, dass Arch. römisch 40 aufgrund seiner beruflichen Ausbildung grundsätzlich fachlich geeignet ist, ein Gutachten zur Frage der Denkmalbedeutung abzugeben. Im konkreten Fall ist das von ihm erstellte Gutachten jedoch nicht geeignet, das Amtssachverständigengutachten römisch 40 zu widerlegen, weil es nicht jene fachliche Tiefe wie dieses aufweist (Topographie, Besitzgeschichte, Befund, Vergleiche mit Adressangaben). römisch 40 hält lediglich fest, dass nicht festgestellt werden könne, dass das Gebäude tatsächlich aus dem 18. Jh. stammt, es auch nicht einmalig sei, weil es mind. 51 weitere Häuser gebe und im Übrigen keine Bedeutung aufweise. Rüstbaum und Wandbild könnten später eingebaut bzw. angebracht worden sein. Dazu ist festzuhalten, dass es tatsächlich (wie auch festgestellt) keine Beweise (zB aufgrund historischer Dokumente) für eine Datierung des Gebäudes ins 18. Jh. gibt – was allerdings für einen Profanbau nicht unüblich ist. Dennoch liegen schlüssige Indizien dafür vor. Für eine Schaffung des Rüstbaums für gegenständliches Gebäude spricht zum einen das Monogramm "MP", weil für das Gebäude als Besitzer die Familie P römisch 40 nachgewiesen ist. Auch weist der Rüstbaum abgefaste Enden auf, welche genau auf die Dimension des Raumes seiner Belegenheit Bezug nehmen (vergleiche auch Niederschrift S 10). Monogramm und Datierung waren somit schon von Anfang an außermittig platziert und sprechen auch aus diesem Grund die besseren Argumente dafür, dass der Rüstbaum für gegenständliches Gebäude geschaffen wurde. Dass die Gestaltung der Abschlüsse des Rüstbaumes erst nach der Anbringung von Monogramm und Datierung angebracht worden wären, wurde weder behauptet, noch konnte dies anlässlich des Augenscheins, bei dem auch der Amtssachverständige und der Privatgutachter zugegen waren, festgestellt werden. Auch hat der Privatgutachter römisch 40 in der Verhandlung dies nicht behauptet (Niederschrift S 15). Der grundsätzliche Umstand, dass Rüstbäume wiederverwendet wurden, wird vom Bundesverwaltungsgericht nicht bestritten, doch sprechen im gegenständlichen Fall wie eben ausgeführt gute Gründe dagegen und wurden seitens des BF keine gleichwertigen Indizien für eine Anbringung im Gebäude erst nach 1773 vorgebracht. Ähnlich verhält es sich mit dem Wandbild, welches aufgrund des barocken Stils als weiteres Indiz für eine Errichtung des Gebäudes im 18. Jh. angeführt wird. Der Umstand, dass es in römisch 40 bessere Barockwerke gibt, wird nicht bezweifelt, ändert aber auch nichts an der Tatsache der Denkmalbedeutung des gegenständlichen Gebäudes insgesamt. Schließlich handelt es sich bei dem Wandbild um ein Element neben weiteren, welche dazu führen, dass das Gebäude ein Dokument für die historische Bau- und Wohnkultur römisch 40 ist.

Da für das gegenständliche Gebäude lediglich eine kulturelle Bedeutung festgestellt wurde (vgl. Punkt 1.3.), was zwar eine Abweichung vom im behördlichen Verfahren erstellten Amtssachverständigengutachten ist, im Ergebnis aber zu keiner Änderung der Bewertung als Denkmal führt, stehen die Ausführungen des Privatgutachters zur geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung der Fassade in keinem Widerspruch zu den Feststellungen des Bundesverwaltungsgerichts. Eine kulturelle Bedeutung verneint XXXX, weil es mindestens 51 vergleichbare Objekte gebe. Diesbezüglich hält das Bundesverwaltungsgericht fest, dass sich eine kulturelle Bedeutung nicht ausschließlich aus einem Vergleich ergibt. Der Amtssachverständige hält vielmehr fest, dass an gegenständlichem Gebäude Merkmale der Baukultur des Ortes unverändert und aussagekräftig erhalten blieben. Typisch sind etwa die Laubsägearbeiten, wie sie auch an diesem Haus zu finden sind. Dem Gutachten XXXX kann somit im Ergebnis nicht gefolgt werden und wurde die festgestellte Denkmaleigenschaft nicht widerlegt. Da für das gegenständliche Gebäude lediglich eine kulturelle Bedeutung festgestellt wurde (vergleiche Punkt 1.3.), was zwar eine Abweichung vom im behördlichen Verfahren erstellten Amtssachverständigengutachten ist, im Ergebnis aber zu keiner Änderung der Bewertung als Denkmal führt, stehen die Ausführungen des Privatgutachters zur geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung der Fassade in keinem Widerspruch zu den Feststellungen des Bundesverwaltungsgerichts. Eine kulturelle Bedeutung verneint römisch 40, weil es mindestens 51 vergleichbare Objekte gebe. Diesbezüglich hält das Bundesverwaltungsgericht fest, dass sich eine kulturelle Bedeutung nicht ausschließlich aus einem Vergleich ergibt. Der Amtssachverständige hält vielmehr fest, dass an gegenständlichem Gebäude Merkmale der Baukultur des Ortes unverändert und aussagekräftig erhalten blieben. Typisch sind etwa die Laubsägearbeiten, wie sie auch an diesem Haus zu finden sind. Dem Gutachten römisch 40 kann somit im Ergebnis nicht gefolgt werden und wurde die festgestellte Denkmaleigenschaft nicht widerlegt.

2.3. Betreffend die Veränderungen geht auch das Bundesverwaltungsgericht davon aus, dass im 20. Jahrhundert notwendige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Den diesbezüglichen Ausführungen des BF, gestützt auch

durch die Zeugenaussage in der Verhandlung, wird somit nicht entgegengetreten. Wesentlich ist aber, welche Auswirkungen diese Veränderungen auf die Beurteilung der Bedeutung des Gebäudes als Denkmal haben. Dazu liegen hinreichende und nachvollziehbare Aussagen des Amtssachverständigen vor, wonach die Anbringung einer Zementrieselputzfassade und der Austausch der Holzkastenfenster nicht der Bedeutung abträglich war (vgl. Niederschrift S 7). Dass alle Materialien stets aus der Errichtungszeit stammen müssen, ist nicht erforderlich. Wenn der Amtssachverständige in der Verhandlung ausführt, dass sich durch die Maßnahmen das Erscheinungsbild verändert hat, so ist dies eine logische Aussage, weil zB die Änderung von glattem Putz zu Rieselputz naturgemäß das Erscheinungsbild ändert, es war dies allerdings keine maßgebliche Veränderung in dem Sinne, dass dadurch die Bedeutung des Gebäudes als Denkmal der XXXX Bau- und Wohnkultur geschmälert worden wäre, weil Rieselputz regional auch typisch ist (vgl. Niederschrift S 8). Die Fragen des Rechtsvertreters im Rahmen der mündlichen Verhandlung betreffend die Änderung des Erscheinungsbildes sind somit nicht geeignet, die Denkmalbedeutung zu widerlegen, weil im Rahmen der Unterschutzstellung das Vorliegen einer Denkmalbedeutung zu prüfen ist und erst im Rahmen eines Veränderungsverfahrens die Änderung des Erscheinungsbildes Prüfmaßstab ist.

2.3. Betreffend die Veränderungen geht auch das Bundesverwaltungsgericht davon aus, dass im 20. Jahrhundert notwendige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Den diesbezüglichen Ausführungen des BF, gestützt auch durch die Zeugenaussage in der Verhandlung, wird somit nicht entgegengetreten. Wesentlich ist aber, welche Auswirkungen diese Veränderungen auf die Beurteilung der Bedeutung des Gebäudes als Denkmal haben. Dazu liegen hinreichende und nachvollziehbare Aussagen des Amtssachverständigen vor, wonach die Anbringung einer Zementrieselputzfassade und der Austausch der Holzkastenfenster nicht der Bedeutung abträglich war (vergleiche Niederschrift S 7). Dass alle Materialien stets aus der Errichtungszeit stammen müssen, ist nicht erforderlich. Wenn der Amtssachverständige in der Verhandlung ausführt, dass sich durch die Maßnahmen das Erscheinungsbild verändert hat, so ist dies eine logische Aussage, weil zB die Änderung von glattem Putz zu Rieselputz naturgemäß das Erscheinungsbild ändert, es war dies allerdings keine maßgebliche Veränderung in dem Sinne, dass dadurch die Bedeutung des Gebäudes als Denkmal der römisch 40 Bau- und Wohnkultur geschmälert worden wäre, weil Rieselputz regional auch typisch ist (vergleiche Niederschrift S 8). Die Fragen des Rechtsvertreters im Rahmen der mündlichen Verhandlung betreffend die Änderung des Erscheinungsbildes sind somit nicht geeignet, die Denkmalbedeutung zu widerlegen, weil im Rahmen der Unterschutzstellung das Vorliegen einer Denkmalbedeutung zu prüfen ist und erst im Rahmen eines Veränderungsverfahrens die Änderung des Erscheinungsbildes Prüfmaßstab ist.

2.4. Betreffend die Angabe von Vergleichsobjekten ist das Amtssachverständigengutachten schlüssig, weil es unter Anführung von Adressen konkrete Objekte nennt. Auch werden die Parameter für den Vergleich genannt (Periode, Bauplatz, Erhaltungszustand, Wandbild) und damit der Vergleich insgesamt nachvollziehbar. Daraus folgt, dass das gegenständliche Gebäude in einem regionalen Vergleich Seltenheitswert hat. Grundlage für den Vergleich ist die Denkmaldatenbank des Bundesdenkmalamtes, welche laut Aussage des Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung (Niederschrift S 11) eine verlässliche und umfassende Grundlage ist. Angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass gem. § 1 Abs. 5 DMSG bei der Auswahl der zu schützenden Denkmale auf die vom Bundesdenkmalamt geführten Denkmalverzeichnisse Rücksicht zu nehmen ist. In der mündlichen Verhandlung bekräftigte der Amtssachverständige, dass sich der Seltenheitswert vor allem vor dem Hintergrund des authentischen Erhaltungszustands ergibt (vgl. Niederschrift S 7). Im Gegensatz dazu hat XXXX keine eigenständigen, nachvollziehbaren Recherchen durchgeführt, sondern hält lediglich fest, dass es lt. Amtssachverständigen 51 vergleichbare Gebäude in XXXX gebe. Er übersieht dabei jedoch, dass der Amtssachverständige aufgrund der baulichen Eigenart zahlreiche Gebäude ausnimmt und im Ergebnis nur ein kleiner Teil zeitlich und baulich mit dem gegenständlichen Gebäude vergleichbar ist. Im Rahmen der Befragung in der mündlichen Verhandlung wurden von Gutachter XXXX ebenfalls keine konkreten Vergleichsbeispiele genannt. Das vorgelegte Panoramabild verfügt gleichfalls über keine Angaben zu den einzelnen Gebäuden und ist dieses nicht auf dem Niveau eines Fachgutachtens, welches – wie vorliegend das Amtssachverständigengutachten – Adressen und Beschreibungen zu den einzelnen Gebäuden enthält. Dies gesteht auch XXXX zu, indem er in der Verhandlung (Niederschrift S 14) zugibt, auf die Schnelle versucht zu haben, ähnliche Objekte zu finden.

2.4. Betreffend die Angabe von Vergleichsobjekten ist das Amtssachverständigengutachten schlüssig, weil es unter Anführung von Adressen konkrete Objekte nennt. Auch werden die Parameter für den Vergleich genannt (Periode, Bauplatz, Erhaltungszustand, Wandbild) und damit der Vergleich insgesamt nachvollziehbar. Daraus folgt, dass das gegenständliche Gebäude in einem regionalen Vergleich Seltenheitswert hat. Grundlage für den Vergleich ist die Denkmaldatenbank des Bundesdenkmalamtes, welche laut

Aussage des Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung (Niederschrift S 11) eine verlässliche und umfassende Grundlage ist. Angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass gem. Paragraph eins, Absatz 5, DMSG bei der Auswahl der zu schützenden Denkmale auf die vom Bundesdenkmalamt geführten Denkmalverzeichnisse Rücksicht zu nehmen ist. In der mündlichen Verhandlung bekräftigte der Amtssachverständige, dass sich der Seltenheitswert vor allem vor dem Hintergrund des authentischen Erhaltungszustands ergibt (vergleiche Niederschrift S 7). Im Gegensatz dazu hat römisch 40 keine eigenständigen, nachvollziehbaren Recherchen durchgeführt, sondern hält lediglich fest, dass es lt. Amtssachverständigen 51 vergleichbare Gebäude in römisch 40 gebe. Er übersieht dabei jedoch, dass der Amtssachverständige aufgrund der baulichen Eigenart zahlreiche Gebäude ausnimmt und im Ergebnis nur ein kleiner Teil zeitlich und baulich mit dem gegenständlichen Gebäude vergleichbar ist. Im Rahmen der Befragung in der mündlichen Verhandlung wurden von Gutachter römisch 40 ebenfalls keine konkreten Vergleichsbeispiele genannt. Das vorgelegte Panoramabild verfügt gleichfalls über keine Angaben zu den einzelnen Gebäuden und ist dieses nicht auf dem Niveau eines Fachgutachtens, welches – wie vorliegend das Amtssachverständigengutachten – Adressen und Beschreibungen zu den einzelnen Gebäuden enthält. Dies gesteht auch römisch 40 zu, indem er in der Verhandlung (Niederschrift S 14) zugibt, auf die Schnelle versucht zu haben, ähnliche Objekte zu finden.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1.1. Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, BGBl. I Nr. 10/2013 (BVwGG), entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit. 3.1.1. Gemäß Paragraph 6, Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 10 aus 2013, (BVwGG), entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit.

3.1.2. Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl. I Nr. 33/2013 (VwGVG), geregelt (§ 1 leg.cit.). Gemäß § 58 Abs. 2 VwGVG bleiben entgegenstehende Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits kundgemacht wurden, in Kraft. 3.1.2. Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, (VwGVG), geregelt (Paragraph eins, leg.cit.). Gemäß Paragraph 58, Absatz 2, VwGVG bleiben entgegenstehende Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits kundgemacht wurden, in Kraft.

Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930 (B-VG), die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 51/1991 (AVG), mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, BGBl. Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte. Gemäß Paragraph 17, VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Bundes-Verfassungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 1 aus 1930, (B-VG), die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, Bundesgesetzblatt Nr. 51 aus 1991, (AVG), mit Ausnahme der Paragraphen eins bis 5 sowie des römisch vier. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1961,, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, Bundesgesetzblatt Nr. 173 aus 1950,, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, Bundesgesetzblatt Nr. 29 aus 1984,, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

3.1.3. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG, BGBl. Nr. 1/1930 idF BGBl. I Nr. 51/2012, erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. 3.1.3. Gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG, Bundesgesetzblatt Nr. 1 aus 1930, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 51 aus 2012,, erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

3.2. Zu A)

3.2.1. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gem. Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG 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. 3.2.1. Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gem. Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG 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.

Aus § 24 VwGVG folgt, dass die Verwaltungsgerichte eine öffentliche, mündliche Verhandlung auf Antrag, oder wenn sie es für erforderlich halten, von Amts wegen durchzuführen haben. Unter bestimmten, in § 24 VwGVG genannten Umständen, kann die Verhandlung entfallen. Aus § 24 Abs. 4 ergibt sich, dass bei der Frage, ob eine Verhandlung durchzuführen ist, Art. 6 Abs. 1 EMRK, BGBl. Nr. 210/1958, zu berücksichtigen ist. Im gegenständlichen Fall ist Art. 6 Abs. 1 EMRK relevant, weil eine Unterschützstellung ins Eigentumsrecht eingreift (vgl. VwGH 22.03.2012, 2011/09/0215) und wurde daher eine öffentliche, mündliche Verhandlung durchgeführt. Aus Paragraph 24, VwGVG folgt, dass die Verwaltungsgerichte eine öffentliche, mündliche Verhandlung auf Antrag, oder wenn sie es für erforderlich halten, von Amts wegen durchzuführen haben. Unter bestimmten, in Paragraph 24, VwGVG genannten Umständen, kann die Verhandlung entfallen. Aus Paragraph 24, Absatz 4, ergibt sich, dass bei der Frage, ob eine Verhandlung durchzuführen ist, Artikel 6, Absatz eins, EMRK, Bundesgesetzblatt Nr. 210 aus 1958,, zu berücksichtigen ist. Im gegenständlichen Fall ist Artikel 6, Absatz eins, EMRK relevant, weil eine Unterschützstellung ins Eigentumsrecht eingreift vergleiche VwGH 22.03.2012, 2011/09/0215) und wurde daher eine öffentliche, mündliche Verhandlung durchgeführt.

3.2.2. Gemäß § 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923 (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. Sie ist die ausschließliche Grundlage des öffentlichen Interesses an einer Erhaltung (VwGH 20.10.1991, 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 03.06.2004, 2001/09/0010). 3.2.2. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Denkmalschutzgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 533 aus 1923, (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. Sie ist die ausschließliche Grundlage des öffentlichen Interesses an einer Erhaltung (VwGH 20.10.1991, 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 03.06.2004, 2001/09/0010).

Die Bedeutung ist eine Tatsache, die durch Sachverständigenbeweis zu ermitteln ist (Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft, Denkmalschutzrecht² § 1 Rz 31). Der Sachverständige hat die Tatsachen zu erheben (Befund) und aus diesen Tatsachen aufgrund besonderer Fachkunde tatsächliche Schlussfolgerungen zu ziehen (Gutachten). Ein Gutachten besteht somit aus zwei Teilen: dem Befund und dem eigentlichen Gutachten (Thienel, Verwaltungsverfahrensrecht 2009, 199). Die Bedeutung ist eine Tatsache, die durch Sachverständigenbeweis zu ermitteln ist (Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft, Denkmalschutzrecht² Paragraph eins, Rz 31). Der Sachverständige hat die Tatsachen zu erheben (Befund) und aus diesen Tatsachen aufgrund besonderer Fachkunde tatsächliche Schlussfolgerungen zu ziehen (Gutachten). Ein Gutachten besteht somit aus zwei Teilen: dem Befund und dem eigentlichen Gutachten (Thienel, Verwaltungsverfahrensrecht 2009, 199).

Der Umstand, dass ein Amtssachverständiger bereits das Gutachten im behördlichen Verfahren erstellt hat und auch im Berufungs- bzw. nun Beschwerdeverfahren beigezogen wird, begründet keine Befangenheit (vgl. VwGH 2008/09/0378; 89/09/0056; 2003/09/0121). Der Umstand, dass ein Amtssachverständiger bereits das Gutachten im behördlichen Verfahren erstellt hat und auch im Berufungs- bzw. nun Beschwerdeverfahren beigezogen wird, begründet keine Befangenheit vergleiche VwGH 2008/09/0378; 89/09/0056; 2003/09/0121).

Zur Begründung einer Denkmaleigenschaft hielt der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 09.11.2009, 2008/09/0322, fest: "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. Grundlage der Feststellung kann nur ein Fachgutachten sein, aus dem sich jene geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung ableiten lässt, aus der der rechtliche Schluss gezogen werden kann, dass die Erhaltung des Denkmals im öffentlichen Interesse gelegen ist." Vgl. auch: VwGH 20.02.2014, 2013/09/0154 m.w.N.

In ähnlicher Weise erkannte der Verwaltungsgerichtshof, dass Grundlage einer Unterschutzstellung ein Fachgutachten ist, aus dem sich die geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung ergibt sowie jener Dokumentationscharakter i.S.d. § 1 Abs. 2 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 geschichtliche Entwicklung, eine Beschreibung des Objektes samt Veränderungen sowie Ausführungen zur Bedeutung sein (vgl. VwGH 16.09.2009, 2009/09/0044). In ähnlicher Weise erkannte der Verwaltungsgerichtshof, dass Grundlage einer Unterschutzstellung ein Fachgutachten ist, aus dem sich die geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung ergibt sowie jener Dokumentationscharakter i.S.d. Paragraph eins, Absatz 2, 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 geschichtliche Entwicklung, eine Beschreibung des Objektes samt Veränderungen sowie Ausführungen zur Bedeutung sein vergleiche VwGH 16.09.2009, 2009/09/0044).

Es entspricht der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, dass dem Fachgutachten des Amtssachverständigen zur geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung außer bei Unschlüssigkeit oder ersichtlicher Tatsachenwidrigkeit solange zu folgen ist, als seine Richtigkeit nicht im Verwaltungsverfahren durch Gegenausführungen und Gegenbeweise von vergleichbarem Aussagewert widerlegt wurde (VwGH 20.02.2014, 2013/09/0154 m.w.N., vgl. auch VwGH 03.06.2004, 2002/09/0134). Es entspricht der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, dass dem Fachgutachten des Amtssachverständigen zur geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung außer bei Unschlüssigkeit oder ersichtlicher Tatsachenwidrigkeit solange zu folgen ist, als seine Richtigkeit nicht im Verwaltungsverfahren durch Gegenausführungen und Gegenbeweise von vergleichbarem Aussagewert widerlegt wurde (VwGH 20.02.2014, 2013/09/0154 m.w.N., vergleiche auch VwGH 03.06.2004, 2002/09/0134).

Vom BF wurden keine Tatsachen oder Gutachten vorgebracht, welche die im Amtssachverständigengutachten dargelegte Bedeutung entkräften hätte können. Es war daher dem im behördlichen Verfahren erstellten Gutachten zu folgen und steht damit fest, dass es sich bei der äußeren Erscheinung des gegenständlichen Gebäudes (Umfang gemäß der Feststellung in Punkt 1.1.) um ein Denkmal handelt.

3.2.3. 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. 3.2.3. 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.

Eine Konkretisierung dieser Kriterien ergibt sich aus den Materialien zum DMSG bzw. erfolgt sie durch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Demnach besteht ein öffentliches Interesse jedenfalls, wenn ein Denkmal einmalig oder selten ist, über ähnliche Denkmale deutlich hinaus ragt oder ein besonders gutes oder gut erhaltenes Beispiel einer bestimmten Art von Denkmalen ist (Regierungsvorlage 1769 BlgNR 20. GP). Nicht jedes Objekt von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung ist als Denkmal unter Schutz zu stellen. Voraussetzung für eine Feststellung gem. § 1 Abs. 2 DMSG ist vielmehr ein Mindestmaß an Seltenheit sowie ein Dokumentationscharakter (VwGH

12.11.2013, 2012/09/0077 m.w.N.). Wesentlich ist auch, ob ein Denkmal als Repräsentant einer bestimmten Epoche anzusehen ist (VwGH 15.09.2004, 2001/09/0126) und ob ähnliche Denkmale regional häufig sind, von Anfang an selten waren oder wegen Zerstörung selten geworden sind (VwGH 03.06.2004, 2002/09/0134). Die Erhaltung kann auch im öffentlichen Interesse liegen, wenn das Denkmal in einem Übergangsstil errichtet wurde (VwGH 29.03.1982, 81/12/0194) oder verschiedene Stile miteinander verbindet (VwGH 09.01.1980, 2369/79). Eine Konkretisierung dieser Kriterien ergibt sich aus den Materialien zum DMSG bzw. erfolgt sie durch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Demnach besteht ein öffentliches Interesse jedenfalls, wenn ein Denkmal einmalig oder selten ist, über ähnliche Denkmale deutlich hinaus ragt oder ein besonders gutes oder gut erhaltenes Beispiel einer bestimmten Art von Denkmalen ist (Regierungsvorlage 1769 BlgNR 20. Gesetzgebungsperiode). Nicht jedes Objekt von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung ist als Denkmal unter Schutz zu stellen. Voraussetzung für eine Feststellung gem. Paragraph eins, Absatz 2, DMSG ist vielmehr ein Mindestmaß an Seltenheit sowie ein Dokumentationscharakter (VwGH 12.11.2013, 2012/09/0077 m.w.N.). Wesentlich ist auch, ob ein Denkmal als Repräsentant einer bestimmten Epoche anzusehen ist (VwGH 15.09.2004, 2001/09/0126) und ob ähnliche Denkmale regional häufig sind, von Anfang an selten waren oder wegen Zerstörung selten geworden sind (VwGH 03.06.2004, 2002/09/0134). Die Erhaltung kann auch im öffentlichen Interesse liegen, wenn das Denkmal in einem Übergangsstil errichtet wurde (VwGH 29.03.1982, 81/12/0194) oder verschiedene Stile miteinander verbindet (VwGH 09.01.1980, 2369/79).

Das öffentliche Interesse ist ausschließlich anhand der Bedeutung zu prüfen (Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft, Denkmalschutzrecht2 § 1 Rz 15) und es ist unerheblich, ob es mit anderen öffentlichen Interessen kollidiert (VwGH 25.01.1952, 974/47). Das öffentliche Interesse ist ausschließlich anhand der Bedeutung zu prüfen (Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft, Denkmalschutzrecht2 Paragraph eins, Rz 15) und es ist unerheblich, ob es mit anderen öffentlichen Interessen kollidiert (VwGH 25.01.1952, 974/47).

Vor diesem Hintergrund steht für das Bundesverwaltungsgericht fest, dass es sich bei dem gegenständlichen Denkmal um ein zu schützendes Denkmal handelt. Aus den Feststellungen geht hervor, dass es sich bei der äußeren Erscheinung des gegenständlichen Gebäudes um ein authentisch erhaltenes und für die regionale Bau- und Wohnkultur von XXXX charakteristisches Gebäude handelt. Auch ist ein ausreichendes Maß an Seltenheit gegeben. Dass es sich um das letzte historische Gebäude handeln muss, ist nicht erforderlich, soll doch gem. § 1 Abs. 2 DMSG eine ausreichende Vielzahl erhalten bleiben. Auch der Umstand, dass es möglicherweise noch bedeutendere Objekte in XXXX gibt, ändert nichts an der Schutzwürdigkeit, weil auch das Kriterium der Vielfalt zu berücksichtigen ist, und nicht nur die höchst bedeutenden Objekte erhalten werden sollen, sondern auch Dokumente der anonymen Architektur, dh zB einfache Wohnhäuser (vgl. Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft, Denkmalschutzrecht2 § 1 Rz 2). Dass es sich (lediglich) um ein lokales Kulturgut handelt, ist ebenfalls von § 1 Abs. 2 DMSG gedeckt. Die Kriterien der Vielzahl, Vielfalt und Verteilung sind im gegenständlichen Fall daher erfüllt und ist der von § 1 Abs. 2 DMSG geforderte Seltenheitswert gegeben. Durch die detaillierte Angabe entsprechender Vergleichsbeispiele seitens des Amtssachverständigen wurde dieser Umstand nachvollziehbar dargelegt (zum Erfordernis des Vergleichs mit ähnlichen Objekten s. VwGH 04.10.2012, 2010/09/0079). Vor diesem Hintergrund steht für das Bundesverwaltungsgericht fest, dass es sich bei dem gegenständlichen Denkmal um ein zu schützendes Denkmal handelt. Aus den Feststellungen geht hervor, dass es sich bei der äußeren Erscheinung des gegenständlichen Gebäudes um ein authentisch erhaltenes und für die regionale Bau- und Wohnkultur von römisch 40 charakteristisches Gebäude handelt. Auch ist ein ausreichendes Maß an Seltenheit gegeben. Dass es sich um das letzte historische Gebäude handeln muss, ist nicht erforderlich, soll doch gem. Paragraph eins, Absatz 2, DMSG eine ausreichende Vielzahl erhalten bleiben. Auch der Umstand, dass es möglicherweise noch bedeutendere Objekte in römisch 40 gibt, ändert nichts an der Schutzwürdigkeit, weil auch das Kriterium der Vielfalt zu berücksichtigen ist, und nicht nur die höchst bedeutenden Objekte erhalten werden sollen, sondern auch Dokumente der anonymen Architektur, dh zB einfache Wohnhäuser vergleiche Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft, Denkmalschutzrecht2 Paragraph eins, Rz 2). Dass es sich (lediglich) um ein lokales Kulturgut handelt, ist ebenfalls von Paragraph eins, Absatz 2, DMSG gedeckt. Die Kriterien der Vielzahl, Vielfalt und Verteilung sind im gegenständlichen Fall daher erfüllt und ist der von Paragraph eins, Absatz 2, DMSG geforderte Seltenheitswert gegeben. Durch die detaillierte Angabe entsprechender Vergleichsbeispiele seitens des Amtssachverständigen wurde dieser Umstand nachvollziehbar dargelegt (zum Erfordernis des Vergleichs mit ähnlichen Objekten s. VwGH 04.10.2012, 2010/09/0079).

3.2.4. Zu dem Umstand, dass der Denkmalschutz einen Eigentumseingriff bedeutet, wird festgehalten, dass für den

Verfassungsgerichtshof der Grundsatz der Unverletzlichkeit des Eigentums nicht beeinträchtigt ist, weil es sich bei der Unterschützstellung bloß um eine zulässige Eigentumsbeschränkung, nicht aber um eine Enteignung handelt (VfGH 2. Oktober 1975, B 223/75). Die unterschiedliche Behandlung von Denkmaleigentümern einerseits und sonstigen Eigentümern andererseits ist durch das öffentliche Interesse an der Erhaltung sachlich gerechtfertigt (VfGH 01.10.1981, B 384/77).

Was sich aus Art 5 StGG und Art 1 1. ZP EMRK jedoch sehr wohl ergibt, ist der Grundsatz, dass eine Eigentumsbeschränkung nur dann und nur soweit zulässig ist, wenn sie zur Erreichung ihrer Ziele geeignet und erforderlich ist (VwGH 04.10.2012, 2010/09/0079). Es gilt der Grundsatz der geringstmöglichen Unterschützstellung, weshalb eine Teilunterschützstellung in allen Fällen, wo sie fachlich ausreicht, anzuwenden ist (VwGH 25.01.2013, 2012/09/0100). Im gegenständlichen Fall hat die belangte Behörde vor diesem Hintergrund eine Teilunterschützstellung i.S.d. § 1 Abs. 8 DMSG vorgenommen und die schutzwürdigen Bereiche konkret, nachvollziehbar und deutlich i.S.d. § 59 Abs. 1 AVG benannt. Die Veranda, der hölzerne Anbau und das Innere wurden bereits von der belangten Behörde ausgenommen. Was sich aus Artikel 5, StGG und Artikel eins, 1. ZP EMRK jedoch sehr wohl ergibt, ist der Grundsatz, dass eine Eigentumsbeschränkung nur dann und nur soweit zulässig ist, wenn sie zur Erreichung ihrer Ziele geeignet und erforderlich ist (VwGH 04.10.2012, 2010/09/0079). Es gilt der Grundsatz der geringstmöglichen Unterschützstellung, weshalb eine Teilunterschützstellung in allen Fällen, wo sie fachlich ausreicht, anzuwenden ist (VwGH 25.01.2013, 2012/09/0100). Im gegenständlichen Fall hat die belangte Behörde vor diesem Hintergrund eine Teilunterschützstellung i.S.d. Paragraph eins, Absatz 8, DMSG vorgenommen und die schutzwürdigen Bereiche konkret, nachvollziehbar und deutlich i.S.d. Paragraph 59, Absatz eins, AVG benannt. Die Veranda, der hölzerne Anbau und das Innere wurden bereits von der belangten Behörde ausgenommen.

Eine weitergehende Einschränkung des Schutzzumfangs ist fachlich nicht gerechtfertigt. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Teilunterschützstellung nur dann zulässig, wenn in einem überschaubaren, abgeschlossenen Teil (z.B. dem Inneren) keine ursprüngliche Bausubstanz vorhanden ist (VwGH 03.06.2004, 2002/09/0130). Für den gegenständlichen Fall wurde aber festgestellt, dass gerade die äußere Erscheinung unverändert erhalten ist. Aufgrund dieses festgestellten Sachverhalts kann keine weitere Teilunterschützstellung vorgenommen werden und erfolgt somit auch keine Verletzung des Eigentumsrechts.

3.2.5. Betreffend die am Denkmal durchgeführten Veränderungen verweist das Bundesverwaltungsgericht auf die ständige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, wonach spätere Veränderungen den Charakter eines Gebäudes als Denkmal für sich allein nicht zu hindern vermögen (Hinweis E 10. Oktober 1974, 665/74). Für das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Denkmals ist nicht wesentlich, ob dieses in allen Details im Originalzustand erhalten ist (Hinweis E 20. November 2001, 2001/09/0072; E 18. Dezember 2001, 2001/09/0059); entscheidend ist vielmehr, ob dem Denkmal noch Dokumentationscharakter zukommt. VwGH 05.09.2013, 2012/09/0018.

Insbesondere bei Objekten der sog. anonymen Architektur (einfache Wohnhäuser, Bauernhäuser), welche auf eine lange Entwicklungsgeschichte zurückblicken, kann nicht davon ausgegangen werden, dass zum einen ein exaktes Errichtungsdatum nachweisbar ist und zum anderen, dass seit der Errichtung keine Veränderungen mehr erfolgten. In der Denkmalpflege wird deshalb der Begriff des "gewachsenen Denkmals" verwendet (vgl. auch § 4 Abs. 1 DMSG, der von einer gewachsenen Erscheinung spricht). Veränderungen sind somit Teil der Baugeschichte des Denkmals. Im gegenständlichen Fall konnten keine Veränderungen festgestellt werden, welche zu einem Verlust der Denkmalbedeutung führen könnten. Die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen insbesondere an den Holzteilen (vgl. dazu VwGH 21.05.2003, 2002/09/0176) konnten ebenfalls zu keinem Verlust der festgestellten Bedeutung führen. Insbesondere bei Objekten der sog. anonymen Architektur (einfache Wohnhäuser, Bauernhäuser), welche auf eine lange Entwicklungsgeschichte zurückblicken, kann nicht davon ausgegangen werden, dass zum einen ein exaktes Errichtungsdatum nachweisbar ist und zum anderen, dass seit der Errichtung keine Veränderungen mehr erfolgten. In der Denkmalpflege wird deshalb der Begriff des "gewachsenen Denkmals" verwendet (vergleiche auch Paragraph 4, Absatz eins, DMSG, der von einer gewachsenen Erscheinung spricht). Veränderungen sind somit Teil der Baugeschichte des Denkmals. Im gegenständlichen Fall konnten keine Veränderungen festgestellt werden, welche zu einem Verlust der Denkmalbedeutung führen könnten. Die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen insbesondere an den Holzteilen (vergleiche dazu VwGH 21.05.2003, 2002/09/0176) konnten ebenfalls zu keinem Verlust der festgestellten Bedeutung führen.

3.2.6. Zu dem vom BF ins Treffen geführten Sanierungsbedarf aufgrund von Feuchteschäden bzw. eines möglichen

Radonaustritts wird ausgeführt, dass ein solcher im Rahmen eines Verfahrens nach § 5 Abs. 1 DMSG zu prüfen wäre.3.2.6. Zu dem vom BF ins Treffen geführten Sanierungsbedarf aufgrund von Feuchteschäden bzw. eines möglichen Radonaustritts wird ausgeführt, dass ein solcher im Rahmen eines Verfahrens nach Paragraph 5, Absatz eins, DMSG zu prüfen wäre.

Zur Anwendung des § 1 Abs. 10 DMSG ist auszuführen, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes der Tatbestand des § 1 Abs. 10 DMSG nur dann erfüllt ist, wenn der Zustand des Denkmals eine denkmalgerechte Erhaltung ausschließt, und nur dann gegeben ist, wenn jene besonders schweren Schäden gegeben sind, die von vornherein jede denkmalgerechte Erhaltungsmöglichkeit ausschließen, sodass das Denkmal bereits de facto zerstört ist und nur durch Rekonstruktion ersetzt werden kann (vgl. E 24. März 2009, 2008/09/0378; E 29. April 2011, 2010/09/0230). Im gegenständlichen Fall wurde zwar ein grundsätzlicher Sanierungsbedarf festgestellt und auch festgehalten, dass die bergseitige Rückwand des Gebäudes schwere Schäden aufweist. Auch schließt das Bundesverwaltungsgericht nicht aus, dass diese Rückwand zur Gänze neu zu errichten ist. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass das Gebäude insgesamt in einem derart desolaten Zustand ist, sodass § 1 Abs. 10 DMSG erfüllt wäre. Es gibt keine (auch von Amts wegen aufgenommenen) Hinweise, wonach das gesamte Gebäude durch eine Rekonstruktion zu ersetzen wäre und liegen zu dieser Annahme auch keine nachvollziehbaren Gutachten vor. Zur Anwendung des Paragraph eins, Absatz 10, DMSG ist auszuführen, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes der Tatbestand des Paragraph eins, Absatz 10, DMSG nur dann erfüllt ist, wenn der Zustand des Denkmals eine denkmalgerechte Erhaltung ausschließt, und nur dann gegeben ist, wenn jene besonders schweren Schäden gegeben sind, die von vornherein jede denkmalgerechte Erhaltungsmöglichkeit ausschließen, sodass das Denkmal bereits de facto zerstört ist und nur durch Rekonstruktion ersetzt werden kann vergleiche E 24. März 2009, 2008/09/0378; E 29. April 2011, 2010/09/0230). Im gegenständlichen Fall wurde zwar ein grundsätzlicher Sanierungsbedarf festgestellt und auch festgehalten, dass die bergseitige Rückwand des Gebäudes schwere Schäden aufweist. Auch schließt das Bundesverwaltungsgericht nicht aus, dass diese Rückwand zur Gänze neu zu errichten ist. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass das Gebäude insgesamt in einem derart desolaten Zustand ist, sodass Paragraph eins, Absatz 10, DMSG erfüllt wäre. Es gibt keine (auch von Amts wegen aufgenommenen) Hinweise, wonach das gesamte Gebäude durch eine Rekonstruktion zu ersetzen wäre und liegen zu dieser Annahme auch keine nachvollziehbaren Gutachten vor.

3.2.7. Abschließend hält das Bundesverwaltungsgericht fest, dass auf wirtschaftliche und private Interessen betreffende Argumente in einem Unterschutzstellungsverfahren gemäß §§ 1 und 3 DMSG nicht eingegangen werden kann. Entsprechend der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist die Feststellung des öffentlichen Interesses ausschließlich nach der geschichtlichen, künstlerischen und kulturellen Bedeutung des Objektes zu prüfen. Es findet auch keine Abwägung mit anderen öffentlichen oder privaten Interessen statt (VwGH 15.12.2004, 2003/09/0121).3.2.7. Abschließend hält das Bundesverwaltungsgericht fest, dass auf wirtschaftliche und private Interessen betreffende Argumente in einem Unterschutzstellungsverfahren gemäß Paragraphen eins und 3 DMSG nicht eingegangen werden kann. Entsprechend der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist die Feststellung des öffentlichen Interesses ausschließlich nach der geschichtlichen, künstlerischen und kulturellen Bedeutung des Objektes zu prüfen. Es findet auch keine Abwägung mit anderen öffentlichen oder privaten Interessen statt (VwGH 15.12.2004, 2003/09/0121).

3.2.8. Das Bundesverwaltungsgericht gelangt daher zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem gegenständlichen Gebäude im festgestellten Umfang (Punkt 1.1.) um ein Denkmal handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes bedeuten würde. Die Erhaltung liegt damit im öffentlichen Interesse. Mangels Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides war daher die Beschwerde gem. § 28 Abs. 2 VwGVG i.V.m. §§ 1 und 3 DMSG abzuweisen.3.2.8. Das Bundesverwaltungsgericht gelangt daher zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem gegenständlichen Gebäude im festgestellten Umfang (Punkt 1.1.) um ein Denkmal handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes bedeuten würde. Die Erhaltung liegt damit im öffentlichen Interesse. Mangels Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides war daher die Beschwerde gem. Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in Verbindung mit Paragraphen eins und 3 DMSG abzuweisen.

3.3. Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG 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, VwGG 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 (siehe die unter Punkt 3.2. zitierte Judikatur); 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 (siehe die unter Punkt 3.2. zitierte Judikatur); 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.

Es war somit insgesamt spruchgemäß zu entscheiden.

Schlagworte

Amtssachverständiger, Denkmaleigenschaft, Eigentumsbeschränkung,
gewachsenes Denkmal, öffentliches Erhaltungsinteresse,
Sachverständigengutachten, Sanierungsbedarf, Teilunterschutzstellung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2017:W183.2148161.1.00

Zuletzt aktualisiert am

09.01.2018

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at