

TE Bvwg Erkenntnis 2017/7/21 W170 2000797-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.07.2017

Entscheidungsdatum

21.07.2017

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 2000797-1/44E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Mag. Thomas MARTH als Einzelrichter über die Beschwerde des XXXX, als Rechtsnachfolger von XXXX, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. Markus DUTZLER, gegen den Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 17.08.2009, Zl. 47.719/4/2009, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht (weitere Parteien: Landeshauptmann von Oberösterreich, Bürgermeister von und Gemeinde Bad Ischl): Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Mag. Thomas MARTH als Einzelrichter über die Beschwerde des römisch 40, als Rechtsnachfolger von römisch 40, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. Markus DUTZLER, gegen den Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 17.08.2009, Zl. 47.719/4/2009, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht (weitere Parteien: Landeshauptmann von Oberösterreich, Bürgermeister von und Gemeinde Bad Ischl):

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

über das Verfahren der Verwaltungsgerichte, BGBl. I Nr. 33/2013 in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2017, in Verbindung mit §§ 1, 3 des Bundesgesetzes betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013, mit der Maßgabe abgewiesen, als im Spruch des Bescheides zu lauten hat: über das Verfahren der Verwaltungsgerichte, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 24 aus 2017,, in Verbindung mit Paragraphen eins, 3, des Bundesgesetzes betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, Bundesgesetzblatt Nr. 533 aus 1923, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 92 aus 2013,, mit der Maßgabe abgewiesen, als im Spruch des Bescheides zu lauten hat:

"Es wird festgestellt, dass die Erhaltung der XXXX in Bad Ischl, XXXX (ehemals XXXX), Ger. Bezirk Bad Ischl, pol. Bezirk Gmunden, Oberösterreich, XXXX, GB 42002 Bad Ischl hinsichtlich der Außenerscheinung und im Inneren hinsichtlich der Stiege samt jeweils angrenzendem Flur in allen Stockwerken gemäß §§ 1, 3 des Bundesgesetzes betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013, im Sinne einer Teilunterschutzstellung gemäß § 1 Abs. 8 leg.cit. im öffentlichen Interesse gelegen ist." "Es wird festgestellt, dass die Erhaltung der römisch 40 in Bad Ischl, römisch 40 (ehemals römisch 40), Ger. Bezirk Bad Ischl, pol. Bezirk Gmunden, Oberösterreich, römisch 40, GB 42002 Bad Ischl hinsichtlich der Außenerscheinung und im Inneren hinsichtlich der Stiege samt jeweils angrenzendem Flur in allen Stockwerken gemäß Paragraphen eins, 3, des Bundesgesetzes betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, Bundesgesetzblatt Nr. 533 aus 1923, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 92 aus 2013,, im Sinne einer Teilunterschutzstellung gemäß Paragraph eins, Absatz 8, leg.cit. im öffentlichen Interesse gelegen ist."

B) Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes, BGBl. Nr. 1/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 106/2016, zulässig. B) Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, des Bundes-Verfassungsgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 1 aus 1930, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 106 aus 2016,, zulässig.

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang:römisch eins. Verfahrensgang:

1. Mit im Spruch bezeichnetem Bescheid des Bundesdenkmalamtes wurde festgestellt, dass die Erhaltung der XXXX in Bad Ischl, XXXX(ehemals XXXX), Ger. Bezirk Bad Ischl, pol. Bezirk Gmunden, Oberösterreich, XXXX, GB 42002 Bad Ischl (im Folgenden: Objekt) im öffentlichen Interesse gelegen sei.1. Mit im Spruch bezeichnetem Bescheid des Bundesdenkmalamtes wurde festgestellt, dass die Erhaltung der römisch 40 in Bad Ischl, XXXX(ehemals römisch 40), Ger. Bezirk Bad Ischl, pol. Bezirk Gmunden, Oberösterreich, römisch 40 , GB 42002 Bad Ischl (im Folgenden: Objekt) im öffentlichen Interesse gelegen sei.

Der Bescheid wurde den Parteien am 20.8.2009 zugestellt.

Die Entscheidung des Bundesdenkmalamtes gründet sich im Wesentlichen auf ein Sachverständigengutachten der Amtssachverständigen XXXX und XXXX, in dem mit näherer Begründung ausgeführt wurde, dass dem Objekt eine geschichtliche, künstlerische und sonstige kulturelle Bedeutung zukomme.Die Entscheidung des Bundesdenkmalamtes gründet sich im Wesentlichen auf ein Sachverständigengutachten der Amtssachverständigen römisch 40 und römisch 40 , in dem mit näherer Begründung ausgeführt wurde, dass dem Objekt eine geschichtliche, künstlerische und sonstige kulturelle Bedeutung zukomme.

XXXX (im Folgenden: Berufungswerberin), die während des Administrativverfahrens Eigentümerin des Objekts war, gab während dieses Verfahrens im Wesentlichen an, sie bestreite die geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung des vom Großvater ihres Ehemannes errichteten Gebäudes und die Schlüssigkeit und Vollständigkeit des Amtssachverständigengutachtens. Mit Schreiben vom 30.11.2007 nahm die Berufungswerberin allerdings die geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung des Objekts zur Kenntnis, ersuchte aber um Teilunterschutzstellung und um Überprüfung, ob nicht die Nachbarschaft unter Ensembleschutz gestellt werden solle, da ein benachbartes Objekt erheblich aufgestockt werden solle und dann vom verfahrensgegenständlichen Objekt nichts mehr zu sehen sei.römisch 40 (im Folgenden: Berufungswerberin), die während des Administrativverfahrens Eigentümerin des Objekts war, gab während dieses Verfahrens im Wesentlichen an, sie bestreite die geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung des vom Großvater ihres Ehemannes errichteten Gebäudes und die Schlüssigkeit und Vollständigkeit des Amtssachverständigengutachtens. Mit Schreiben vom 30.11.2007 nahm die Berufungswerberin allerdings die geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung des Objekts zur Kenntnis, ersuchte aber um Teilunterschutzstellung und um Überprüfung, ob nicht die Nachbarschaft unter Ensembleschutz gestellt werden solle, da ein benachbartes Objekt erheblich aufgestockt werden solle und dann vom verfahrensgegenständlichen Objekt nichts mehr zu sehen sei.

Auch fand am 22.1.2008 eine Besprechung in Anwesenheit der Berufungswerberin statt, in der im Wesentlichen das gleiche Vorbringen wie im Schreiben vom 30.11.2007 erstattet wurde.

Mit Schreiben vom 6.2.2008 kündigte die Berufungswerberin Rechtsmittel für den Fall an, dass ihr Objekt ohne Einbeziehung der Nachbarschaft unter Denkmalschutz gestellt werde.

Vom Bundesdenkmalamt wurde das Verfahren erst im Februar 2009 fortgesetzt. Nach Vorhalt des Verfahrensstandes wurde von der Berufungswerberin vorgebracht, dass weiterhin Ensembleschutz zu verfügen wäre und auch im Bereich des verfahrensgegenständlichen Objekts eine Änderung des Bebauungsplans eingetreten sei, der nunmehr einen Ausbau bzw. eine geringfügige Erhöhung des Objekts erlauben würde.

2. Mit Schriftsatz vom 3.9.2009, am selben Tag beim Bundesdenkmalamt eingebracht, erhob die Berufungswerberin das Rechtsmittel der Berufung.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass durch die möglich gewordene extreme Erhöhung der umliegenden Gebäude das Objekt vor dem Hintergrund ausgebauter anderer Bauten untergehe und keine wahrnehmbare Rolle mehr spiele. Es erscheine verfassungswidrig, die Unterschutzstellung nur auf das Objekt, nicht jedoch auf die Umgebung zu erstrecken. Die geänderte Bebaubarkeit der unmittelbaren Umgebung beweise, dass zumindest das regionale öffentliche Interesse der Stadtgemeinde nicht auf die Unterschutzstellung gerichtet sei. Darüber hinaus sei die Erhaltung des Objekts bzw. des künstlerischen Erbes ohnehin Familientradition und bedürfe gerade keines öffentlichen Schutzes. Auch seien die historischen Grundlagen der Unterschutzstellung unzureichend erhoben worden, habe das Bundesdenkmalamt unzureichend ermittelt und die im Bescheid vertretene Rechtsansicht ungenügend begründet, insbesondere was die Einbeziehung eines bestimmten, benachbarten Objektes betreffe.

3. Mit Schriftsatz vom 8.9.2009, Gz. 47.719/5/2009, legte das Bundesdenkmalamt die Berufung mit allen dazugehörigen Verwaltungsakten der Bundesministerin für Unterricht, Kunst und Kultur zur Entscheidung vor.

Seitens der (ehemaligen) Berufungsbehörde wurden laut Aktenlage keine Ermittlungsschritte gesetzt.

Mit undatiertem Schreiben, beim Bundesverwaltungsgericht am 4.2.2014 eingelangt, legte die (ehemalige) Berufungsbehörde die nunmehr zur Beschwerde mutierte Berufung samt den Verwaltungsakten dem Bundesverwaltungsgericht vor.

4. Seitens des Bundesverwaltungsgerichts wurde nach Befassung der Parteien XXXX mit der Erstellung eines Amtssachverständigengutachtens beauftragt, das nach Übermittlung dem Parteiengehör unterzogen wurde. 4. Seitens des Bundesverwaltungsgerichts wurde nach Befassung der Parteien römisch 40 mit der Erstellung eines Amtssachverständigengutachtens beauftragt, das nach Übermittlung dem Parteiengehör unterzogen wurde.

Im Ermittlungsverfahren wurde vor allem das Gegengutachten des Architekten XXXX vorgelegt, aus dem sich die Unschlüssigkeit und Widersprüchlichkeit des Gutachtens des XXXX sowie, dass eine Unterschutzstellung an sich obsolet sei, ergebe. Im Ermittlungsverfahren wurde vor allem das Gegengutachten des Architekten römisch 40 vorgelegt, aus dem sich die Unschlüssigkeit und Widersprüchlichkeit des Gutachtens des römisch 40 sowie, dass eine Unterschutzstellung an sich obsolet sei, ergebe.

Weiters wurde am 30.5.2017 unter Beiziehung des XXXX eine mündliche Verhandlung abgehalten. Weiters wurde am 30.5.2017 unter Beiziehung des römisch 40 eine mündliche Verhandlung abgehalten.

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

1. Feststellungen:

1.1. Beim Objekt handelt es sich um die XXXX in Bad Ischl, XXXX (ehemals XXXX), Ger. Bezirk Bad Ischl, pol. Bezirk Gmunden, Oberösterreich, XXXX, GB 42002 Bad Ischl (im Folgenden: Objekt); es handelt sich hierbei um eine unbewegliche Sache. 1.1. Beim Objekt handelt es sich um die römisch 40 in Bad Ischl, römisch 40 (ehemals römisch 40), Ger. Bezirk Bad Ischl, pol. Bezirk Gmunden, Oberösterreich, römisch 40, GB 42002 Bad Ischl (im Folgenden: Objekt); es handelt sich hierbei um eine unbewegliche Sache.

Das Objekt war zum Zeitpunkt der Erlassung des verfahrensgegenständlichen Bescheides des Bundesdenkmalamtes am 20.8.2009 im Eigentum von XXXX, nunmehr befindet es sich im Eigentum von XXXX (im Folgenden: beschwerdeführende Partei), im Grundbuch ist kein Bauberechtigter eingetragen.

1.2. Der Außerscheingung des Objekts und im Inneren der Stiege samt dem jeweils angrenzenden Flur in allen Stockwerken des Objekts kommt eine geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung zu. Den anderen Teilen des Inneren des Objekts (auch dem Kachelofen) kommt eine geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung nicht zu.

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

Durch die Erhaltung der bedeutenden Teile des Objekts kann eine Dokumentation in Bezug auf die Mitwirkung eines örtlichen Bauunternehmers am Villenbau in Bad Ischl, weiters die Verwandlung eines bis zu diesem Zeitpunkt überwiegend gewerblich genutzten Areals für Zwecke der Errichtung von Sommerhäusern bzw. Villenbauten im 19. Jahrhundert und schließlich die Verwendung der spezifischen Ausprägung des Sezessionismus im Villenbau im Salzkammergut erreicht werden.

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

2.2. Beweiswürdigung zu 1.2. und 1.3.:

2.2.1. Zur Auswahl des Gerichtssachverständigen:

Die obigen Feststellungen beruhen hinsichtlich der schützenswerten Teile des Objekts im Wesentlichen auf dem Gutachten und den Aussagen des beigezogenen Amtssachverständigen des BundesdenkmalamtesXXXX (im Folgenden: Gerichtssachverständiger), sodass das Gutachten und die Ausführungen - und somit die Auswahl - des Sachverständigen entscheidungsrelevant sind. Zwar hat sich die beschwerdeführende Partei ausdrücklich nicht (siehe Schreiben vom 15.4.2015) gegen die Beiziehung des Gerichtssachverständigen ausgesprochen, aber wird die erfolgte Beiziehung trotzdem zu begründen sein. Hinsichtlich des allfälligen Arguments, dass der Gerichtssachverständige als Bediensteter des Bundesdenkmalamtes befangen sei, ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, nach der die allfällige Befangenheit eines Sachverständigen nur dann mit Erfolg eingewendet werden kann, wenn sich sachliche Bedenken gegen die Erledigung dieses Verwaltungsorganes ergeben oder besondere Umstände hervorkommen, die geeignet sind, die volle Unbefangenheit desselben in Zweifel zu ziehen, etwa wenn aus konkreten Umständen der Mangel einer objektiven Einstellung gefolgert werden kann (VwGH 27.6.2002, 2002/10/0031). Werde daher ganz allgemein eine mögliche Befangenheit etwa eines als Vertreter eines Führungsorgans der Behörde tätig gewordenen Sachverständigen lediglich auf Grund seiner dienstlichen Stellung geltend gemacht, so sei dies für sich alleine keinesfalls als wichtiger Grund im Sinn des § 7 Abs. 1 Z. 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 (in Folge: AVG), zu werten (VwGH 25.9.1992, 92/09/0198), insbesondere auch, weil ihre allein auf ihrer fachlichen Qualifikation beruhende Begutachtung keinem Weisungsrecht unterliege. Auch könne den Beamten grundsätzlich zugebilligt werden, dass sie ungeachtet der jeweiligen Interessenlage ihres Dienstgebers ihre Entscheidung in behördlichen Angelegenheiten dem Gesetz entsprechend treffen würden (siehe etwa zu allem auch VwGH 29.04.2011, 2010/09/0230). Auch die bloße Unzufriedenheit mit dem Gutachten reicht zur Annahme einer mangelnden Objektivität eines Amtssachverständigen jedenfalls nicht aus (VwGH 27.6.2002, 2002/10/0031). Daher konnte das Bundesverwaltungsgericht, auch da gegen den Sachverständigen Einwände im Sinne des § 7 AVG nicht vorgebracht wurden, davon ausgehen, dass dieser nicht befangen ist.

Die obigen Feststellungen beruhen hinsichtlich der schützenswerten Teile des Objekts im Wesentlichen auf dem Gutachten und den Aussagen des beigezogenen Amtssachverständigen des BundesdenkmalamtesXXXX (im Folgenden: Gerichtssachverständiger), sodass das Gutachten und die Ausführungen - und somit die Auswahl - des Sachverständigen entscheidungsrelevant sind. Zwar hat sich die beschwerdeführende Partei ausdrücklich nicht (siehe Schreiben vom 15.4.2015) gegen die Beiziehung des Gerichtssachverständigen ausgesprochen, aber wird die erfolgte Beiziehung trotzdem zu begründen sein. Hinsichtlich des allfälligen Arguments, dass der Gerichtssachverständige als Bediensteter des Bundesdenkmalamtes befangen sei, ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, nach der die allfällige Befangenheit eines Sachverständigen nur dann mit Erfolg eingewendet werden kann, wenn sich sachliche Bedenken gegen die Erledigung dieses Verwaltungsorganes ergeben oder besondere Umstände hervorkommen, die geeignet sind, die volle Unbefangenheit desselben in Zweifel zu ziehen, etwa wenn aus konkreten Umständen der Mangel einer objektiven Einstellung gefolgert werden kann (VwGH 27.6.2002, 2002/10/0031). Werde daher ganz allgemein eine mögliche Befangenheit etwa eines als Vertreter eines Führungsorgans der Behörde tätig gewordenen Sachverständigen lediglich auf Grund seiner dienstlichen Stellung geltend gemacht, so sei dies für sich alleine keinesfalls als wichtiger Grund im Sinn des Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 4, des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, Bundesgesetzblatt Nr. 51 aus 1991, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 161 aus 2013, (in Folge: AVG), zu werten (VwGH 25.9.1992, 92/09/0198), insbesondere auch, weil ihre allein auf ihrer fachlichen Qualifikation beruhende Begutachtung keinem Weisungsrecht unterliege. Auch könne den Beamten grundsätzlich zugebilligt werden, dass sie ungeachtet der jeweiligen Interessenlage ihres Dienstgebers ihre Entscheidung in behördlichen Angelegenheiten dem Gesetz entsprechend treffen würden (siehe etwa zu allem auch VwGH 29.04.2011, 2010/09/0230). Auch die bloße Unzufriedenheit mit dem Gutachten reicht zur Annahme einer mangelnden Objektivität eines Amtssachverständigen jedenfalls nicht aus (VwGH 27.6.2002, 2002/10/0031). Daher konnte das Bundesverwaltungsgericht, auch da gegen den Sachverständigen Einwände im Sinne des Paragraph 7, AVG nicht vorgebracht wurden, davon ausgehen, dass dieser nicht befangen 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 des Bundesgesetzes über die Organisation des Bundesverwaltungsgerichtes, BGBl. I Nr.

10/2013 in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2017 (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 des Bundesgesetzes über das Verfahren der Verwaltungsgerichte BGBl. I Nr. 33/2013 in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2017 (in Folge: VwGVG), primär heranzuziehen. Nur wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist, kann die Behörde 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). Darüber hinaus hat sich auch das Bundesverwaltungsgericht gemäß § 17 VwGVG, § 39 Abs. 2 AVG bei allen Verfahrensanordnungen von Rücksichten auf möglichste Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis leiten zu lassen, was dafür spricht, den oder die im Verfahren vor dem Bundesdenkmalamt befassten Sachverständigen oder befasste Sachverständige beizuziehen, soweit dessen oder deren Gutachten vollständig und schlüssig war; aber nicht jede Unvollständigkeit führt dazu, dass der Amtssachverständige nicht weiterverwendet werden darf und kann, da der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt hat, dass die Unvollständigkeit eines Amtssachverständigengutachtens in Angelegenheit der Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz "im Interesse der Raschheit" lediglich eines gezielten Auftrages an den Sachverständigen zur Erstellung eines neuen Gutachtens oder der Ergänzung der bisher eingeholten Gutachten bedarf (VwGH 17.02.2015, Ra 2014/09/0037; Hervorhebung nicht im Erkenntnis); daher muss eine qualifizierte Unvollständigkeit oder eine Unschlüssigkeit vorliegen, um den vom Bundesdenkmalamt verwendeten Sachverständigen nicht dem Beschwerdeverfahren beizuziehen. Allerdings ist im vorliegenden Fall das Gutachten der Amtssachverständigen im Administrativverfahren im Sinne des oben ausgeführten nicht grundsätzlich vollständig und nachvollziehbar, da das im Administrativverfahren verwendete Gutachten einerseits veraltet und andererseits nicht schlüssig und vollständig ist; letzteres deshalb, da es im Befund das Innere nur kurz und cursorisch beschreibt und im Gutachten im engeren Sinne einerseits auf die Bedeutung des gründerzeitlichen Aufschwungs Bad Ischls und andererseits auf die Bedeutung des Architekten eingeht, ohne sich mit diesen Tatsachen im Befund befasst zu haben. Darüber hinaus lässt das Gutachten jede Auseinandersetzung mit vergleichbaren Objekten vermissen. Daher waren die vom Bundesdenkmalamt verwendeten Sachverständigen nicht dem Beschwerdeverfahren beizuziehen; das Bundesverwaltungsgericht hat XXXX als Sachverständigen beigezogen. Der beigezogene Sachverständige ist Amtssachverständiger des Bundesdenkmalamtes und daher ist seine Beiziehung - dass dieser nicht befangen ist, wurde bereits oben abgehandelt - zulässig. 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, des Bundesgesetzes über die Organisation des Bundesverwaltungsgerichtes, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 10 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 24 aus 2017, (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, des Bundesgesetzes über das Verfahren der Verwaltungsgerichte Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 24 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 die Behörde 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). Darüber hinaus hat sich auch das Bundesverwaltungsgericht gemäß Paragraph 17, VwGVG, Paragraph 39, Absatz 2, AVG bei allen Verfahrensanordnungen von Rücksichten auf möglichste Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis leiten zu lassen, was dafür spricht, den oder die im Verfahren vor dem Bundesdenkmalamt befassten Sachverständigen oder befasste Sachverständige beizuziehen, soweit dessen oder deren Gutachten vollständig und schlüssig war; aber nicht jede Unvollständigkeit führt dazu, dass der Amtssachverständige nicht weiterverwendet werden darf und kann, da der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt hat, dass die Unvollständigkeit eines Amtssachverständigengutachtens in Angelegenheit der Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz "im

Interesse der Raschheit" lediglich eines gezielten Auftrages an den Sachverständigen zur Erstellung eines neuen Gutachtens oder der Ergänzung der bisher eingeholten Gutachten bedarf (VwGH 17.02.2015, Ra 2014/09/0037; Hervorhebung nicht im Erkenntnis); daher muss eine qualifizierte Unvollständigkeit oder eine Unschlüssigkeit vorliegen, um den vom Bundesdenkmalamt verwendeten Sachverständigen nicht dem Beschwerdeverfahren beizuziehen. Allerdings ist im vorliegenden Fall das Gutachten der Amtssachverständigen im Administrativverfahren im Sinne des oben ausgeführten nicht grundsätzlich vollständig und nachvollziehbar, da das im Administrativverfahren verwendete Gutachten einerseits veraltet und andererseits nicht schlüssig und vollständig ist; letzteres deshalb, da es im Befund das Innere nur kurz und cursorisch beschreibt und im Gutachten im engeren Sinne einerseits auf die Bedeutung des gründerzeitlichen Aufschwungs Bad Ischls und andererseits auf die Bedeutung des Architekten eingeht, ohne sich mit diesen Tatsachen im Befund befasst zu haben. Darüber hinaus lässt das Gutachten jede Auseinandersetzung mit vergleichbaren Objekten vermissen. Daher waren die vom Bundesdenkmalamt verwendeten Sachverständigen nicht dem Beschwerdeverfahren beizuziehen; das Bundesverwaltungsgericht hat römisch 40 als Sachverständigen beigezogen. Der beigezogene Sachverständige ist Amtssachverständiger des Bundesdenkmalamtes und daher ist seine Beiziehung - dass dieser nicht befangen ist, wurde bereits oben abgehandelt - zulässig.

2.2.2. Zur Qualifikation des Privatsachverständigen:

Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens wurde von der beschwerdeführenden Partei ein Gutachten des XXXX (in Folge: Privatsachverständiger) vorgelegt. Der Privatsachverständige war zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung und ist immer noch allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Fachgebiet 07.20 Denkmalschutz, Ortsbildpflege und 72.01 Hochbau, Architektur und daher fachlich geeignet, ein entsprechendes Gutachten zu erstatten. Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens wurde von der beschwerdeführenden Partei ein Gutachten des römisch 40 (in Folge: Privatsachverständiger) vorgelegt. Der Privatsachverständige war zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung und ist immer noch allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Fachgebiet 07.20 Denkmalschutz, Ortsbildpflege und 72.01 Hochbau, Architektur und daher fachlich geeignet, ein entsprechendes Gutachten zu erstatten.

2.2.3. Zu den Gutachten des Gerichtssachverständigen und des Privatsachverständigen:

Die Bedeutung eines Denkmals ist eine Tatsache, die durch Sachverständigenbeweis zu ermitteln ist (VwGH 5.2.1976, 1891/75); Grundlage einer Unterschutzstellung ist ein Fachgutachten, aus dem sich die geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung ergibt sowie jener Dokumentationscharakter im Sinne des § 1 Abs. 2 des Bundesgesetzes betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, 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 (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 Unterschutzstellung ist ein Fachgutachten, aus dem sich die geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung ergibt sowie jener Dokumentationscharakter im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, des Bundesgesetzes betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, 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 (VwGH 16.9.2009, 2009/09/0044).

Der Sachverständige hat die Tatsachen zu erheben (Befund) und aus diesen Tatsachen aufgrund besonderer Fachkunde tatsächliche Schlussfolgerungen zu ziehen (Gutachten im engeren Sinn), ein Gutachten besteht somit aus zwei Teilen: dem Befund und dem eigentlichen Gutachten (Thienel, 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 - hier Gerichtssachverständigen - 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) Amtssachverständigen Gutachten 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).

Wie oben ausgeführt, entspricht das Gutachten der im Administrativverfahren verwendeten Amtssachverständigen nicht den Anforderungen eines Gutachtens in einem Denkmalschutzverfahren und hat dieses daher bei der folgenden Beweiswürdigung außer Betracht zu bleiben.

In seinem Gutachten hat der Gerichtssachverständige nach einem Befund, in dem er den Stand der wissenschaftlichen Forschung und die wesentlichen Publikationen dargestellt hat, die Geschichte des Objekts (im Sinne des Vorgängerbaus, des Entwurfs und der Bauführung, des Urhebers der Pläne, der relevanten Persönlichkeiten und der Veränderungen seit Errichtung), die Beschreibung des Objekts (im Sinne der Lage des Bauplatzes, des Grundrisses, der Außenerscheinung und des Inneren des Gebäudes), vergleichbare Gebäude und die Villenarchitektur des Salzkammergutes dargestellt, im Gutachten im engeren Sinn zur Frage, ob es sich bei gegenständlichem Objekt um ein solches von geschichtlicher, künstlerischer und/oder sonstiger kultureller Bedeutung handle, ausgeführt, dass eine geschichtliche Bedeutung darin liege, dass das Gebäude die Weiterverwendung und Adaptierung eines bestehenden Objektes zur Salzkammergut-Villa dokumentiere. Dies sei bei Salzkammergut-Villen selten, da diese überwiegend als reine Neubauten konzipiert seien. Ein diesbezüglich vergleichbares Objekt gebe es jedenfalls in Bad Ischl nicht. Weitere geschichtliche Bedeutung (Ortsgeschichte) liege auch in der dokumentierten Mitwirkung des örtlichen Baumeisters BRANDL. Eine künstlerische Bedeutung sei vor allem aus den baukünstlerisch wertvollen Bau- und Ausstattungsteilen abzuleiten. Das seien etwa die kunstvoll gesägten Stiegenhausgitter oder die keramischen Bauteile (Tympanon, Kachelofen). Zur kulturellen Bedeutung wurde ausgeführt, dass die XXXX mit ihrer ausgewogenen asymmetrischen Fassade und vielgestaltigen Dachlandschaft am südlichen Traunufer sehr markant in Erscheinung trete, die Baugeschichte sei gut dokumentiert. Als das ursprünglich den Fleischhauern vorbehaltene Südufer der Traun im Zuge der aufstrebenden Entwicklung Bad Ischls zur weitläufigen Tourismusstadt des Salzkammergutes zum bevorzugten Bauplatz für Villen geworden sei, habe auch ein bestehendes Gebäude für ein "Sommerhaus" einer "Privaten aus Wien" adaptiert werden sollen. Beauftragt mit den Planungs- und Adaptierungsarbeiten sei der örtliche Baumeister Hans BRANDL geworden. In dem langwierigen Bauverfahren seien mehrere Projektvarianten entstanden, deren Planungs idee die Adaptierung eines Bestandsobjektes enthalten habe. Es zeige sich, dass BRANDL, an dessen Autorschaft an der Planung nicht (wie in vergleichbaren Fällen) gezweifelt werden müsse, es geschickt verstanden habe, die schwierigen Verhältnisse des schmalen Bauplatzes für den Villenbau zu nutzen. Durch die Zugabe zeitgemäßer ("moderner") gestalterischer Mittel, etwa auch aus dem Formenrepertoire des Heimatstiles, sei somit einer der wenigen Villenbauten mit derartigen Stilelementen in Bad Ischl entstanden. Sohin dokumentiere der Bau die Weiterentwicklung und den Wandel im Villenbau im beginnenden 20. Jahrhundert. Die Architekturform der Villa sei für die aufstrebenden Badekurorte prägend und habe für den Aufschwung, den Bad Ischl bis zum Ausbruch des ersten Weltkrieges im Jahr 1914 genommen habe, exemplarischen Charakter. In seinem Gutachten hat der Gerichtssachverständige nach einem Befund, in dem er den Stand der wissenschaftlichen Forschung und die wesentlichen Publikationen dargestellt hat, die Geschichte des Objekts (im Sinne des Vorgängerbaus, des Entwurfs und der Bauführung, des Urhebers der Pläne, der relevanten Persönlichkeiten und der Veränderungen seit Errichtung), die Beschreibung des Objekts (im Sinne der Lage des Bauplatzes, des Grundrisses, der Außenerscheinung und des Inneren des Gebäudes), vergleichbare Gebäude und die Villenarchitektur des Salzkammergutes dargestellt, im Gutachten im

engeren Sinn zur Frage, ob es sich bei gegenständlichem Objekt um ein solches von geschichtlicher, künstlerischer und/oder sonstiger kultureller Bedeutung handle, ausgeführt, dass eine geschichtliche Bedeutung darin liege, dass das Gebäude die Weiterverwendung und Adaptierung eines bestehenden Objektes zur Salzkammergut-Villa dokumentiere. Dies sei bei Salzkammergut-Villen selten, da diese überwiegend als reine Neubauten konzipiert seien. Ein diesbezüglich vergleichbares Objekt gebe es jedenfalls in Bad Ischl nicht. Weitere geschichtliche Bedeutung (Ortsgeschichte) liege auch in der dokumentierten Mitwirkung des örtlichen Baumeisters BRANDL. Eine künstlerische Bedeutung sei vor allem aus den baukünstlerisch wertvollen Bau- und Ausstattungsteilen abzuleiten. Das seien etwa die kunstvoll gesägten Stiegenhausgitter oder die keramischen Bauteile (Tympanon, Kachelofen). Zur kulturellen Bedeutung wurde ausgeführt, dass die römisch 40 mit ihrer ausgewogenen asymmetrischen Fassade und vielgestaltigen Dachlandschaft am südlichen Traunufer sehr markant in Erscheinung trete, die Baugeschichte sei gut dokumentiert. Als das ursprünglich den Fleischhauern vorbehaltene Südufer der Traun im Zuge der aufstrebenden Entwicklung Bad Ischls zur weitläufigen Tourismusstadt des Salzkammergutes zum bevorzugten Bauplatz für Villen geworden sei, habe auch ein bestehendes Gebäude für ein "Sommerhaus" einer "Privaten aus Wien" adaptiert werden sollen. Beauftragt mit den Planungs- und Adaptierungsarbeiten sei der örtliche Baumeister Hans BRANDL geworden. In dem langwierigen Bauverfahren seien mehrere Projektvarianten entstanden, deren Planungs idee die Adaptierung eines Bestandsobjektes enthalten habe. Es zeige sich, dass BRANDL, an dessen Autorschaft an der Planung nicht (wie in vergleichbaren Fällen) gezweifelt werden müsse, es geschickt verstanden habe, die schwierigen Verhältnisse des schmalen Bauplatzes für den Villenbau zu nutzen. Durch die Zugabe zeitgemäßer ("moderner") gestalterischer Mittel, etwa auch aus dem Formenrepertoire des Heimatstiles, sei somit einer der wenigen Villenbauten mit derartigen Stilelementen in Bad Ischl entstanden. Sihin dokumentiere der Bau die Weiterentwicklung und den Wandel im Villenbau im beginnenden 20. Jahrhundert. Die Architekturform der Villa sei für die aufstrebenden Badekurorte prägend und habe für den Aufschwung, den Bad Ischl bis zum Ausbruch des ersten Weltkrieges im Jahr 1914 genommen habe, exemplarischen Charakter.

Zur Frage, wer der Planverfasser des gegenständlichen Objektes, wer der ausführende Baumeister gewesen sei, wurde ausgeführt, dass die Autorschaft BRANDLS an dem Entwurf zwar nicht bewiesen werden könne, dennoch gebe es einige Hinweise, die in diese Richtung gedeutet werden müssten. So seien etwa die in dem umfangreichen Bauakt enthaltenen Pläne alle ausschließlich von BRANDL unterschrieben. Schriftliche Eingaben, wie eine Berufung, seien von ihm gefertigt worden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit sei Hans BRANDL daher nicht nur ausführender Baumeister gewesen, sondern auch Verfasser und Urheber aller Pläne der XXXX. Zur Frage, wer der Planverfasser des gegenständlichen Objektes, wer der ausführende Baumeister gewesen sei, wurde ausgeführt, dass die Autorschaft BRANDLS an dem Entwurf zwar nicht bewiesen werden könne, dennoch gebe es einige Hinweise, die in diese Richtung gedeutet werden müssten. So seien etwa die in dem umfangreichen Bauakt enthaltenen Pläne alle ausschließlich von BRANDL unterschrieben. Schriftliche Eingaben, wie eine Berufung, seien von ihm gefertigt worden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit sei Hans BRANDL daher nicht nur ausführender Baumeister gewesen, sondern auch Verfasser und Urheber aller Pläne der römisch 40 .

Zur Frage, ob das "XXXX" in das Objekt mit einbezogen worden sei oder nicht, wurde ausgeführt, dass nach dem vorliegenden Rechercheergebnis klar sei, dass ein Vorgängerbau einbezogen worden sei. Das Areal sei ursprünglich den Fleischhauern vorbehalten gewesen, etliche Häuser würden die Fleischhackergerechtigkeit aufweisen. Im Heimatbuch 2004 sei ganz eindeutig das Haus XXXX als das XXXX benannt. Zur Frage, ob das "XXXX" in das Objekt mit einbezogen worden sei oder nicht, wurde ausgeführt, dass nach dem vorliegenden Rechercheergebnis klar sei, dass ein Vorgängerbau einbezogen worden sei. Das Areal sei ursprünglich den Fleischhauern vorbehalten gewesen, etliche Häuser würden die Fleischhackergerechtigkeit aufweisen. Im Heimatbuch 2004 sei ganz eindeutig das Haus römisch 40 als das römisch 40 benannt.

Zur Frage, ob alle Teile des Objekts bedeutend im Sinne des Denkmalschutzgesetzes seien, wurde ausgeführt, dass wegen der im Inneren erfolgten Eingriffe die herausragende Bedeutung der XXXX im Sinne des Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich der äußeren Erscheinung mit Dach, sowie im Inneren hinsichtlich der Erschließungsbereiche (Flure und Stiegen) festgestellt werden könne. Wegen des vermutlichen Zusammenhangs mit der Fassadenkeramik gelte die herausragende Bedeutung auch für den Kachelofen. Zur Frage, ob alle Teile des Objekts bedeutend im Sinne des Denkmalschutzgesetzes seien, wurde ausgeführt, dass wegen der im Inneren erfolgten Eingriffe die herausragende

Bedeutung der römisch 40 im Sinne des Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich der äußeren Erscheinung mit Dach, sowie im Inneren hinsichtlich der Erschließungsbereiche (Flure und Stiegen) festgestellt werden könne. Wegen des vermutlichen Zusammenhangs mit der Fassadenkeramik gelte die herausragende Bedeutung auch für den Kachelofen.

Zur Frage, welchen Stellenwert das Objekt im Hinblick auf Qualität, Vielzahl und Verteilung vor dem Hintergrund des regionalen bzw. österreichweiten Kulturgutbestandes einnehme wurde auf den Befund verwiesen und ausgeführt, die Sommerfrischearchitektur in Bad Ischl und im weiteren Umfeld des Salzkammergutes sei seit der Mitte des 19. Jahrhunderts weit verbreitet. Bad Ischl gelte aufgrund der Nähe zum Kaiserhaus als Hauptort. Dementsprechend hoch sei die Zahl an Villen und villenartigen Wohnhäusern. Als einem vergleichsweise späten Vertreter dieses Bautyps komme der XXXX erhöhter Dokumentationswert zu, da Sommervillen in entsprechenden Stilformen besonders in Bad Ischl selten seien. Zur Frage, welchen Stellenwert das Objekt im Hinblick auf Qualität, Vielzahl und Verteilung vor dem Hintergrund des regionalen bzw. österreichweiten Kulturgutbestandes einnehme wurde auf den Befund verwiesen und ausgeführt, die Sommerfrischearchitektur in Bad Ischl und im weiteren Umfeld des Salzkammergutes sei seit der Mitte des 19. Jahrhunderts weit verbreitet. Bad Ischl gelte aufgrund der Nähe zum Kaiserhaus als Hauptort. Dementsprechend hoch sei die Zahl an Villen und villenartigen Wohnhäusern. Als einem vergleichsweise späten Vertreter dieses Bautyps komme der römisch 40 erhöhter Dokumentationswert zu, da Sommervillen in entsprechenden Stilformen besonders in Bad Ischl selten seien.

Zur Frage, ob der in den letzten Jahren erfolgte Ausbau der umliegenden Gebäude die festgestellte geschichtliche, künstlerische und/oder sonstige kulturelle Bedeutung mindere, wurde ausgeführt, dass die Nachbarliegenschaft (XXXX) zum Zeitpunkt des erstinstanzlichen Unterschutzstellungsverfahrens bereits im heutigen Umfang ausgebaut gewesen sei. Gegenüber dem Zustand zur Bescheiderlassung sei keine weitere Veränderung eingetreten, lediglich geringfügige Reduktionen der Dachaufbauten könnten als Verbesserungen gewertet werden. Durch den aktuellen und rechtsgültigen Bebauungsplan XXXX, bestehe die Möglichkeit zum weiteren Ausbau der Nachbarliegenschaft. Ein (weiterer) Ausbau der umliegenden Gebäude könne aber keine Minderung der Denkmaleigenschaften bewirken, da die Denkmaleigenschaft des Hauses aus sich selbst heraus begründet sei und nicht aus Beziehung und Lage zu anderen Gebäuden. Zur Frage, ob der in den letzten Jahren erfolgte Ausbau der umliegenden Gebäude die festgestellte geschichtliche, künstlerische und/oder sonstige kulturelle Bedeutung mindere, wurde ausgeführt, dass die Nachbarliegenschaft (römisch 40) zum Zeitpunkt des erstinstanzlichen Unterschutzstellungsverfahrens bereits im heutigen Umfang ausgebaut gewesen sei. Gegenüber dem Zustand zur Bescheiderlassung sei keine weitere Veränderung eingetreten, lediglich geringfügige Reduktionen der Dachaufbauten könnten als Verbesserungen gewertet werden. Durch den aktuellen und rechtsgültigen Bebauungsplan römisch 40 , bestehe die Möglichkeit zum weiteren Ausbau der Nachbarliegenschaft. Ein (weiterer) Ausbau der umliegenden Gebäude könne aber keine Minderung der Denkmaleigenschaften bewirken, da die Denkmaleigenschaft des Hauses aus sich selbst heraus begründet sei und nicht aus Beziehung und Lage zu anderen Gebäuden.

Zur Frage, ob es vor oder seit Erlassung des Bescheides des Bundesdenkmalamtes zu rezenten Umbauten des Objekts gekommen sei und wenn ja, ob diese die allenfalls festgestellte geschichtliche, künstlerische und/oder sonstige kulturelle Bedeutung mindern würden, wurde ausgeführt, dass es neben den in der Beschreibung aufgezählten Veränderungen in jüngerer Zeit Eingriffe im Inneren gegeben habe, die zur Verbesserung bzw. Anpassung des Wohnkomforts an die Bedürfnisse des Eigentümers gedient hätten. Hinsichtlich der inneren Erscheinung der Wohnräume sei eine Reduktion der historischen Ausstattung erfolgt, so dass eine Denkmalbedeutung im Inneren heute für die Erschließungsbereiche mit Fluren und Stiegen und den Kachelofen gegeben sei.

Zur Frage, welche Auswirkungen allenfalls festgestellte Minderungen der geschichtlichen, künstlerischen und/oder sonstiger kulturellen Bedeutung auf die Bedeutung des Objekts aus überregionaler oder vorerst auch nur regionaler lokaler Sicht habe, wurde ausgeführt, dass die oben festgestellte Minderung der Bedeutung sich auf die überregionale und regionale Sicht nicht auswirke, da die von den ausschlaggebenden Veränderungen betroffenen Bauteile bei dem durchgeführten Vergleich keine Rolle gespielt hätten.

Das Gutachten ist für sich betrachtet schlüssig, vollständig und nachvollziehbar, allerdings ist die beschwerdeführende Partei dem Gutachten mit einem Gegengutachten entgegengetreten.

Das Gegengutachten führt einleitend aus, es sei auf Grund eines mit Schreiben des Vertreters der beschwerdeführenden Partei am 10.03.2016 erteilten Auftrags zur Erstellung eines "Gegengutachtens" zum Gutachten

des Gerichtssachverständigen über die Eignung beziehungsweise Nichteignung des verfahrensgegenständlichen Objekts als Objekt mit geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung gemäß Denkmalschutzgesetz erstellt worden.

Grundlegend wurde weiters ausgeführt, das gegenständliche Gutachten nehme Bezug auf die im Verfahren erstellten Gutachten samt die in diesem Gutachten genannten Quellen und gepflogenen Erhebungen. Weiters sei am 02.04.2016 eine Vorortbesichtigung vorgenommen worden. Zusätzlich basiere das Gegengutachten auf weiteren Erhebungen, welche im Gerichtsgutachten nicht herangezogen worden seien, wiewohl für eine Befundung relevant, sowie auf Erhebungen aus dem Bauakt welche bis dato nicht Grundlage einer Befundung gewesen seien. Das Gegengutachten orientiere sich an der Struktur des Gerichtsgutachtens um eine entsprechende Übersicht zu bewahren.

Im Befund wurde ausgeführt, das Gerichtsgutachten hebe für die Bedeutung des gegenständlichen Objekts die Erwähnung im Architekturführer des 20. Jahrhunderts von Friedrich Achleitner besonders hervor. Tatsächlich sei bei Achleitner lediglich die Anschrift des Gebäudes angeführt worden, demgegenüber seien bei Achleitner bei anderen Villen, welche nach Achleitner hervorzuheben seien, weiterführende ausführliche Beschreibungen erfolgt. Es sei daher der Hinweis auf Achleitner ohne Substanz für die Aufgabenstellung. Zur Geschichte wurde ausgeführt, dass anhand der erhobenen baulichen Genesis des Gebäudes, insbesondere der lediglich fragmentierten Verwendung von übriggebliebenen Außenmauern in geringerer Höhe, lediglich die 1913 errichtete Villa zu betrachten und deren Denkmalschutzzeichnung zu befinden sei, die übriggebliebene Substanz des Vorgängerprojektes zeige die Aktenlage welche in den beiden im Akt befindlichen Gutachten nicht erhoben worden sei und sohin keinen Eingang (wohl in die Gutachten) gefunden hätte. Im Zuge der Bautätigkeit sei das Vorgängergebäude nahezu vollständig abgebrochen und die Errichtung 1913 als "Defactoneubau" von der Baubehörde moniert worden. Weiters sei jedoch auch beachtlich, dass das Vorgängergebäude nicht mit dem XXXX, wie im bekämpften Gutachten behauptet, ident gewesen sei, was durch die angeführten Urkunden belegt wird. Im Urbar der Stadtgemeinde Bad Ischl zeige sich das gegenständliche Vorgängerobjekt als Buchbinderbehausung. In jüngerer Zeit seien gravierende Veränderungen am Objekt vorgenommen worden, welche funktionelle Änderungen mit sich gebracht und auch eine zeitgemäße Nutzung als Zahnarztpraxis ermöglicht hätten; der Bauauftrag, der 1957 von der Behörde erteilt worden sei, zeige den Beginn dieser Veränderung. Im Standardwerk Oberhammer finde die "XXXX" keine Erwähnung, es würden jedoch von Oberhammer Villen besprochen, wobei bei diesen nur auf die Ausführungen von BRANDL hingewiesen werde, nicht jedoch, dass dieser für Planung oder Entwurf verantwortlich war. Es sei daher eindeutig festzuhalten, dass das 1913 errichtete Gebäude weder vom "XXXX" abgeleitet werden könne, noch eine wesentliche Einbeziehung des Vorgängerbaues erfolgt sei. Der Bezug sei lediglich mit dem beinahe identen Außenriss herstellbar, so dass daraus kein Argument für eine Denkmaleignung begründet werden könne. Die vom Gerichtssachverständigen angeführten Projektvarianten seien für Befundungen nicht beachtlich, da diese nicht umgesetzt worden seien. Zu Entwurf und Bauführung wurde ausgeführt, dass, wie dem Urbar zu entnehmen sei, 1913 XXXX Liegenschaftseigentümerin gewesen sei. Auch hier sei darauf zu verweisen, dass der Hinweis auf vorangegangene Skizzen und Entwürfe, welche im Bau nicht umgesetzt wurden, ein irrelevantes Bauwerk bilden würden. Geradezu suggestiv - so der Privatsachverständige weiter - werde auch noch ein Entwurf HUEBMER aus 1783 angeführt und der Eindruck erweckt, das sei Grundlage für das 1913 geplante Gebäude gewesen. Richtig sei, dass bei der gegenständlichen Villa Hans BRANDL als ausführender Baumeister genannt werde, lediglich Achleitner schreibe ihm auch den Entwurf zu. Demgegenüber sei jedoch hervorzuheben, dass bei sämtlichen, in der restlichen Literatur angeführten Salzkammergutvillen, welche von Hans BRANDL errichtet worden seien, namhafte Architekten als Planer tätig gewesen seien. Zur Bauführung 1913 wurde ausgeführt, dass im Außenriss des Vorgängerbaues errichtet, von diesem Vorgängerbau lediglich Fragmente in der Fundierung und der Außenmauer übriggeblieben seien. Das Gebäude sei zu Wohnzwecken (Sommerfrische) errichtet worden, 1958 habe XXXX die bereits sehr auffällige Villa gekauft. Seither befinde sich diese im Familienbesitz, das Objekt habe wiederum gravierende Veränderungen in der Außengestaltung gegenüber dem Bau 1913 erhalten. Hinsichtlich des Urhebers der Pläne wurde ausgeführt, dass interessanterweise lediglich bei dieser Villa Hans BRANDL als Entwerfer und ausführender Baumeister genannt werde. Bei allen anderen angeführten Villen hätten jeweils als Entwerfer namhafte Architekten verantwortlich gezeichnet, den Entwerfer auf eine allgemein gehaltene Erwähnung zurückzuführen, sei fraglich. Zu den relevanten Persönlichkeiten wurde ausgeführt, dass das im Gutachten angeführte Urbar die Eigentümerverhältnisse bis 1950 zeige, im Anschluss sei das Objekt vermietet gewesen, 1958 habe der Zahnarzt Dr. XXXX die bereits sehr auffällige Villa gekauft. Seither befinde sich die Villa in Familienbesitz. Im Befund wurde ausgeführt, das Gerichtsgutachten hebe für die Bedeutung des

gegenständlichen Objekts die Erwähnung im Architekturführer des 20. Jahrhunderts von Friedrich Achleitner besonders hervor. Tatsächlich sei bei Achleitner lediglich die Anschrift des Gebäudes angeführt worden, demgegenüber seien bei Achleitner bei anderen Villen, welche nach Achleitner hervorzuheben seien, weiterführende ausführliche Beschreibungen erfolgt. Es sei daher der Hinweis auf Achleitner ohne Substanz für die Aufgabenstellung. Zur Geschichte wurde ausgeführt, dass anhand der erhobenen baulichen Genesis des Gebäudes, insbesondere der lediglich fragmentierten Verwendung von übriggebliebenen Außenmauern in geringerer Höhe, lediglich die 1913 errichtete Villa zu betrachten und deren Denkmalschutzzeichnung zu befinden sei, die übriggebliebene Substanz des Vorgängerprojektes zeige die Aktenlage welche in den beiden im Akt befindlichen Gutachten nicht erhoben worden sei und sohin keinen Eingang (wohl in die Gutachten) gefunden hätte. Im Zuge der Bautätigkeit sei das Vorgängergebäude nahezu vollständig abgebrochen und die Errichtung 1913 als "Defactoneubau" von der Baubehörde moniert worden. Weiters sei jedoch auch beachtlich, dass das Vorgängergebäude nicht mit dem römisch 40, wie im bekämpften Gutachten behauptet, ident gewesen sei, was durch die angeführten Urkunden belegt wird. Im Urbar der Stadtgemeinde Bad Ischl zeige sich das gegenständliche Vorgängerobjekt als Buchbinderbehausung. In jüngerer Zeit seien gravierende Veränderungen am Objekt vorgenommen worden, welche funktionelle Änderungen mit sich gebracht und auch eine zeitgemäße Nutzung als Zahnarztpraxis ermöglicht hätten; der Bauauftrag, der 1957 von der Behörde erteilt worden sei, zeige den Beginn dieser Veränderung. Im Standardwerk Oberhammer finde die "XXXX" keine Erwähnung, es würden jedoch von Oberhammer Villen besprochen, wobei bei diesen nur auf die Ausführungen von BRANDL hingewiesen werde, nicht jedoch, dass dieser für Planung oder Entwurf verantwortlich war. Es sei daher eindeutig festzuhalten, dass das 1913 errichtete Gebäude weder vom "XXXX" abgeleitet werden könne, noch eine wesentliche Einbeziehung des Vorgängerbaues erfolgt sei. Der Bezug sei lediglich mit dem beinahe identen Außenumriss herstellbar, so dass daraus kein Argument für eine Denkmaleignung begründet werden könne. Die vom Gerichtssachverständigen angeführten Projektvarianten seien für Befundungen nicht beachtlich, da diese nicht umgesetzt worden seien. Zu Entwurf und Bauführung wurde ausgeführt, dass, wie dem Urbar zu entnehmen sei, 1913 römisch 40 Liegenschaftseigentümerin gewesen sei. Auch hier sei darauf zu verweisen, dass der Hinweis auf vorangegangene Skizzen und Entwürfe, welche im Bau nicht umgesetzt wurden, ein irrelevantes Bauwerk bilden würden. Geradezu suggestiv - so der Privatsachverständige weiter - werde auch noch ein Entwurf HUEBMER aus 1783 angeführt und der Eindruck erweckt, das sei Grundlage für das 1913 geplante Gebäude gewesen. Richtig sei, dass bei der gegenständlichen Villa Hans BRANDL als ausführender Baumeister genannt werde, lediglich Achleitner schreibe ihm auch den Entwurf zu. Demgegenüber sei jedoch hervorzuheben, dass bei sämtlichen, in der restlichen Literatur angeführten Salzkammergutvillen, welche von Hans BRANDL errichtet worden seien, namhafte Architekten als Planer tätig gewesen seien. Zur Bauführung 1913 wurde ausgeführt, dass im Außenumriss des Vorgängerbaues errichtet, von diesem Vorgängerbau lediglich Fragmente in der Fundierung und der Außenmauer übriggeblieben seien. Das Gebäude sei zu Wohnzwecken (Sommerfrische) errichtet worden, 1958 habe römisch 40 die bereits sehr auffällige Villa gekauft. Seither befinde sich diese im Familienbesitz, das Objekt habe wiederum gravierende Veränderungen in der Außengestaltung gegenüber dem Bau 1913 erhalten. Hinsichtlich des Urhebers der Pläne wurde ausgeführt, dass interessanterweise lediglich bei dieser Villa Hans BRANDL als Entwerfer und ausführender Baumeister genannt werde. Bei allen anderen angeführten Villen hätten jeweils als Entwerfer namhafte Architekten verantwortlich gezeichnet, den Entwerfer auf eine allgemein gehaltene Erwähnung zurückzuführen, sei fraglich. Zu den relevanten Persönlichkeiten wurde ausgeführt, dass das im Gutachten angeführte Urbar die Eigentümerverhältnisse bis 1950 zeige, im Anschluss sei das Objekt vermietet gewesen, 1958 habe der Zahnarzt Dr. römisch 40 die bereits sehr auffällige Villa gekauft. Seither befinde sich die Villa in Familienbesitz.

Zu den Veränderungen seit der Errichtung wurde ausgeführt, dass zu den umfangreichen Änderungen, welche der Gerichtssachverständige in seinem Gutachten anführt habe, zusätzlich auch die sehr weitgehende Erneuerung der angegriffenen Fassadenteile zähle. Die diesbezüglichen Kosten hätten ca. ein Viertel des Kaufpreises der gesamten Liegenschaft betragen, wodurch eine weitgehende Erneuerung, bzw. Veränderung, d.h. denkmalrelevant eine weitgehende "Zerstörung" des Vorgängerobjekts bestätigt werde.

Zur Lage des Bauplatzes/Grundriss und Außenerscheinung wurde angeführt, der Gerichtsgutachter präjudiziere in seiner, durchaus richtig gesehenen Beschreibung doch eine bereits vollzogene Wertung. Dadurch werde bedauerlicherweise sein Gutachten wesentlich entwertet. Beispielhaft wurden etwa Fenster, welche als nahezu vollständig aus der Bauzeit erhalten beschrieben werden, genannt (ohne weiter darauf einzugehen). Richtig sei die Ausführung des Gerichtsgutachters über die Überlagerung unterschiedlichster Stilrichtungen, welche durch die rege

Villenbautätigkeit zum Errichtungszeitraum bedingt seien. Diese Überlagerung diverser Stile zeige die Beeinflussung von teils weit hergeholten Bauformen mit der autochthonen Bauweise, durchaus vergleichbar mit den derzeitigen "modernistischen" Strömungen in der ländlichen Baukultur. Eine Beeinflussung durch Publikationen, etwa die "Allg. Österr. Bauzeitschrift", etc., welche damals bereits weite Verbreitung gefunden hätten, sei hier nicht auszuschließen.

Weitere Ausführungen befassen sich mit dem Inneren des Gebäudes, die - zusammengefasst - zum Schluss kommen, dass jene Bereiche, welche in ihrer Ursprünglichkeit erhalten geblieben seien, ihrer Einbindung in das architektonische Gesamtbild, der Einheitlichkeit und der Kompaktheit entrissen worden seien und lediglich Reminiszenzen darstellen würden.

Der als schützenswert bezeichnete Kachelofen stamme, ebenso wie die keramische Madonna aus ca. 1920; diese seien daher nach Errichtung des Objektes eingebaut worden. Es liege die Vermutung nahe, dass diese Teile durch die Firma SOMMERHUBER gefertigt worden seien.

Zu vergleichbaren Gebäuden wurde ausgeführt, der Gerichtssachverständige dehne seine Vergleichbarkeiten auf sämtliche schützenswerte und denkmalgeschützte Villen aus, vermerke aber hinsichtlich der Stilüberlagerungen, der Lage und hinsichtlich der Errichter wiederum die Singularität des Objekts. Richtigerweise werde dieses Alleinstellungsmerkmal lediglich für den Ort Bad Ischl definiert. Für die weitere Umgebung sei das Alleinstellungsmerkmal obsolet, da, wie der Gerichtssachverständige vermerke, vergleichbare Objekte sowohl zentrumsnah, wie auch am Wasser in größerem Umfang existieren würden. Zur Villenarchitektur des Salzkammerguts sei grundlegend anzumerken, dass gerade die angeführte Literatur, Karbus und Oberhammer, keine einheitliche Stilzuordnung für das Salzkammergut erkennen lassen würden, und somit eine Zuordnung auch ein falscher Weg wäre, würden sich ja die Villen unterschiedlichst geprägt von Stilelementen zeigen, welche von den von außerhalb beigezogenen Architekten bestimmt worden seien. Hier spreche auch die Aufzählung des "Schweizerhauses" diese Einflüsse an. Diese Stilart sei zu großer Verbreitung in Europa gelangt. Die spezifisch von Hans BRANDL errichteten Villen - mehrere Villen sind im Gutachten des Gerichtssachverständigen erwähnt - würden ebenfalls keine Einheitlichkeit zeigen, bedingt durch die Entwürfe unterschiedlichster Architekten. Dass das gegenständliche Objekt auch von Hans BRANDL entworfen worden sei, bleibe daher ebenfalls fraglich. Das Einreichen und die offiziellen Ansuchen würden hier nichts beitragen, auch den Entwurf der Villa auf Hans BRANDL nachweisen zu können.

Im als Gutachten bezeichneten Teil des Privatgutachtens wurde einleitend angeführt, dass die im Gutachten des Gerichtssachverständigen bereits präjudiziellen Wertungen und Schlüsse der Befundaufnahmen vom Gutachter in nachvollziehbarer Weise als Basis seiner Gutachtenserstellung herangezogen werden würden. Der Übersicht halber seien nachfolgend die Fragestellungen kommentiert und teilweise widerlegt worden, zusätzlich sei noch eine zusammenfassende Bewertung erfolgt.

Zur Frage, ob es sich beim gegenständlichen Objekt um ein solches von geschichtlicher, künstlerischer und/oder sonstiger kultureller Bedeutung handle, wurde ausgeführt, dass die geschichtliche Bedeutung aus der Adaptierung und Weiterverwendung eines bestehenden Objektes, welches nachweislich nur die Grundmauern betroffen habe und diese nur, weil die Baulinien davon definiert worden seien, sehr vage sei. Der Ansatz des Gerichtssachverständigen bereits den Vorgängerbau als Basis für eine Unterschutzstellung zu sehen, gehe infolge des weitgehend fast vollständigen Abbruchs des Vorgängerbaues ins Leere. Detto die Mitwirkung durch Hans BRANDL, damit entfalle der Nachweis der historischen Bedeutung des Objektes vollständig. Zur künstlerischen Bedeutung wurde ausgeführt, dass die baukünstlerische Bedeutung des Villenbaues durch zahlreiche Adaptierungen im Inneren und Äußeren nur mehr fragmentös vorhanden sei. Die zahlreichen, teils massiven Umbauten und Adaptierungen hätten eine früher vielleicht vorhandene Bedeutung fast zur Gänze vernichtet. Damit entfalle auch der Nachweis einer künstlerischen Bedeutung des derzeit noch vorhandenen Bestandes. Zur kulturellen Bedeutung wurde ausgeführt, dass sich auch hier eine starke Veränderung der ursprünglich konzeptionierten Villa zeige. Das begleitende Objekt am Brückenkopf und das dahinter befindliche Hotel würden einen Rahmen bilden, welcher die Erscheinung der Villa stark beeinträchtige und optisch, im Gegensatz zum ursprünglich geplanten Konzept, in den Hintergrund treten lasse. Trotz der gut dokumentierten Entstehungsgeschichte, mancher Dokumente aus 1913 und Dokumente über den gesamten Umfang der seinerzeitigen fast gänzlichen Neuerrichtung, seien diese Dokumente vom Gerichtssachverständigen nicht gewürdigt worden, ebenso wie die zahlreichen Eingriffe und baulichen Maßnahmen seit der Errichtung. Eine besondere Bauweise durch die Anwendung von unterschiedlichsten Stilen herbei zu reden sei obsolet, da diese Mischformen bei zahlreichen Villen in ganz Mitteleuropa in den unterschiedlichsten Variationen vorkommen würden. Der Nachweis einer allgemeinen

kulturellen Bedeutung sei daher ebenfalls nicht erbracht worden.

Zur Frage, wer der Planverfasser des gegenständlichen Objekts, wer der ausführende Baumeister gewesen sei, wurde ausgeführt, dass in der Tat sich im Einreichkonvolut der gegenständlichen Villa Hans BRANDL als Planverfasser und als ausführender Baumeister verantwortlich zeige. Wie in heutigen Zeiten oft auch üblich, müssten Entwerfer und Planverfasser nicht unbedingt ident sein. Vielmehr zeige sich in der damaligen Zeit oft ein Rückgriff auf bereits bestehende Objekte, welche in Bau- und Architekturzeitschriften Verbreitung gefunden hätten. Daraus eine Urheberschaft von Hans BRANDL alleine konstruieren zu wollen, zeige sich als nicht statthaft.

Zur Frage, ob das alte "XXXX" in das Objekt mit einbezogen worden sei oder nicht, wurde ausgeführt, dass es sich gemäß den vorliegenden Unterlagen bei dem Objekt nicht um das XXXX handle, sondern um die Buchbinderbehausung. Anzumerken sei hier, dass vom Vorgängerobjekt lediglich ein geringer Bauteil in Form von erdgeschossigen Wandfragmenten übriggeblieben sei. Somit sei die Bedeutung des Ursprungsgebäudes für das Objekt zu relativieren und daher nicht gegeben. Zur Frage, ob das alte "XXXX" in das Objekt mit einbezogen worden sei oder nicht, wurde ausgeführt, dass es sich gemäß den vorliegenden Unterlagen bei dem Objekt nicht um das römisch 40 handle, sondern um die Buchbinderbehausung. Anzumerken sei hier, dass vom Vorgängerobjekt lediglich ein geringer Bauteil in Form von erdgeschossigen Wandfragmenten übriggeblieben sei. Somit sei die Bedeutung des Ursprungsgebäudes für das Objekt zu relativieren und daher nicht gegeben.

Zur Frage, ob alle Teile des Objekts bedeutend im Sinne des Denkmalschutzgesetzes seien, wurde ausgeführt, dass die Aussage zu diesem Punkt im Gutachten des Gerichtssachverständigen nicht schlüssig seien; Tatsache sei, dass sowohl im Inneren, als auch am Äußeren des Gebäudes massive Eingriffe erfolgt seien, welche die vorhandene Substanz in großem Umfang verändert hätten.

Zur Frage, welchen Stellenwert das Objekt im Hinblick auf Qualität, Vielzahl und Verteilung vor dem Hintergrund des regionalen bzw. österreichweiten Kulturgutbestandes einnehme, wurde ausgeführt, in der Befundaufnahme versuche der Gerichtssachverständige Alleinstellungsmerkmale zu definieren, die tatsächliche Situation zeige aber eine hohe Anzahl an Villen und villenartigen Wohnhäusern ähnlicher Gestaltung und vielfach in ursprünglicher Dekoration, vollständiger und besser erhalten. Der Gerichtssachverständige schreibe selbst, dass die Zahl von Villen und villenartigen Wohnhäusern hoch sei.

Zur Frage, ob der in den letzten Jahren erfolgte Ausbau der umliegenden Gebäude die allenfalls festgestellte geschichtliche, künstlerische und/oder sonstige kulturelle Bedeutung mindere, wurde ausgeführt, der in der Befundaufnahme festgestellten, wiederum als Alleinstellungsmerkmal konstatierten Lage des Objekts, als am Wasser und in zentraler Lage befindlich, sei gegenübergestellt, dass jedes, auch das gewöhnlichste Objekt, durch sein Umfeld determiniert werde. Dies habe jedenfalls Einfluss auf Erscheinung und Bedeutung, im gegenständlichen Fall trage bereits der Umstand einer weiteren möglichen Verbauung (Baulandwidmung) einer Minderung der Lage Rechnung. Zusätzlich bedeute, dass Trauf- und Gebäudehöhe der Nachbarliegenschaft, auch wenn diese bereits bei Unterschutzstellung vorhanden gewesen seien, eine Minderung des Objektwertes und des Erscheinungsbildes aus ästhetischer, architektonischer und denkmalrelevanter Sicht herbeigeführt habe, welche im Unterschutzstellungsbescheid, warum auch immer, keinen Eingang gefunden habe. So sei das Dachgeschoss einer Nachbarliegenschaft (Traunschlössl) stark verändert worden. Der Garten (Gastgarten Hotel) der Nachbarliegenschaft sei stark verändert worden. Das Gebäude am Brückenkopf (eigentliches XXXX) harre einer Unterschutzstellung. Zur Frage, ob der in den letzten Jahren erfolgte Ausbau der umliegenden Gebäude die allenfalls festgestellte geschichtliche, künstlerische und/oder sonstige kulturelle Bedeutung mindere, wurde ausgeführt, der in der Befundaufnahme festgestellten, wiederum als Alleinstellungsmerkmal konstatierten Lage des Objekts, als am Wasser und in zentraler Lage befindlich, sei gegenübergestellt, dass jedes, auch das gewöhnlichste Objekt, durch sein Umfeld determiniert werde. Dies habe jedenfalls Einfluss auf Erscheinung und Bedeutung, im gegenständlichen Fall trage bereits der Umstand einer weiteren möglichen Verbauung (Baulandwidmung) einer Minderung der Lage Rechnung. Zusätzlich bedeute, dass Trauf- und Gebäudehöhe der Nachbarliegenschaft, auch wenn diese bereits bei Unterschutzstellung vorhanden gewesen seien, eine Minderung des Objektwertes und des Erscheinungsbildes aus ästhetischer, architektonischer und denkmalrelevanter Sicht herbeigeführt habe, welche im Unterschutzstellungsbescheid, warum auch immer, keinen Eingang gefunden habe. So sei das Dachgeschoss einer Nachbarliegenschaft (Traunschlössl) stark verändert worden. Der Garten (Gastgarten Hotel) der Nachbarliegenschaft sei stark verändert worden. Das Gebäude am Brückenkopf (eigentliches römisch 40) harre einer Unterschutzstellung.

Zur Frage, ob es vor oder seit Erlassung des Bescheides des Bundesdenkmalamtes zu rezenten Umbauten des Objektes gekommen sei und wenn ja, ob diese die allenfalls festgestellte geschichtliche, künstlerische und/oder sonstige kulturelle Bedeutung mindern würden, wurde ausgeführt, dass die präzise Fragestellung im Gutachten des Gerichtssachverständigen nunmehr zu einer Diskrepanz hinsichtlich seiner Befundaufnahme führe. Die erfolgten Veränderungen im Inneren hätten zu einer massiven Einschränkung der Denkmalbedeutung geführt, selbst die aufgezählten Fragmente des Objekts (Flure, Stiegen und Kachelöfen) seien bereits verändert worden. Somit bleibe kein Bereich über und könne das Phänomen "Haus", "Bau", "Wohnhaus" und schon gar nicht "Villa" architektonisch, besonders aber nicht denkmalrelevant, erfasst werden.

Zur Frage, welche Auswirkungen allenfalls festgestellte Minderungen der geschichtlichen, künstlerischen und/oder sonstigen kulturellen Bedeutung auf die Bedeutung des Objekts aus überregionaler oder vorerst auch nur regionaler lokaler Sicht hätten, wurde ausgeführt, dass die Auswirkungen sich, neben den oben angeführten Veränderungen im Inneren, auch aus den Veränderungen im Äußeren ergeben hätten, sei es die Errichtung von Bauteilen wie Terrassen, Balkonen oder auch der Materialaustausch der Dachdeckung. Diese würden, hier sei auch nochmals das Umfeld erwähnt, ebenfalls zu einer erheblichen Minderung der ursprünglichen Qualität, auch im regionalen und überregionalen Vergleich, führen.

Zusammenfassend wurde ausgeführt, dass sich das Gerichtsgutachten vor allem hinsichtlich der letzten Punkte widersprüchlich und nicht schlüssig zeige, die Befundaufnahmen würde durch die Aussagen im Gutachtensteil relativiert und aufgeweicht werden. Die grundlegend nur präjudizierenden Wertungen im Befund könnten im Gutachten insgesamt nicht ausreichend untermauert oder bestätigt werden. Ein großer Teil des Gerichtsgutachtens beziehe sich auf den nicht mehr bestehenden Vorgängerbau und sei damit als Untermauerung einer Bewertung völlig gegenstandslos. Dieser Vorgängerbau sei, laut behördlichem Einschreiten vom 27.04.1913 dokumentiert, konsenslos zerstört worden. Die Datierung der für die Authentizität des Gegenstands wichtigen Fensterformen und Konstruktionen sei nachweislich falsch. Das Objekt stelle jedenfalls keine originäre architektonische Schöpfung dar, sondern ein Konglomerat aus unterschiedlichsten Modeinflüssen, transponiert über die Allgemeine Bauzeitung oder andere Publikationen. Das Objekt besitze auch keine Alleinstellungsmerkmale, für die Autorenschaft im Sinne des Entwurfs von Hans BRANDL gebe es keinen Beweis. Diesen bleibe das Gutachten schuldig.

Das Objekt sei keinesfalls ein Beispiel bauzeitlicher "moderner" Architektur, wie ebenfalls fälschlich behauptet. Der Entwurf des Gebäudes bediene sich eher wahllos fremder Dekormerkmale und setze diese auf einen dafür wenig geeigneten zufällig übrig gebliebenen, der Grundstücksform geschuldeten Baukörper auf. Eine Unterschutzstellung an sich sei obsolet.

Im Gegensatz zum Gutachten des Gerichtssachverständigen, der der objektiven Wahrheitsfindung verpflichtet ist, sieht sich der

Privatgutachter - nach seiner eigenen Einleitung ("Am ... erging mit dem Schreiben der Kanzlei ... der Auftrag der Erstellung eines

"Gegengutachtens" zum Gutachten erstellt von [Gerichtsgutachter]

über die Eignung ... beziehungsweise Nichteignung [des Objekts] als

Objekt geschichtliches, künstlerisches oder sonst kultureller

Bedeutung, gemäß Denkmalschutzgesetz ...") - dazu berufen, ein

Gegengutachten zu erstellen; das Bundesverwaltungsgericht verkennt

nicht, dass diese Formulierung nicht über zu bewerten ist, aber - so

wird sich zeigen - ist das Gutachten des Privatsachverständigen

durchaus tendenziös, nicht nachvollziehbar und unvollständig, lässt

es doch insbesondere eine Beschreibung des Objektes samt einer

Darstellung der Veränderungen vermissen (siehe hiezu VwGH 16.9.2009,

2009/09/0044). So bezieht sich der Privatsachverständige auf eine

Vorortbesichtigung, ohne diese jedoch im Befund näher darzulegen; im Gegensatz dazu finden sich im Befund des Gutachtens des Gerichtssachverständigen eine Beschreibung der Lage des Bauplatzes, des Grundrisses und der Außenerscheinung und des Inneren; somit kann das Gutachten des Gerichtssachverständigen auf eine Beschreibung des Objektes bauen, das des Privatsachverständigen eben nicht. Schon alleine dieser Umstand lässt das Gutachten des Gerichtssachverständigen überzeugender erscheinen.

Hinsichtlich der Frage, wer der Urheber der Pläne sei, ist dem Befund des Gerichtssachverständigen - in objektiver Weise dargelegt - zu entnehmen, dass in der Literatur davon die Rede sei, dass BRANDL bei anderen Bauten nur als Bauführer tätig gewesen sei und wird auf entsprechende Beispiele - wenn auch durch Fußnote bzw. Verweis auf das Administrativgutachten - verwiesen. Es ist dem Gerichtssachverständigen auch nicht entgegenzutreten, wenn er - als Meinung der Literatur - wiedergibt, dass Achleitner BRANDL als Entwerfer führt. Der Privatsachverständige war nicht in der Lage, dieser Feststellung auf gleichem Niveau entgegenzutreten, da er nicht darstellen konnte, wer die Pläne entworfen haben soll; der Schluss des Privatsachverständigen, dass BRANDL nicht der Entwerfer sei, weil er es bei anderen Villen, die vom Privatsachverständigen nicht einmal genannt wurden, auch nicht gewesen sei, ist nicht schlüssig - aus der Tatsache, dass BRANDL andere Villen nicht entworfen hat, kann unter Bedachtnahme auf logische Denkgesetze nicht darauf geschlossen werden, dass er das Objekt nicht entworfen hat; mangels hinreichender Untermauerung im Befund bzw. Gutachten im engeren Sinne absolut nicht nachvollziehbar (bzw. nur durch den Auftrag ein Gegengutachten zu erstellen, nachvollziehbar) sind die Ausführungen des Privatsachverständigen, eine "Beeinflussung durch Publikationen, etwa die Allg. Österr. Bauzeitschrift, etc., welche damals bereits weite Verbreitung fanden," sei hier nicht auszuschließen. Dieser Schluss kann auf keinen Teil des Befundes aufbauen und ist daher unschlüssig; der Privatsachverständige bezieht sich auf keine näher bezeichnete Publikation, ja nicht einmal auf eine bestimmte Publikationsreihe (arg.: "Beeinflussung durch Publikationen, etwa die Allg. Österr. Bauzeitschrift, etc.,"). Der Schluss soll nur die nachvollziehbaren Erhebungen des Gerichtssachverständigen, der sich einerseits auf die Literatur und andererseits auf die erhaltenen Pläne und Eingaben im Bauverfahren, die niemals einen anderen Planverfasser anführen, bezieht, unglaublich machen, ohne eine andere nachvollziehbare Lösung anzubieten oder auch nur ähnlich nachvollziehbare Schlüsse zu ziehen; etwa hat sich der Privatsachverständige nicht damit auseinandergesetzt, ob BRANDL in anderen Bauverfahren, bei denen er "nur" ausführender Baumeister war, Rechtsmittel eingereicht oder Pläne alleine gezeichnet hat. Daraus ist der Schluss der Voreingenommenheit des Privatsachverständigen zu ziehen, der seine Glaubwürdigkeit und die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens beeinträchtigt. Im Gegensatz hiezu fällt der differenzierte Blick des Gerichtssachverständigen auf, der hinsichtlich dieser Frage in der mündlichen Verhandlung ausführte, dass er nicht sagen könne, ob es Ende des 19. Jahrhunderts üblich gewesen sei, dass der planende Architekt auf den Plänen mitunterschieden habe oder eben nicht, auch wenn es ausgesprochen ungewöhnlich wäre, wenn sich ein für den Plan verantwortlicher Architekt in einem solchen Verfahren mit einer Eingabe nicht selbst zu Wort gemeldet hätte. Diese differenzierte Betrachtungsweise zeigt die objektive Herangehensweise des Gerichtssachverständigen.

Auch nicht nachvollziehbar sind die Ausführungen im Privatsachverständigengutachten, S. 4, dass lediglich Achleitner BRANDL auch den Entwurf zuschreibe; der Privatsachverständige hier bleibt Ausführungen darüber schuldig, ob andere einschlägige Fachpublikationen einen anderen oder gar keinen Planer erwähnen oder etwa die Villa gar nicht behandeln. Auch führt der Privatsachverständige keine Literatur an, die an den Ausführungen von Achleitner Zweifel anmeldet. Dieses reine, unsubstantiierte Bestreiten der nachvollziehbaren Ausführungen des Gerichtssachverständigen beeinträchtigt die Glaubwürdigkeit und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens des Privatsachverständigen, da hier lediglich mit allgemeinen Floskeln ein Argument des Gerichtssachverständigen entgegengetreten wurde, ohne sich näher damit zu beschäftigen oder dieses zu widerlegen.

Auch die vom Privatsachverständigen immer wieder aufgeworfenen Frage, ob es sich beim Vorgängerbau um ein XXXX oder eine Buchbinderbehausung handelt, deutet auf eine tendenziöse Suche nach "Fehlern" und "Widersprüchlichkeiten" im Gutachten des Gerichtssachverständigen hin; die Frage, ob der Vorgängerbau ein XXXX oder eine Buchbinderbehausung war spielt weder im Gutachten des Gerichtssachverständigen (siehe S. 9 "Eine

geschichtliche Bedeutung liegt darin, dass das Gebäude die Weiterverwendung und Adaptierung eines bestehenden Objekts zur Salzkammergut-Villa dokumentiert.") noch in dessen diesbezüglicher Stellungnahme in der mündlichen Verhandlung - die dem Privatsachverständigen bei der Abfassung des Gutachtens allerdings nicht bekannt war, was das Bundesverwaltungsgericht selbstverständlich berücksichtigt hat - eine entscheidungsrelevante Rolle ("R: Was wird durch das Objekt aus historischer Sicht dokumentiert? - SV: Zum einen die Mitwirkung eines örtlichen Bauunternehmers, zum zweiten die Verwandlung eines bis zu diesem Zeitpunkt überwiegend gewerblich genutzten Areals für Zwecke der Errichtung von Sommerhäusern, Villenbauten - wie auch immer man das jetzt nennen mag. Und drittens die Verwendung der spezifischen Ausprägung des Sezessionismus im Villenbau im Salzkammergut." und "R: Ist es für die Bedeutung, die Sie dargestellt haben, relevant, ob dieser Altbestand ein XXXX war oder ein Fischerhäuschen oder was auch immer? Oder ist nur relevant, dass es einen Altbestand gibt, der verbaut worden ist? - SV: Es ist nicht bedeutend, ob es ein XXXX war oder ein anderes Haus, für die abgeleitete baukulturelle Bedeutung der Weiterverwendung eines historischen Bestandes."). Schon der schriftlichen Ausfertigung des Gutachtens des Gerichtssachverständigen war zu entnehmen, dass die Frage, um welchen Vorgängerbau, der in die Villa miteinbezogen wurde, es sich gehandelt hat, keine Rolle spielt; relevant ist nach dem Gutachten des Gerichtssachverständigen nur, dass ein Vorgängerbau in die Villa miteinbezogen wurde. Es ist also unverständlich, warum der Privatsachverständige der Frage, welcher Vorgängerbau bestanden habe, eine so große Rolle zubilligt, wenn es nicht um das Aufzeigen vermeintlicher Unstimmigkeiten im Gerichtsgutachten ging. Auch die vom Privatsachverständigen immer wieder aufgeworfenen Frage, ob es sich beim Vorgängerbau um ein römisch 40 oder eine Buchbinderbehausung handelt, deutet auf eine tendenziöse Suche nach "Fehlern" und "Widersprüchlichkeiten" im Gutachten des Gerichtssachverständigen hin; die Frage, ob der Vorgängerbau ein römisch 40 oder eine Buchbinderbehausung war spielt weder im Gutachten des Gerichtssachverständigen (siehe S. 9 "Eine geschichtliche Bedeutung liegt darin, dass das Gebäude die Weiterverwendung und Adaptierung eines bestehenden Objekts zur Salzkammergut-Villa dokumentiert.") noch in dessen diesbezüglicher Stellungnahme in der mündlichen Verhandlung - die dem Privatsachverständigen bei der Abfassung des Gutachtens allerdings nicht bekannt war, was das Bundesverwaltungsgericht selbstverständlich berücksichtigt hat - eine entscheidungsrelevante Rolle ("R: Was wird durch das Objekt aus historischer Sicht dokumentiert? - SV: Zum einen die Mitwirkung eines örtlichen Bauunternehmers, zum zweiten die Verwandlung eines bis zu diesem Zeitpunkt überwiegend gewerblich genutzten Areals für Zwecke der Errichtung von Sommerhäusern, Villenbauten - wie auch immer man das jetzt nennen mag. Und drittens die Verwendung der spezifischen Ausprägung des Sezessionismus im Villenbau im Salzkammergut." und "R: Ist es für die Bedeutung, die Sie dargestellt haben, relevant, ob dieser Altbestand ein römisch 40 war oder ein Fischerhäuschen oder was auch immer? Oder ist nur relevant, dass es einen Altbestand gibt, der verbaut worden ist? - SV: Es ist nicht bedeutend, ob es ein römisch 40 war oder ein anderes Haus, für die abgeleitete baukulturelle Bedeutung der Weiterverwendung eines historischen Bestandes."). Schon der schriftlichen Ausfertigung des Gutachtens des Gerichtssachverständigen war zu entnehmen, dass die Frage, um welchen Vorgängerbau, der in die Villa miteinbezogen wurde, es sich gehandelt hat, keine Rolle spielt; relevant ist nach dem Gutachten des Gerichtssachverständigen nur, dass ein Vorgängerbau in die Villa miteinbezogen wurde. Es ist also unverständlich, warum der Privatsachverständige der Frage, welcher Vorgängerbau bestanden habe, eine so große Rolle zubilligt, wenn es nicht um das Aufzeigen vermeintlicher Unstimmigkeiten im Gerichtsgutachten ging.

Wenn der Privatsachverständige weiters damit argumentiert, dass dadurch, dass die Kosten der Fassadenrenovierung ca. ein Viertel des Kaufpreises der gesamten Liegenschaft betragen hätten und auch durch die Renovierung eine weitgehende Erneuerung bzw. Veränderung, d.h. denkmalrelevant eine weitgehende "Zerstörung", des Vorgängerobjekts bestätigt werde, so würdigt er einerseits rechtlich - ob eine einer Zerstörung des Objekts gleichzuhaltende Veränderung vorliegt, ist eine Rechtsfrage - und andererseits verkennet er das Wesen eines Denkmals, das eben in seinem - hier: über 100-jährigem Bestehen durchaus Renovierungen und Erneuerungen erfährt; diese können denkmalabträglich sein - das ist hier etwa im Inneren, soweit dieses von der Unterschutzstellung ausgenommen wurde, der Fall - oder die Denkmalqualität wieder herstellen, bewahren oder ggf. sogar erhöhen; man denke hier etwa an jahrhundertealte Kirchen, die möglicherweise über kaum mehr bauzeitliche Elemente verfügen. Alleine aus dem Schluss der umfassenden Renovierung auf "denkmalrelevant eine weitgehende Zerstörung" zu schließen, zeigt, dass der Privatsachverständige - ein Mangel an Qualifikation kann ihm ja wegen seiner Stellung als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger nicht vorgeworfen werden - zumindest aus objektiver Sicht tendenziös beurteilt hat.

Auch ist dem Gutachten des Privatsachverständigen - im Gegensatz zum Gutachten des Gerichtssachverständigen - keine nachvollziehbare Darstellung der Veränderungen zu entnehmen.

Den objektiven Anschein der Voreingenommenheit erweckt auch folgende

Formulierung: "Der Gutachter XXXX präjudiziert in seiner, durchaus richtig gesehenen Beschreibung doch eine bereits vollzogene Wertung. Dadurch wird bedauerlicherweise sein Gutachten wesentlich entwertet." Formulierung: "Der Gutachter römisch 40 präjudiziert in seiner, durchaus richtig gesehenen Beschreibung doch eine bereits vollzogene Wertung. Dadurch wird bedauerlicherweise sein Gutachten wesentlich entwertet."

Beispielhaft genannt: Fenster, welche als nahezu vollständig, aus der Bauzeit erhalten, beschrieben werden." Das Bundesverwaltungsgericht kann nicht nachvollziehen, wie eine "durchaus richtig gesehene Beschreibung" alleine eine bereits "vollzogene Wertung" präjudizieren und diese das Gutachten "bedauerlicherweise" wesentlich entwerten soll; auch das Beispiel zu den Fenstern ist mangels näherer Erläuterung nicht nachvollziehbar. Dieser tendenziöse Versuch, das Gutachten des Gerichtssachverständigen zu "entwerten" - vermischt mit der zynischen Bemerkung, dass dies bedauerlich sei - beeinträchtigt die Glaubwürdigkeit und die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens des Privatsachverständigen weiter. Dabei ist auch zu bedenken, dass die Frage, ob das Gerichtsgutachten präjudiziell ist oder nicht, eine Frage der Beweiswürdigung ist, die dem Privatsachverständigen im Rahmen eines Gutachtens nicht zusteht. Diese Wertung ist aber durchaus als tragender Teil des Gutachtens im engeren Sinn (siehe

Beginn des Befundes i.e.S.: "Die im Gutachten von XXXX bereits präjudizierten Wertungen und Schlüsse der Befundaufnahmen werden vom Gutachter in nachvollziehbarer Weise als Basis seiner Gutachtenserstellung herangezogen.") in die Bewertung des Privatsachverständigen eingeflossen und entwertet daher dessen Gutachten, insbesondere auch jenes im engeren Sinne. Beginn des Befundes i.e.S.: "Die im Gutachten von römisch 40 bereits präjudizierten Wertungen und Schlüsse der Befundaufnahmen werden vom Gutachter in nachvollziehbarer Weise als Basis seiner Gutachtenserstellung herangezogen.") in die Bewertung des Privatsachverständigen eingeflossen und entwertet daher dessen Gutachten, insbesondere auch jenes im engeren Sinne.

Auch ist nicht nachvollziehbar, warum die geschichtliche Bedeutung der Adaptierung und Weiterverwendung eines bestehenden Objekts ins Leere gehen soll, da der Gerichtssachverständige in seinem Gutachten sich niemals auf eine notwendige Mindestmenge des Altbaus eingelassen hat und selbst aus den vom Privatgutachter vorgelegten historischen Bauplänen - die übrigens auch von einer Adaptierung des Hauses sprechen - hervorgeht, dass das Vorgängerobjekt in Wesentlichen die Außenform des nunmehrigen Objektes vorgegeben hat. Von einem "ins Leere gehen" der Argumentation des Gerichtssachverständigen kann hier keine Rede sein.

Ob die Umgebung des Objekts für dessen Bedeutung eine Rolle spielt oder nicht, trennt Gerichts- und Privatsachverständigen; während ersterer der Meinung ist, dass sich die Bedeutung aus dem Objekt selbst ergebe, sieht letzterer die Bedeutung wegen der veränderten Objekte im Umfeld beeinträchtigt; soweit der Privatgutachter auf noch nicht realisierte Änderungen abstellt, ist er - was ihm als allgemein beeidetem und gerichtlich zertifiziertem Sachverständigem, der gemäß § 2 Abs. 2 Z 1 Sachverständigen- und Dolmetschergesetz, BGBl. Nr. 137/1975 in der Fassung BGBl. I Nr. 10/2017, Kenntnisse über die wichtigsten Vorschriften des Verfahrensrechts besitzen muss, bekannt sein musste - darauf zu verweisen, dass das Bundesverwaltungsgericht nur auf Grund der derzeitigen und nicht einer möglicherweise zukünftig eintretenden Tatsachenlage zu entscheiden hat. Soweit der Privatsachverständige aber auf bereits eingetretene Veränderungen und deren Wirkung auf das Objekt hinweist, so ist sein Schluss im Gutachten im engeren Sinn mangels einer genauen Beschreibung der Veränderungen in der Umgebung und deren Wirkung auf das Objekt im Befund nicht nachvollziehbar. Ob die Umgebung des Objekts für dessen Bedeutung eine Rolle spielt oder nicht, trennt Gerichts- und Privatsachverständigen; während ersterer der Meinung ist, dass sich die Bedeutung aus dem Objekt selbst ergebe, sieht letzterer die Bedeutung wegen der veränderten Objekte im Umfeld beeinträchtigt; soweit der Privatgutachter auf noch nicht realisierte Änderungen abstellt, ist er - was ihm als allgemein beeidetem und gerichtlich zertifiziertem Sachverständigem, der gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, Sachverständigen- und Dolmetschergesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 137 aus 1975, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 10 aus 2017,, Kenntnisse über die wichtigsten Vorschriften des Verfahrensrechts besitzen muss, bekannt sein musste - darauf zu verweisen, dass das Bundesverwaltungsgericht nur auf Grund der derzeitigen und nicht einer möglicherweise zukünftig eintretenden Tatsachenlage zu entscheiden hat.

Soweit der Privatsachverständige aber auf bereits eingetretene Veränderungen und deren Wirkung auf das Objekt hinweist, so ist sein Schluss im Gutachten im engeren Sinn mangels einer genauen Beschreibung der Veränderungen in der Umgebung und deren Wirkung auf das Objekt im Befund nicht nachvollziehbar.

Mangels eines Bezuges des DMSG auf die Denkmale in Europa - das DMSG zielt nur auf einen regionalen oder österreichweiten Vergleich - sind auch die Ausführungen des Privatsachverständigen zu den zahlreichen Villen in Mitteleuropa (S. 8: "Eine besondere Bauweise, durch die Anwendung von unterschiedlichsten Stilen herbei zu reden ist obsolet, da diese Mischformen bei zahlreichen Villen in ganz Mitteleuropa, in den unterschiedlichsten Variationen vorkommen.") obsolet und zeigen, dass der Sachverständige, an dessen fachlicher Qualifikation wie oben ausgeführt, nicht zu zweifeln ist, zumindest aus objektiver Sicht tendenziös beurteilt hat. Wenn der Privatsachverständige schließlich bemerkt, dass der Gerichtssachverständige "[r]ichtigerweise" das von diesem herangezogene Alleinstellungsmerkmal lediglich für den Ort Bad Ischl definiert habe, so ist im entscheidungsrelevanten Punkt hinsichtlich der regionalen bzw. lokalen Sicht auf das Vorhandensein österreichischen Kulturguts in ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung offenbar Übereinstimmung gegeben.

Insgesamt ist auf Grund der fehlenden Nachvollziehbarkeit und der aus objektiver Sicht wahrzunehmenden Voreingenommenheit des Privatsachverständigen dem Gutachten des Gerichtssachverständigen zu folgen; dass dieses nicht schlüssig und/oder nachvollziehbar ist, war - von einem Unterpunkt, der unten zu behandeln sein wird -, wie oben ausgeführt weder amtswegig zu erkennen noch wurde dies von der beschwerdeführenden Partei irgendwie nachvollziehbar dargetan.

Da bereits auf Grund der Aktenlage feststand, dass dem schlüssigen Gutachten des Gerichtssachverständigen - u.a. mangels nachvollziehbarer gegenteiliger Argumente im Gutachten des Privatsachverständigen - zu folgen war, wurde der Privatsachverständige nicht geladen, obwohl die beschwerdeführende Partei dies beantragt hat; wäre das Gutachten des Gerichtssachverständigen durch Ausführungen in der Verhandlung unschlüssig geworden, so wäre mangels eines dann fehlenden schlüssigen Gutachtens ein weiterer Sachverständiger zu beauftragen gewesen; es wäre der beschwerdeführenden Partei freigestanden, den Privatsachverständigen auf deren Kosten (siehe § 74 Abs. 1 AVG) stellig zu machen; das Gericht hat ihn zur Wahrheitsfindung nicht benötigt und wäre dessen Ladung der Beischaffung eines weiteren Gutachtens gleichgekommen, die nach der oben dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht notwendig ist. Da bereits auf Grund der Aktenlage feststand, dass dem schlüssigen Gutachten des Gerichtssachverständigen - u.a. mangels nachvollziehbarer gegenteiliger Argumente im Gutachten des Privatsachverständigen - zu folgen war, wurde der Privatsachverständige nicht geladen, obwohl die beschwerdeführende Partei dies beantragt hat; wäre das Gutachten des Gerichtssachverständigen durch Ausführungen in der Verhandlung unschlüssig geworden, so wäre mangels eines dann fehlenden schlüssigen Gutachtens ein weiterer Sachverständiger zu beauftragen gewesen; es wäre der beschwerdeführenden Partei freigestanden, den Privatsachverständigen auf deren Kosten (siehe Paragraph 74, Absatz eins, AVG) stellig zu machen; das Gericht hat ihn zur Wahrheitsfindung nicht benötigt und wäre dessen Ladung der Beischaffung eines weiteren Gutachtens gleichgekommen, die nach der oben dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht notwendig ist.

Sowohl Gerichts- als auch Privatsachverständiger stimmen darin überein, dass Teile eines alten Objekts weiterverwendet wurden. Dies wurde durch die Vorlage der historischen Baubewilligung bzw. der entsprechenden Pläne, die den Altbestand in Schwarz einzeichnen, auch nachgewiesen. Eine Begründung, warum dies keine geschichtliche Bedeutung haben solle - der Gerichtssachverständige begründet dies mit der Seltenheit eines solchen Vorgehens bei Salzkammergut-Villen - bleibt der Privatsachverständige schuldig. Insoweit ist diesbezüglich dem Gutachten des Gerichtssachverständigen zu folgen.

Soweit der Privatsachverständige auf die Veränderungen im Inneren hinweist, ist ihm - bis auf den Bereich der Stiegen und der angrenzenden Flure - zu folgen; hier entspricht nämlich das Ergebnis im Wesentlichen dem des Gerichtssachverständigen, der nur die Erschließungsbereiche für relevant hält. Dass diese im Wesentlichen dem historischen Aussehen entsprechen, wurde durch die im Gutachten des Gerichtssachverständigen einliegenden Fotos nachvollziehbar dargebracht; der Privatsachverständige beschäftigt sich mit den Erschließungsbereichen im Inneren nicht explizit. Insoweit ist diesbezüglich dem Gutachten des Gerichtssachverständigen zu folgen.

Soweit der Privatsachverständige durch die vom Gerichtssachverständigen vorgeschlagene Teilunterschutzstellung

eine Unschlüssigkeit des Gutachtens gegeben sieht ("d./Sind alle Teile des Objekts bedeutend im Sinne des §1 Abs. 1 DMSG? Wenn nur bestimmte Teile des Objekts bedeutend im Sinne des §1 Abs. 1 DMSG sind, ist dem Gutachten eine planliche Darstellung beizulegen. - Die Aussagen zu diesem Punkt sind im Gutachten von XXXX nicht schlüssig. Tatsache ist, dass sowohl im Inneren, als auch am Äußeren des Gebäudes massive Eingriffe erfolgt sind, welche die vorhandene Substanz in großem Umfang verändert haben. Eine planliche Darstellung von schützenswerten Teilbereichen in den vorliegenden Plänen und einer dazu verfassten Erläuterung erscheint hier, aufgrund der großen Eingriffe und Veränderungen, nicht sinnvoll und wurde daher auch richtigerweise von XXXX unterlassen."), ist ihm entgegenzuhalten, dass der Gerichtssachverständige eben zwischen "Überformung" - als denkmalbeeinträchtigende Veränderung - und Renovierung - als denkmalschützende oder zumindest nicht denkmalbeeinträchtigende Veränderung - unterscheidet; diese Wortwahl findet sich auch in seinem Gutachten und konnte der Privatsachverständige auch diesbezüglich keine Unschlüssigkeit dartun. Soweit der Privatsachverständige durch die vom Gerichtssachverständigen vorgeschlagene Teilunterschützstellung eine Unschlüssigkeit des Gutachtens gegeben sieht ("d./Sind alle Teile des Objekts bedeutend im Sinne des §1 Absatz eins, DMSG? Wenn nur bestimmte Teile des Objekts bedeutend im Sinne des §1 Absatz eins, DMSG sind, ist dem Gutachten eine planliche Darstellung beizulegen. - Die Aussagen zu diesem Punkt sind im Gutachten von römisch 40 nicht schlüssig. Tatsache ist, dass sowohl im Inneren, als auch am Äußeren des Gebäudes massive Eingriffe erfolgt sind, welche die vorhandene Substanz in großem Umfang verändert haben. Eine planliche Darstellung von schützenswerten Teilbereichen in den vorliegenden Plänen und einer dazu verfassten Erläuterung erscheint hier, aufgrund der großen Eingriffe und Veränderungen, nicht sinnvoll und wurde daher auch richtigerweise von römisch 40 unterlassen."), ist ihm entgegenzuhalten, dass der Gerichtssachverständige eben zwischen "Überformung" - als denkmalbeeinträchtigende Veränderung - und Renovierung - als denkmalschützende oder zumindest nicht denkmalbeeinträchtigende Veränderung - unterscheidet; diese Wortwahl findet sich auch in seinem Gutachten und konnte der Privatsachverständige auch diesbezüglich keine Unschlüssigkeit dartun.

Einzig in der Frage der Bedeutung des Kachelofens - dessen Standort der Gerichtssachverständige in der mündlichen Verhandlung abweichend vom Gutachten schilderte - konnte diesem nicht gefolgt werden, da der Gerichtssachverständige nicht in der Lage war, darzulegen, dass dieser Kachelofen, der sich nicht in einem zu schützenden Teil des Objektes befindet, hinsichtlich Vielzahl, Vielfalt und Verteilung schützenswert ist. Die Ausführungen der beschwerdeführenden Partei, es handle sich um einen industriell hergestellten Kachelofen sind auf Grund der vorgelegten Beweismittel plausibel; daher war dieser nicht in die Unterschützstellung miteinzubeziehen.

2.3. Beweismittel zu 1.4.:

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 der gemäß § 14 BVwGG hinzugezogene Amtssachverständige des Bundesdenkmalamtes trotz ausdrücklicher diesbezüglicher Nachfrage keine Hinweise für einen solchen Zustand vorgebracht hat. 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 der gemäß Paragraph 14, BVwGG hinzugezogene Amtssachverständige des Bundesdenkmalamtes trotz ausdrücklicher diesbezüglicher Nachfrage keine Hinweise für einen solchen Zustand vorgebracht hat.

Soweit der Privatsachverständige ausführt, dass das Objekt nur im Sommer bewohnt, aber in den Wintermonaten nur sehr eingeschränkt nutzbar sei, das oberste Geschoss einen erheblichen Sanierungsanspruch habe, welcher tief in die Haussubstanz eingreifen müsse und die im Obergeschoss befindlichen Räume, um eine entsprechende Nutzung weiterhin garantieren zu können, isoliert werden müssten, wird hier nicht der ruinöse Zustand des Gebäudes, an dessen Standfestigkeit es keinen Zweifel gibt, dargestellt. Wenn der Privatsachverständige anführt, dass die verwendeten Holzbauteile offensichtlich am Ende ihrer baulichen sicheren Bestandsdauer angekommen seien, so ist dies mangels näherer Darstellung und Bezugnahme auf den Befund nicht nachvollziehbar; daher ist die gegenständliche Feststellung zu treffen.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

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

2. 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). 2. 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 hinsichtlich der Außenerscheinung des Objekts und im Inneren hinsichtlich der Stiege samt dem jeweils angrenzenden Flur in allen Stockwerken um ein zu schützendes Denkmal handelt. Die restlichen Teile des Inneren sind hingegen für das Denkmal nicht relevant und können von der Unterschutzstellung ausgenommen werden.

Bei den bereits stattgefundenen Veränderungen im Äußeren hat es sich um keine Veränderungen gehandelt, die die Bedeutung des Denkmals schmälern; im Wesentlichen handelt es sich bei den Veränderungen im Äußeren um Renovierungsmaßnahmen, die nach der Ansicht des Gerichtssachverständigen die Denkmaleigenschaft nicht beeinträchtigen.

Den Überformungen im Inneren - ausgenommen hinsichtlich der Stiege samt dem jeweils angrenzenden Flur in allen Stockwerken - kommt hingegen insoweit eine relevante Bedeutung zu, als diese die Denkmaleigenschaft in diesen Bereichen so verunklart haben, dass diese Bereiche daher von der Unterschutzstellung auszunehmen waren; die Denkmaleigenschaft des außerhalb der zu schützenden Teile des Denkmals situierten Kachelofens konnte im Beweisverfahren nicht erwiesen werden; auch dieser ist daher nicht Teil des Denkmals.

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

Durch die relevanten Teile des Objekts können eine Dokumentation in Bezug auf die Mitwirkung eines örtlichen Bauunternehmers am Villenbau in Bad Ischl, weiters die Verwandlung eines bis zu diesem Zeitpunkt überwiegend gewerblich genutzten Areals für Zwecke der Errichtung von Sommerhäusern bzw. Villenbauten im 19. Jahrhundert und schließlich die Verwendung der spezifischen Ausprägung des Sezessionismus im Villenbau im Salzkammergut erreicht werden.

Da der Verlust des Objekts 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 hinsichtlich der Außenerscheinung und im Inneren hinsichtlich der Stiege samt dem jeweils angrenzenden Flur in allen Stockwerken 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.

3. § 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; 24.3.2009, 2008/09/0378; 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). 3. 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; 24.3.2009, 2008/09/0378; 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.

4. Hinsichtlich des von der beschwerdeführenden Partei 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) zu verweisen, nach der der Eingriff ins Eigentum durch die Unterschutzstellung gerechtfertigt ist, solange der unbedingt notwendige Umfang der Unterschutzstellung nicht überschritten wurde. Zur verfassungsrechtlichen Zulässigkeit dieses Eingriffs siehe die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, VfSlg 9189/1981 und 11019/1986.4. Hinsichtlich des von der beschwerdeführenden Partei 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) zu verweisen, nach der der Eingriff ins Eigentum durch die Unterschutzstellung gerechtfertigt ist, solange der unbedingt notwendige Umfang der Unterschutzstellung nicht überschritten wurde. Zur verfassungsrechtlichen Zulässigkeit dieses Eingriffs siehe die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, VfSlg 9189 aus 1981, und 11019 aus 1986,.

5. Zu den im Verfahren gestellten Beweisanträgen ist auszuführen, dass die Einvernahme des Privatsachverständigen unterbleiben konnte, da dieser weder stellig gemacht wurde noch zu erkennen war, dass dieser - das von ihm erstattete Gutachten war tendenziös und nicht schlüssig - einen Beitrag zur Wahrheitsfindung hätte leisten können. Der entsprechende Antrag ist daher abzuweisen; ansonsten wird auf die Ausführungen in der Beweiswürdigung verwiesen.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zu B)

Zulässigkeit der Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985, BGBl. Nr. 10/1985 in der Fassung BGBl. I Nr. 122/2013, 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. 122 aus 2013,, 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.

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 zwar unter Bezugnahme auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ausgeführt, warum die Unterschutzstellung zu erfolgen hatte; es haben sich gegenständlich aus materiellrechtlicher Sicht keine Rechtsfragen 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.

Allerdings hat das Bundesverwaltungsgericht keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur verfahrensrechtlichen Frage vorgefunden, ob ein Verwaltungsgericht durch die Vorlage eines Privatsachverständigengutachtens, auch wenn es das Gerichtssachverständigengutachten für gewichtiger hält, verpflichtet ist, den Privatsachverständigen zu laden oder ob dieser durch die Partei, die das Gutachten beigebracht hat, stellig zu machen ist und diese dann gegebenenfalls einen entsprechenden Beweisantrag zu stellen hat. Eine Revision ist daher gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig. Allerdings hat das Bundesverwaltungsgericht keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur verfahrensrechtlichen Frage vorgefunden, ob ein Verwaltungsgericht durch die Vorlage eines Privatsachverständigengutachtens, auch wenn es das Gerichtssachverständigengutachten für gewichtiger hält, verpflichtet ist, den Privatsachverständigen zu laden oder ob dieser durch die Partei, die das Gutachten beigebracht hat, stellig zu machen ist und diese dann gegebenenfalls einen entsprechenden Beweisantrag zu stellen hat. Eine Revision ist daher gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig.

Schlagworte

Beweismittel, Denkmaleigenschaft, historische Bedeutung, kulturelle Bedeutung, künstlerische Bedeutung, öffentliches Erhaltungsinteresse, Privatgutachten, Teilunterschutzstellung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2017:W170.2000797.1.00

Zuletzt aktualisiert am

05.09.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at