jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Bvwg Erkenntnis 2018/7/23 W183 2173705-1

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.07.2018

Entscheidungsdatum

23.07.2018

Norm

B-VG Art.133 Abs4
DMSG §1 Abs1
DMSG §1 Abs2
DMSG §1 Abs8
DMSG §3
VwGVG §28 Abs2

Spruch

W183 2173705-1/25E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch die Richterin MMag. Dr. Erika PIELER über die Beschwerden von XXXX und XXXX , beide vertreten durch Haslinger / Nagele & Partner Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 29.06.2017, Zl. XXXX , nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 10.04.2018 betreffend Denkmalschutz zu Recht:

A)

Den Beschwerden wird insofern Folge gegeben, als die am beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Erkenntnisses bildenden Plan gelb markierten Teile gemäß § 1 Abs. 8 DMSG von der Unterschutzstellung ausgenommen werden. Im Übrigen werden die Beschwerden gemäß §§ 1 und 3 DMSG als unbegründet abgewiesen.

B)

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

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang:

1. Mit Schreiben vom 18.04.2017 teilte das Bundesdenkmalamt den Verfahrensparteien mit, dass es beabsichtige, das Gebäude in XXXX ,

XXXX , unter Denkmalschutz zu stellen. Beigeschlossen war ein Amtssachverständigengutachten von XXXX (ASV 1) vom 13.03.2017.

Dazu wurden seitens der Verfahrensparteien keine Stellungnahmen abgegeben.

2. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid stellte das Bundesdenkmalamt das Gebäude in XXXX , XXXX , Gst. Nr. XXXX , gem. §§ 1 und 3 DMSG unter Denkmalschutz. Dem angefochtenen Bescheid liegt ein Amtssachverständigengutachten zugrunde, wonach das Gebäude aus ursprünglich zumindest vier Einzelhäusern zusammengewachsen sei. Seit dem 15. Jh. seien Besitzer namentlich belegt. Das Gutachten beschreibt in der Folge die einzelnen Bauteile des Gebäudes. Eine geschichtliche Bedeutung begründet die Amtssachverständige mit der Dokumentationsfunktion des Gebäudes für sieben Jahrhunderte Bau- und Wohnkultur. Auch veranschauliche das Gebäude die Verdichtung des städtischen Kernbereiches und damit die mittelalterliche Siedlungsstruktur. Auch die Aufzeichnungen zu ehemaligen Besitzern seien eine wertvolle Quelle für die Geschichte der Stadt. Künstlerische Bedeutung komme dem Gebäude als Paradebeispiel eines mittelalterlichen, städtischen und bürgerlichen Wohn- und Gewerbesitzes zu. Verschiedene Architekturdetails mit auch mittelalterlichem Ursprung seien von großer künstlerischer und bauhistorischer Bedeutung. Es seien Portale, Gewölbe und Sitznischen vorhanden. Der Eiskeller stamme aus dem 16. oder 17. Jh. Besonders bemerkenswert sei eine in die erste Hälfte des 13. Jh. zu datierende Blocktreppe im Keller. Die Fassadengestaltung sei einzigartig (kleeblattförmige Fensteröffnungen, Rankenmalereien, Hinweise auf eine Blockwerkstube). Kulturelle Bedeutung ergebe sich aus der städtebaulich prominenten Lage des Gebäudes sowie der identitätsstiftenden Wirkung insbesondere der Fassade für den Ort. Auch seien neue bauhistorische Erkenntnisse zu gewinnen. Schließlich sei das Gebäude ein Dokument für die Lebens- und Arbeitsweise der Bewohner vom Mittelalter bis in die Gegenwart.

3. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer (BF) durch ihre Rechtsvertretung binnen offener Frist das Rechtsmittel der Beschwerde, wobei der Zweitbeschwerdeführer in einem ersten Schritt einen eigenständigen Beschwerdeschriftsatz einbrachte, welcher aufgrund inhaltlicher Mängel zwecks deren Behebung zurückgestellt wurde. In den nun für beide Beschwerdeführer gleichlautenden Beschwerdeschriftsätzen des gemeinsamen Rechtsvertreters wird ausgeführt, dass die Stellungnahme vom 13.03.2017 [wohl gemeint das Amtssachverständigengutachten] den Anforderungen der Judikatur des VwGH nicht gerecht werde. Es können daher auch ohne Gegengutachten Unschlüssigkeiten aufgezeigt werden. Teile der Stellungnahme seien zusammenhanglos. Eine besondere Bedeutung sei nicht anzunehmen. Auch dokumentiere das Baualter für sich keine geschichtliche Bedeutung. Unbelegt sei die Einzigartigkeit der Fassadengestaltung. Da es österreichweit 31 Blockwerkstuben gebe, liege keine Seltenheit vor. Eine künstlerische Bedeutung sei nicht belegt. Eine kulturelle Bedeutung aufgrund des Fleischhauereibetriebes sei nicht gegeben. Bei einem alten Haus sei eine wechselvolle Baugeschichte auch nicht ungewöhnlich. Auch der Standort könne eine kulturelle Bedeutung nicht begründen. Die Begründung der Behörde enthalte keine eigenen Überlegungen, sondern fasse nur die Amtssachverständige zusammen. Ob ein öffentliches Interesse vorliege, werde nicht behandelt. Auch sei der Grundsatz der geringstmöglichen Unterschutzstellung zu beachten. Nicht alle Baukörper auf dem Grundstück haben dieselbe Bedeutung. Das Wirtschaftsgebäude im rückwärtigen Teil der Liegenschaft habe keinesfalls eine Bedeutung. Ebenso wenig der L-förmige Schuppen. Wirtschaftsgebäude und Wohngebäude seien im hofseitigen Teil schlecht erhalten und somit nicht schützenswert. Auf § 1 Abs. 10 DMSG werde verwiesen. Schließlich habe auch der Dachstuhl die technische Lebensdauer fast schon überschritten. Dachgaupen seien verschlossen worden. Es werde daher die ersatzlose Behebung des Bescheides beantragt.

4. Mit Schriftsatz vom 16.10.2017 (eingelangt am 18.10.2017) legte die belangte Behörde die Beschwerden samt Bezug habenden Verwaltungsunterlagen dem Bundesverwaltungsgericht vor. Von der Beschwerdevorlage wurden die weiteren Verfahrensparteien nachrichtlich verständigt.

5. Das Bundesverwaltungsgericht zog in der Folge die Amtssachverständige XXXX (ASV 2) bei und führte am 06.12.2017 unter Anwesenheit dieser Amtssachverständigen, der beiden Beschwerdeführer, ihrer Rechtsvertretung und einer von diesen beigezogenen Privatsachverständigen (XXXX) sowie weiterer Liegenschaftseigentümer als Verfahrensparteien einen Augenschein durch. Der gesamte Gebäudekomplex wurde eingehend innen und außen besichtigt.

6. Mit Schriftsatz vom 20.02.2018 wurde den Verfahrensparteien nachweislich ein ergänzendes Sachverständigengutachten der ASV 2 zur Kenntnis gebracht und die Möglichkeit zur Stellungnahme geboten. Dieses Gutachten enthält Ausführungen zur Lage und baulichen Entwicklung des Gebäudekomplexes sowie eine

Beschreibung. Demnach bestehe das gegenständliche Gebäude aus ursprünglich drei Wohngebäuden (A-C) sowie zwei Wirtschaftsgebäuden (D, E). Die geschichtliche Bedeutung begründet die ASV 2 mit dem Anteil des Gebäudes am hochmittelalterlichen Ausbau der Oberstadt von XXXX . So sei hoch- und spätmittelalterliche Bausubstanz nachgewiesen und die Besitzergeschichte ab dem 15. Jh. dokumentiert. Das Gebäude habe bau- und stadthistorische Bedeutung und dokumentiere die Stadt-, Entwicklungs- und Verbauungsgeschichte XXXX . Aufgrund des kontinuierlichen Weiterbauens sei eine außerordentlich lange Dokumentation eines bürgerlichen Wohn- und Gewerbehauses gegeben. Da zahlreiche österreichische Städte Überbauungen erfuhren, seien die gegenständlichen Befunde aus dem späten 13./frühen 14. Jh. nicht alltäglich.

Eine künstlerische Bedeutung sei gegeben, weil das Gebäude Repräsentant der hoch- und spätmittelalterlichen Bebauung sei. Es sei das einzige in seiner Zeile, dessen Außenerscheinung mit den gotischen Fassadennischen und Malereien auf seine mittelalterliche Substanz verweise. Aufgrund der Deutlichkeit der gotischen Fassadenelemente (Spitzbogen) komme dem Gebäude besondere Bedeutung zu. Eine Blockwerkstube könne zwar nicht nachgewiesen werden, doch sei die gegenständliche Anordnung gotischer Fenster in dieser Art in XXXX einmalig und generell in österreichischen Bürgerhäusern selten. Steingewände mit Nonnenkopf- und Kleeblattschlusss zeigen das Selbstbewusstsein des Bauherrn. Auch die Rankenmalerei habe Seltenheitswert. Aufgrund der aufwändigen Merkmale sei das Gebäude als Patrizierhaus zu qualifizieren. Nur wenige Gebäude können in XXXX mit dem gegenständlichen verglichen werden.

Eine kulturelle Bedeutung komme dem Gebäude zu, weil es Teil des zentralen Platzes sei. Es sei Zeugnis der Lebensweise und des Repräsentationswillens einer Bevölkerungsgruppe in langer Kontinuität. Mit der Zusammenlegung der beiden straßenseitigen Häuser werde der wirtschaftliche Aufschwung im 16. Jh. dokumentiert. Das gegenständliche Gebäude liege in der Stadt in einer Zeile, deren Kontur seit dem 13./14. Jh. unverändert geblieben sei. XXXX selbst sei für das kollektive Verständnis Niederösterreichs und Österreichs wichtig. Das gegenständliche Gebäude sei identitätsstiftend und habe einen prominenten Anteil an dem Platz. Dem Haus C komme Bedeutung zu, weil es wichtige Informationen zur Grundstücksnutzung liefere. So seien auch in abgeschirmten Bereichen Höfe und Häuser entstanden. Da vor allem hofseitige Gebäude demoliert wurden, habe das Gebäude C Seltenheitswert. Die hofseitigen Wirtschaftsbauten stehen in enger Verbundenheit zu den Funktionen des Hauses. Historische Fleischereibetriebe mitsamt Teilen ihrer Einrichtung seien derzeit nicht weiter bekannt, so dass Seltenheitswert gegeben sei. Wirtschaftsbauten des 15. Jh. /Haus D) seien ebenfalls äußerst selten in Bürgerhäusern erhalten. Auch die Bauteile des 19. Jh. tragen zur Illustration der Bauvorgänge im Sinne von Funktionsadaptierungen über die Jahrhunderte bei. Zusammengefasst sei das Gebäude wegen der Situierung in der für die gesamtösterreichische Geschichte bedeutenden Stadt XXXX und wegen seiner für den Bautyp Bürgerhaus außerordentlich langen Permanenz bis zurück ins 13./14. Jh. ein bedeutender Teil des österreichischen Kulturgutbestandes. Lediglich dem Schweinestall, einem desolaten Bauteil des 19. Jh., komme keine Bedeutung zu.

Zur Seltenheit des Gebäudes macht die Sachverständige nähere Angaben mit konkret genannten Vergleichsbeispielen und gelangt zu dem Ergebnis, dass ein Seltenheitswert insgesamt vorliege, der sich aus der Kombination von hohem Baualter und langer Permanenz der Gesamtbebauung (auch hinter dem Straßentrakt, Wirtschaftsgebäude, Fleischereibetrieb) sowie den zahlreichen sichtbaren mittelalterlichen Baudetails (Portale, Nischen, Sitznischen, Gewölbe, Keller, Stiege,...) und der Rankenmalerei wie auch der Dreiergruppe der Fenster ergebe. Das Gutachten enthält Literaturangaben und Quellen, sowie Bilder und (historische) Pläne.

7. Mit Schriftsatz vom 01.03.2018 ersuchte der Rechtsvertreter der BF um Fristerstreckung zur Abgabe einer Stellungnahme und führte begründend aus, dass eine private Sachverständige beigezogen worden sei, welche aber aufgrund ihrer Gastprofessur zeitlich nicht in der Lage sei, fristgerecht eine fachliche Stellungnahme zu verfassen. Es werde um Fristerstreckung bis zum 05.04.2018 ersucht.

8. Mit Schriftsatz vom 03.04.2018 nahm der Rechtsvertreter der BF zum Ergänzungsgutachten Stellung und führte aus, dass sich der Spruch des Bescheides auf ein Gebäude beziehe, das Gutachten nun aber auf fünf Gebäude. Die Diktion der Gutachterin entspreche auch der NÖ Bauordung. Die fünf Gebäude seien oberirdisch statisch selbständig. Sache des Beschwerdeverfahrens könne bloß ein, nicht aber fünf Gebäude sein. Die weiteren Gebäude seien nicht Gegenstand des behördlichen Verfahrens gewesen. Der Spruch des Bescheides sei auch unklar, weil man nicht wisse, auf welches Gebäude sich der Schutz beziehe. Wegen Widerspruchs zwischen Spruch und Begründung sei der Bescheid rechtswidrig. Aus advokatorischer Vorsicht werden aber - unter fachlicher Unterstützung der

Privatsachverständigen - auch fachliche Bedenken geäußert. So sei das Gebäude D in zwei Bauphasen aufgestockt worden und gebe es eine klare Baufuge. Die Aufstockung sei daher auszunehmen. Im Gebäude C sei der Dachstuhl von keiner Bedeutung. Im Burschenzimmer zwischen Selch und Straßentrakt im Gebäude B sei der Dachstuhl angehoben worden und sei eine Aufstockung erfolgt. Der restliche Traktteil sei nach 1819 eingeschossig erbaut worden. Ungewöhnliche, einzigartige Merkmale können nicht ausgemacht werden. Es liege kein Grund für eine Unterschutzstellung vor. Der Teilbereich des Hauses A, der über dem Eiskeller liege, könne erst im 19. Jh. entstanden sein. Es gebe keine bemerkenswerten Eigenschaften und sei der Teil vom Schutz auszunehmen. Soweit die Dachstühle aus dem späten 19. Jh. oder 20. Jh. stammen, gebe es keinen Grund, diese unter Denkmalschutz zu stellen. Die Erhaltung des Fleischereibetriebes könne allenfalls dann im öffentlichen Interesse liegen, wenn er der Öffentlichkeit zugänglich wäre. Dies könne den BF nicht zugemutet werden. Auch das bloße Alter - so meinen die BF - könne nicht eine Bedeutung begründen. Es sei nicht belegt, dass das gesamte Konglomerat oder Teile davon unter Schutz zu stellen wären. Auch ein Ensembleschutz sei hier nicht möglich.

Diese Stellungnahme wurde den anderen Verfahrensparteien nachweislich mit Schriftsatz vom 04.04.2018 zur Kenntnis gebracht.

9. Das Bundesverwaltungsgericht führte am 10.04.2018 eine mündliche Verhandlung durch, an welcher die beiden BF mit einem Vertreter ihres Rechtsvertreters, die vom BVwG beigezogene ASV 2, zwei weitere Miteigentümer der Liegenschaft, sowie die von den BF beigezogene Privatsachverständige und ein Vertreter der belangten Behörde teilnahmen.

Zu Beginn der Verhandlung legte der Vertreter der belangten Behörde eine mit 09.04.2018 datierte schriftliche Stellungnahme zur Stellungnahme der BF vor. Darin wird ausgeführt, dass das komplexe Gebäude aus ursprünglich zumindest vier Einzelgebäuden zusammengewachsen sei. Es könne nur ein Gebäude wahrgenommen werden. Auch die Gerichtssachverständige gehe von einem Zusammenwachsen zu einem Haus aus. Zivilrechtlich handle es sich um eine Sache. Die Begriffsbestimmung zu "Gebäude" gem. der NÖ Bauordnung gelte nur für diese und nicht für das DMSG. Es sei vielmehr von einem weiten Denkmalbegriff auszugehen (vgl. auch § 1 Abs. 9 DMSG). Das DMSG verwende den Begriff des Gegenstandes. Erscheinungsformen des Denkmals seien Einzeldenkmale (Anlagen) oder Ensembles. Das gegenständliche Objekt sei also als Einheit bzw. als ein Gebäude zu erfassen. Auch stehe das Objekt zur Gänze auf einer Liegenschaft. Ein Widerspruch zwischen Spruch und Begründung bestehe nicht. Weiters wird ausgeführt, dass keine klar abtrennbaren Baufugen vorliegen würden. Vielmehr sei der Zustand gewachsen. Im Bereich Haus A seien die Bauphasen so komplex miteinander verzahnt, dass eine exakte Trennung nicht möglich sei. Dass der wirtschaftlich genutzte Bereich im Inneren nicht durch gestalterisch bemerkenswerte Eigenschaften in den Vordergrund drängt, liege wohl auf der Hand. Ob ein Denkmal von der Öffentlichkeit gesehen werden kann, sei nach der Judikatur des VwGH unerheblich. Geschichtliche Bedeutung sei im Wert des Denkmals als Dokument einer bestimmten Entwicklungsstufe im Sein und Schaffen des Menschen zu sehen, aber auch im Zeugnischarakter für bestimmte Menschen, Ereignisse und Ideen der Vergangenheit. Ziel des Denkmalschutzes sei die Erhaltung und reale Dokumentation des gesamten kulturellen Reichtums Österreichs an geschichtlichem Erbe in all seiner Vielfalt. Bei einer Unterschutzstellung komme es auf die Gesamtbedeutung des Objektes an.

Die wesentlichen Teile der Niederschrift über das Beweisverfahren in der mündlichen Verhandlung sind auszugsweise wie folgt:

"RI an RV: Legen Sie die Gründe, auf die sich Ihre Beschwerde stützt, zusammenfassend dar.

RV: Das Beschwerdevorbringen sowie das Vorbringen vom 03.04.2018 werden vollinhaltlich aufrechterhalten. Zusammengefasst sei dargestellt, dass aus Sicht der BF weder die künstlerische, noch die geschichtliche, noch die kulturelle Bedeutung im Sinne des DMSG, welche Grundlage für eine Unterschutzstellung sein müsste, gegeben sind. Im Hinblick auf das Erstgutachten vom 13.03.2017 wird auf das entsprechende Beschwerdevorbringen verwiesen. Insgesamt ergibt sich aus dem Gutachten nicht die ausreichende Bedeutung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Weiters ist festzuhalten, dass offenkundig nur ein Gebäude unter Denkmalschutz gestellt werden sollte. Zwar versucht die belangte Behörde nunmehr zu relativieren, dass sich vor Ort mehrere Gebäuden gezeigt haben und ist dazu aber ein Verweis auf § 59 AVG untauglich. Das Determinisierungsgebot kann nun nicht in der Weise verstanden werden, dass ein im weitesten Sinne "besseres Verständnis" zu einer anderen Wortbedeutung führen soll. Wenn ein Gebäude unter Schutz gestellt ist, so wäre allenfalls zu fragen, welches dies nun sein soll. Wenn aber die Sachverständigen

selbst von mehreren Gebäuden ausgehen und offenkundig ein anderes Verständnis zu Grunde legen, so geht es nicht an, Verständniserwägungen gegen die BF zu verwenden und gewissermaßen ohne dass es jemals ausgesprochen worden ist, ganze Gebäudeagglomerationen unter Schutz zu stellen.

Wenn von einem "Gebäude" die Rede ist, so ist die sach- und ortsnächste Norm zu dessen Auslegung heranzuziehen. Hier enthält das DMSG eben keinen entsprechenden Rechtsbegriff. Kompetenzrechtliche Erwägungen vermögen dies nicht zu ersetzen, zumal in der öffentlich rechtlichen Frage, was ein Gebäude ist, letztendlich öffentlich rechtliche Normen heranzuziehen sind. Denn der Verwaltungsgerichtshof hat ausgesprochen, dass eine Unterschutzstellung keinen Ausfluss auf zivilrechtliche Fragestellungen hat. Denklogisch kann daher das Zivilrecht nicht zur Auslegung des Gebäudebegriffes herangezogen werden.

Eine gesonderte Stellungnahme zum Gebäudebegriff nach dem ABGB bleibt vorbehalten. Sach- und ortsnächste Norm ist die NÖ Bauordnung 2014. Letzten Endes wird auch zu ermitteln sein, ob eine Trennbarkeit der einzelnen Baukörper vorliegt, was von den BF ausdrücklich bejaht wird. Die BF vermeinen sohin zunächst, dass der angefochtene Bescheid zur Gänze zu beheben sein wird. Vorsorglich und unpräjudiziell weisen sie aber jetzt schon darauf hin, dass die Unterschutzstellung nur so weit reichen darf, soweit dies im öffentlichen Interesse liegt. Insofern stellt die ergänzende Stellungnahme der ASV XXXX nicht dar, warum einzelne Teilbereiche nicht ausgenommen werden könnten. Der bloße Umstand, dass ein Gebäude über mehrere Jahrhunderte errichtet wurde, kann nicht per se zu einer Sachverständigenbewertung dahingehend führen, dass ein sog. "gewachsener Zustand" entsteht, der denkmalwürdig wäre. Denn dies wäre dann bei jedem Gebäude, das nicht in einem errichtet wurde, denklogisch der Fall. Denn jedes solches Gebäude, soweit es erhalten ist, würde einen "gewachsenen Zustand" aufweisen. Zu den einzelnen Teilbereichen wird zunächst auf die Stellungnahme vom 03.04.2018 verwiesen.

RI an BehV: Wollen Sie dazu Stellung nehmen?

BehV: Aus Sicht der belangten Behörde wurde die Denkmalbedeutung im Beweisverfahren ausreichend dargelegt. Die Ausführungen der Gerichtssachverständigen sind nachvollziehbar und schlüssig und bestätigen die bereits im Amtssachverständigengutachten festgestellte Denkmalbedeutung des Gebäudes - wobei die drei Wände des ehemaligen Schweinestalles entsprechend den Ausführungen der Gerichtssachverständigen nicht in den Schutzumfang einbezogen werden müssen. Die Beschwerde wäre daher mit der Maßgabe abzuweisen, dass der ehemalige Schweinestall (laut Gerichtssachverständigengutachten mit Gebäude E bezeichnet), bestehend aus drei Wänden, im Sinne des Grundsatzes der geringstmöglichen Unterschutzstellung von der Unterschutzstellung ausgenommen wird. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der belangten Behörde vom 09.04.2018 verwiesen, aus der schlüssig hervorgeht, dass die belangte Behörde das gegenständliche Objekt zu Recht als ein Gebäude aufgefasst hat.

RI: Gibt es seitens der anderen Parteien eine Stellungnahme?

wP: Nein.

Befragung ASV

RI: Gibt es Bereiche, denen keine Bedeutung als Denkmal zukommt?

ASV: Das an den Schweinestall anschließende Flugdach mit der gartenseitigen Durchfahrtsmauer hat innerhalb des Baugefüges wenig Bedeutung. Der Schweinestall (Gebäude E) hat wie bereits in meinem Gutachten dargelegt, keine Bedeutung. Keine Bedeutung hat das kleine Gebäude im Bauwinkel zwischen den Objekten B und C (im Plan als Windf. bezeichnet).

RI: Welche Bereiche haben hauptsächlich als Denkmal Bedeutung im Rahmen des Gebäudes und gibt es Bereiche, die eine geringere Bedeutung aufweisen?

ASV: Von hoher Bedeutung sind die ins Mittelalter zurückreichenden Häuser A und B mitsamt der sie verbindenden Einfahrt und dem entsprechenden Verbindungsraum im ersten OG, wobei an Haus B zu differenzieren ist zwischen dem Straßentrakt und der im Plan so bezeichneten Selch und dem zwischen diesen Bauteilen aufgeführten Trakt entlang der Grundstücksgrenze, der auf das 19. und 20. Jahrhundert zurückgeht. Diesem Bauteil kommt weniger Bedeutung zu als dem mittelalterlichen Teil. Bei Haus A kann diesbezüglich nicht für den Hoftrakt differenziert werden, da der Risalit des 19. Jahrhunderts mit den mittelalterlichen Bauteilen verzahnt ist. Hohe Bedeutung kommt weiters dem im Kern mittelalterlichen Haus C sowie dem Gebäude D zu. Eine etwas geringere Bedeutung hat die vor die

Giebelseite von Haus C im späten 18. oder frühen 19. Jahrhundert angebaute Schlachtkammer, die allerdings ihrerseits über ein Dach mit der zuvor beschriebenen Selch verbunden ist.

RI: Warum kommt den mittelalterlichen Teilen Bedeutung als Denkmal zu?

ASV: Diese Teile haben im Sinne der geschichtlichen Bedeutung Anteil an der Baugeschichte des hochmittelalterlichen Ausbaues der Oberstadt von XXXX insbesondere ihrer Südhälfte ab dem zweiten Viertel des 13. Jahrhunderts. Daher hat das Objekt dokumentarischen Charakter. Die künstlerische Bedeutung dieser Bauteile äußert sich im mittelalterlichen Mauerwerk und einer überdurchschnittlich hohen Dichte, Vielzahl und Qualität von Bauteilen und Baudetails aus dem Mittelalter und aus der frühen Neuzeit (Fassadennischen, Sitznischen in der Einfahrt, Fenster und Portalgewände, zahlreiche Gewölbe und die singuläre Holztreppe aus dem 13. Jahrhundert im Keller von Haus B). Eine so hohe Dichte und so gute Sichtbarkeit mittelalterlicher Baudetails ist in österreichischen Bürgerhäusern eher die Ausnahme als die Regel. Die gotischen Fassadennischen machen das Haus auch im öffentlichen Raum als mittelalterlich erkennbar. Für die ursprünglich vermutete Blockwerkstube im Haus A können zwar nur Indizien festgestellt werden, die entsprechende Anordnung gotischer Fenster ist in dieser Art jedoch in XXXX und in anderen österreichischen Städten sehr selten. Die aufwändigen Merkmale qualifizieren das Objekt als Patrizierhaus. Von hoher kultureller Bedeutung ist das Vorhandensein gotischer Bauteile auch hinter dem Straßentrakt. Dadurch wird am Gebäude selbst Auskunft über die im Mittelalter in XXXX übliche Form der Grundstücksnutzung gegeben. Dadurch ist das Haus Zeugnis der Lebensweise und des Repräsentationswillen des XXXX Stadtbürgertums. Eine weitere Bedeutung liegt in der Situierung des Objektes in XXXX , einer Stadt, die durch den Donaulimes, die XXXX einen besonderen Platz in der Geschichte Österreichs und im kollektiven Gedächtnis Niederösterreichs einnimmt.

RI: Wollen Sie dazu Stellung nehmen bzw. konkretisieren Sie, inwiefern trennbare Teile an dem Objekt keine Bedeutung haben. Sie können dazu auch die von Ihnen mitgebrachte SV heranziehen.

RV: Ich würde mich an die Stellungnahme vom 03.04.2018 anhalten. Hinweis auf Punkt 11 in der Stellungnahme betrifft das Gebäude D. Die Aufstockung im Gebäude ist erst später. Zum Gebäude D verweise ich auf das Lichtbild im Gutachten XXXX S.33. Hier ist eine Baufuge sichtbar. Ich habe eine Frage an die ASV diesbezüglich: Welche Bedeutung kommt aus Ihrer Sicht dem oberen "rötlichen", aufgestocktem Gebäudeteil zu?

ASV: Die genannte Aufstockung im Umfang von Abbildung 41 meines Gutachtens hat keine Bedeutung. Allerdings würde ein eventueller Verlust derzeit auch den Verlust des Schutzes der mittelalterlichen Bausubstanz und eine Fragmentierung des Gebäudes bedeuten.

[Von RV stellig gemachte] SV: Eine Aufstockung ist nicht gleichbedeutend mit der Schutzfunktion eines Daches. Eine Aufstockung ist wie der Name schon sagt ein zusätzliches Geschoss. Daher könnte das Gebäude D in die beiden Geschosse unterteilt werden.

RV an ASV: Was folgt aus Ihrer Feststellung, dass Schlachtkammer und Selch mit einem Dach verbunden sind, für die Bedeutung der Schlachtkammer?

ASV: Durch das Dach wird eine bauliche Einheit hergestellt, die mit beiden Teilen Bezug auf die historische Funktion als Teil der Fleischhauerei nimmt.

RV: Zu Punkt 13 meiner Stellungnahme: Welcher Teil von Haus B ist konkret von geringerer Bedeutung?

ASV: Von hoher Bedeutung sind alle vorhandenen Keller im Haus A und B. In Haus B alle zur straßenseitigen Raumschicht gehörigen Mauern, Decken und Gewölbe in allen Geschossen, außerdem das Stiegenhaus mit seinen Umfassungsmauern, die dahinter gelegene Küche mit ihren Umfassungsmauern, zum WC können derzeit keine näheren Angaben gemacht werden. Von höherer Bedeutung ist auch der als Selcherei bezeichnete Raum im Erdgeschoss. Von geringerer Bedeutung sind die drei Erdgeschoss-Räume entlang der Grundstücksgrenze mit den vorgelagerten Windfängen. Im ersten OG des Traktes entlang der Grundgrenze sind die beiden Zimmer von geringerer Bedeutung.

RI: Gibt es von Ihrer Seite aus eine Frage oder Stellungnahme?

RV: Zu B nicht mehr. Beim Haus A (Punkt 14 meiner Stellungnahme):

Sie haben sinngemäß gesagt, das gesamte Haus A sei irgendwie von Bedeutung und insbesondere auch der Keller und der Bereich über dem Eiskeller, so habe ich Sie verstanden. Was meinen Sie mit Risalit?

ASV: Das ist ein vortretender Bauteil (Vgl. Abb. 20 in meinem Gutachten).

RV: Was ist da aus Ihrer Sicht ein Risalit?

ASV: Der Risalit ist in der rechten Bildhälfte zu sehen. Er tritt nach Südwesten aus der Bauflucht vor, wie aus dem Grundriss ersichtlich ist. Die vertikale Dachrinne markiert die eine Ecke, auf der anderen Seite ist der Mauervorsprung im Grundriss deutlich erkennbar.

RV: Dieser sog. Risalit sei mit dem Eiskeller verzahnt, sagten Sie. Woraus ergibt sich das?

ASV: Das ergibt sich aus den im 19. Jahrhundert vorgebauten Neben- und Zugangsräumen sowie dem Binnengrundriss im OG, wo drei Zimmer im Südwesten (die dem Schweinestall zugewandte Seite) über den Eiskeller gebaut wurden und zwar so, dass ihr Binnengrundriss nicht mit jenem des Erdgeschosses kongruent ist.

RV: Weshalb ist eine Verzahnung gegeben?

ASV: Weil sich dadurch eine bauliche Einheit ergeben hat. Außerdem wurden die Außenmauern an der Schweinestallseite ins OG weiter hochgezogen, so dass hier auf der historischen Baukontur aufgebaut werden konnte.

RV: Aus Sicht der BF ist damit lediglich dargestellt, dass eben auf das Kellergeschoss aufgebaut wurde. Dies liegt im Wesen von unterkellerten oberirdischen Gebäuden, sodass alleine daraus eine Bedeutung nicht ersichtlich ist.

RV: Haben aus Ihrer Sicht Dachstühle und Dacheindeckung (jene aus dem 19. und 20. Jahrhundert) eine über die Schutzfunktion hinausgehende Bedeutung (Vgl. meine Stellungnahme Punkt 15)?

ASV: Diese haben durch ihre unterschiedliche Gestaltung je nach Bauteil für die Außenerscheinung der Objekte Bedeutung, da sie die einzelnen Bauteile in ihrer Außenerscheinung charakterisieren und den Gesamteindruck des Komplexes als "baulich gewachsen" kenntlich machen. Dadurch wird auf unterschiedliche Baualter der Bestandteile hingewiesen.

RV: Nicht ersichtlich ist für die BF daraus, dass Dachstuhlformen auf verschiedene Baualter hinweisen, ergeben sich diese doch denklogisch aus dem Gebäudegrundriss selbst. Eine jede Agglomeration von Dächern bzw. "Dachlandschaft" wäre demnach dann von Bedeutung, wenn nur die Gebäude verschieden alt wären. Dies kann nicht per se ausgesagt werden.

RI: Haben Sie noch weitere Fragen an die ASV?

RV: Ganz eine allgemeine Frage: Woraus begründen Sie die Bedeutung des Fleischereibetriebes mitsamt Schlacht- und Selchkammer?

ASV: Die historische Dokumentation von Fleischhauereien anhand erhaltener Bauten und Ausstattungen sind meines Wissens im im gegenständlichen Haus vorhandenen Umfang sehr selten. Hier sind Funktionsabläufe ablesbar und Ausstattungen erhalten. Das ist eine historische und kulturelle Bedeutung.

RV: Keine weiteren Fragen.

RI: Können Sie noch einmal konkretisieren, welche Bauteile Ihres Erachtens von keiner bzw. geringerer Bedeutung sind?

RV: Von keiner Bedeutung sind jedenfalls das Gebäude E mit den Flugdächern und der Mauer samt Durchgangstor gemäß Abb. 10 des Gerichtsgutachtens XXXX . Ebenso keinesfalls von Bedeutung ist das Gebäude D ab jener Bauhöhe, die in Abb. 41 des Gutachten XXXX mit rötlicher Färbung ausgeführt ist. Gleiches gilt für den Windfang zwischen Gebäude D und C. Nicht von Bedeutung ist weiters der gesamte Trakt zwischen Schlachtkammer und Zimmer 2 im Erdgeschoss in Haus B in allen Geschossen. Dieser Teil inkludiert Schlachtkammer, Selch und die östlich an die Selch anschließenden Zimmer des Hauses B bis Zimmer 2 im Erdgeschoss und analog dann diesen Bereich auch in den darüber liegenden Geschossen, konkret ist dies jener Bereich bis einschließlich des Zimmers 4 laut OG-Plan. In beiden Geschossen des Hauses B sind jene Bauteile, die westlich der Küche und des südlich davon gelegenen Stiegenhauses (Vgl. Plan Abb. 10 Gutachten XXXX) liegen, von keiner Bedeutung. Im Obergeschoss betrifft dies konkret das Bad und den Balkon laut dem im Verfahrensakt erliegenden OG-Plan, diese Bauteile sind von keiner Bedeutung.

Im Haus A sind von keiner Bedeutung der über dem Eiskeller liegende Gebäudeteil sowie ganz allgemein die dem Fleischereibetrieb zugehörigen Bauteile. Konkret betrifft dies das gesamte Erdgeschoss des Gebäudes A (Vgl. Plan Abb.

10 Gutachten XXXX). Der über dem Eiskeller liegende Gebäudeteil ist ebenso in allen Geschossen von keiner Bedeutung.

RI an BehV: Wollen Sie dazu eine Stellungnahme abgeben?

BehV: Von Seiten der belangten Behörde wird ausdrücklich auf das bisherige Vorbringen in der Verhandlung verwiesen. Insbesondere auf jenes in Bezug auf den Umfang der Unterschutzstellung. In diesem Zusammenhang sind auch die schlüssigen und nachvollziehbaren Beweisergebnisse des verwaltungsbehördlichen Verfahrens sowie die h. a. Stellungnahme vom 09.04.2018 anzuführen. Aus letztgenannter Stellungnahme vom 09.04.2018 geht hervor, dass das Objekt bzw. Gebäude schon aus baugeschichtlichen Gründen nicht einfach filetiert werden kann. Des Weiteren legt die ASV klar dar, dass am gegenständlichen Gebäude bzw. an den Gebäudeteilen mehrere Bauphasen ablesbar sind, die in Summe einen gewachsenen Zustand ergeben. Auch die Ausführungen der Gerichtssachverständigen zeigen eine enge Verzahnung der einzelnen Gebäudeteile auf. Sie spricht mitunter auch von einer baulichen Einheit. Daraus folgt, dass eine weitere Einschränkung des Unterschutzstellungumfanges (abgesehen von dem ehemaligen Schweinestallt) nicht angezeigt ist bzw. wäre eine solche Teilunterschutzstellung als fachlich nicht ausreichend im Sinne des Grundsatzes der geringstmöglichen Unterschutzstellung anzusehen. Abschließend sei darauf hingewiesen, dass der Wortlaut des § 1 Abs. 1 DMSG eindeutig ist. Eine Abstufung der Denkmalbedeutung in gering, mittel und hoch geht daraus nicht hervor. Entscheidend ist vielmehr, ob die fachlich zu erarbeitenden Kriterien vorliegen und nicht ein gewisser Grad. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass das öffentliche Interesse an die Erhaltung eines Objektes im Hinblick auf seine Denkmaleigenschaften als Einheit zu beurteilen ist. Ich beziehe mich hier auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vom 28.06.2017, GZ: RA2016/09/0091, wo insbesondere auch festgehalten wird, dass die Gesichtspunkte für das Vorliegen eines öffentlichen Interesses kumulativ für die Begründung heranzuziehen sind.

RI an die wP: Wollen Sie eine Stellungnahme abgeben?

wP: Nein.

RV: Hat die innere Ausgestaltung der Dachräume auf dem gesamten Areal aus Ihrer Sicht eine Bedeutung?

ASV: Erläutern Sie bitte, was Sie unter innerer Ausgestaltung der Dachräume verstehen.

RV: Derzeit erscheinen die Dachräume als weitgehend ungenutzt. Sind die Gegenstände "Dachraum", so wie sie sich derzeit darstellen, von Bedeutung?

ASV: Der "Dachraum" ist insofern von Bedeutung, als er dem Gebäude eine unverwechselbare Silhouette verleiht.

RI an RV: Wollen Sie vor Schluss der Verhandlung einen Antrag stellen?

RV: Replizierend eher auf die belangte Behörde: Auszugehen ist davon, dass der Terminus "Gebäude" im angefochtenen Bescheid verwendet wird. Es ist daher letztlich eine bautechnische Frage und keine im weitesten Sinne kunsthistorische Frage, ob eine "bauliche Einheit" vorliegt. Insofern können die diesbezüglichen Ausführungen der Gerichtsgutachterin nicht den Bedeutungsgehalt des Bescheidspruches interpretieren. Zur Frage, ob ein Gebäude vorliegt, wäre allenfalls ein weiteres Gutachten einzuholen und es wird die Einholung eines solchen bautechnischen Gutachtens durch das Gericht beantragt. Im Übrigen werden sämtliche bisherige Vorbringen und sämtliche bisherige Anträge aufrechterhalten.

RI an BehV: Wollen Sie vor Schluss der Verhandlung einen Antrag stellen?

BehV: Bezüglich des Vorbringens der BF betreffend die Begrifflichkeit Gebäude bzw. deren Verwendung als Bezeichnung des Verfahrensobjektes sei auf die Stellungnahme der belangten Behörde vom 09.04.2018 verwiesen, wo eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Vorbringen der BF stattgefunden hat und deren Ansicht eindeutig widerlegt wurde. Die Einholung eines bautechnischen Gutachtens wird für nicht erforderlich erachtet. Ansonsten verweise ich auf das bisherige Vorbringen."

Die Niederschrift wurde den nicht anwesenden weiteren Verfahrensparteien zur Kenntnis gebracht.

10. Das Bundesverwaltungsgericht machte zuletzt am 12.07.2018 einen Grundbuchsauszug der relevanten Liegenschaft.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

1.1. Verfahrensgegenstand ist das Gebäude " XXXX , XXXX ". Dieses Gebäude wird unter einer Adresse geführt und liegt auf einer Grundstücksnummer. Es steht im Miteigentum mehrerer Personen und sind die beiden Beschwerdeführer als grundbücherliche Miteigentümer Verfahrensparteien und somit beschwerdelegitimiert.

1.2. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen bis in das 13. Jahrhundert zurückreichenden Gebäudekomplex mit einer gut dokumentierten Besitzer- und Baugeschichte. Das Gebäude befindet sich in städtebaulich prominenter, markanter Lage im hochmittelalterlichen Siedlungskern der für die österreichische Geschichte generell bedeutenden Stadt XXXX . Das Gebäude ist ein platzbegrenzendes Element.

Das gegenständliche Gebäude ist bauhistorisch in ursprünglich drei Häuser, wovon zwei straßenseitig (A und B; Vereinigung im 16. Jh.) und eines hofseitig (C) liegen, sowie zwei Wirtschaftsgebäude (D, E) zu gliedern, welche allesamt in einem baulichen Zusammenhang stehen. Das Gebäude geht in seiner Bausubstanz in das 13. Jh. zurück und ist auch seine Besitzergeschichte bis ins 15. Jh dokumentiert. Aus der Besitzergeschichte ist ersichtlich, dass hochrangige Bürger der Stadt, Eigentümer des Gebäudes bzw. einzelner seiner Teile waren.

1.3. Für den im angeschlossenen Plan mit E bezeichneten Gebäudeteil wurde seitens der vom BVwG beigezogenen Amtssachverständigen (ASV 2) keine Bedeutung belegt. Dieser aus dem 19. Jh. stammende Teil ist nicht gut erhalten und hat keine Dokumentationsfunktion. Auch wurde von keiner der Verfahrensparteien im Beschwerdeverfahren eine solche behauptet. In der mündlichen Verhandlung wurde zusätzlich der im beigeschlossenen Plan als Windfang bezeichnete Teil, gelegen in der aus den Gebäuden D und C gebildeten Ecke, als unbedeutend qualifiziert und auch dem an Gebäudeteil E anschließenden Flugdach kein nachvollziehbarer Denkmalwert beigemessen. Die folgenden Feststellungen betreffen daher das Gebäude unter Ausschluss der im beigeschlossenen Plan gelb markierten Teile.

Für das gegenständliche Gebäude (unter Ausnahme der im beigeschlossenen Plan gelb markierten Teile) besteht eine geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung.

Eine geschichtliche Bedeutung ist insofern gegeben, als das Gebäude ein Dokument für sieben Jahrhunderte Bau- und Wohnkultur in zentraler Lage von XXXX ist. Die Vereinigung von Gebäuden veranschaulicht die Verdichtung des städtischen Kernbereichs im 16. Jh. Die Anordnung der mittelalterlichen Häuser A, B und C auf dem Grundstück ist aussagekräftig für mittelalterliche Parzellenstrukturen und Grundstücksnutzung. Die Bausubstanz in Verbindung mit den vorhandenen historischen Aufzeichnungen und Plänen ist eine wertvolle Quelle für die Geschichte der Stadt. Zu den Besitzern des Gebäudes zählten hochrangige Bürger der Stadt wie z. B. Räte, Dorfrichter, Fleischhauer oder ein Bürgermeister. Auch der Fleischereibetrieb dokumentiert eine Entwicklungsphase und Nutzungsart des Gebäudes.

Von künstlerischer Bedeutung sind die zahlreichen und hochwertigen Bau- und Ausstattungsdetails, welche bis in das Mittelalter zurückreichen, aber auch aus der Zeit des Barock stammen. Dazu zählen die (Schulterbogen)Portale, Fenstergewände, Gewölbe in unterschiedlichsten Ausformungen, Keller, Pfeiler, gotische Rankenmalereien, Sitznischen, dreipassförmige Fensteröffnungen, barocke Stuckspiegel und Türrahmen, die gotische Fassadengestaltung, die in das 13. Jh. dendrochronologisch datierte Holztreppe oder ein Eiskeller aus dem 17 Jh. In den am Plan mit A, B, C und D bezeichneten Teilen befindet sich jeweils mittelalterliche Bausubstanz. Die hochwertige Ausstattung qualifiziert das Gebäude als Patrizierhaus.

Eine kulturelle Bedeutung des Gebäudes ist gegeben, weil dieses für die Stadt und ihre Bewohner identitätsstiftend ist. Es ist prägend für den Ort und dokumentiert die Lebens- und Arbeitsweise der Bewohner in langer Kontinuität vom Mittelalter bis in die Gegenwart. Auch kommt dem Gebäude ein wissenschaftlicher Wert zu, weil es Hinweise auf das Vorhandensein einer mittelalterlichen Blockwerkstube gibt. Es ist somit auch für die Erforschung mittelalterlicher Baukultur wesentlich. Die vorwiegend aus dem 19. Jh. stammenden baulichen Überreste des seit Mitte des 18. Jh. schriftlich belegten Fleischereibetriebes haben ebenfalls Dokumentationsfunktion, weil sie einen historischen Fleischereibetrieb mit all seinen Funktionsabläufen anschaulich und umfassend dokumentieren. Dazu zählen der Verkaufsraum, der Eiskeller, die Schlachtkammer, das Gesellenzimmer, die Werkstatt und die Selch. Das Gebäude belegt somit die bis in das 20. Jh. übliche Verbindung von Wohn- und Gewerbefunktion.

Dem Gebäude kommt aufgrund der belegten Bedeutung die Stellung eines Denkmals zu.

1.4. Die Bausubstanz des Gebäudes reicht bis in das 13. Jh. zurück und wird das heutige Erscheinungsbild auch wesentlich durch die mittelalterliche Bauphase geprägt. Das Gebäude entwickelte sich in der Folge weiter und wurden in allen Bereichen auch zu späteren Zeiten Baumaßnahmen gesetzt, welche im Gutachten der ASV 2 ausführlich

angeführt sind. Die bis zum 19. Jh. durchgeführten Baumaßnahmen sind wesentlich für die Entwicklungsgeschichte des Gebäudes und dokumentieren auch städtebauliche Entwicklungen bzw. entstammen diesen Phasen hochwertige Baudetails (vgl. Stuckspiegel). Die im 19. / Anf. 20. Jh. durchgeführten Baumaßnahmen wiederum stehen im Zusammenhang mit dem Fleischereibetrieb, welchem, wie oben ausgeführt wurde, ebenfalls eine im Wesentlichen kulturelle Bedeutung zukommt. Die in der jüngeren Vergangenheit gesetzten nutzungsbedingten Maßnahmen wie der Einbau von zeitgemäßen Sanitäranlagen oder die neue Dachdeckung sind vor dem Hintergrund des insgesamt aussagekräftig erhaltenen Gebäudes als geringfügige Veränderungen zu qualifizieren und schmälern den Denkmalwert nicht.

Das gegenständliche Gebäude ist in einem historisch gewachsenen Zustand und sind die einzelnen Bauteile eng miteinander verflochten. Das Gebäude weist in herausragender Weise über Jahrhunderte entstandene hochwertige Bausubstanz auf. Regelmäßig greifen Bauteile des 19. Jh. in solche des Mittelalters ein, wie es etwa bei der Selch der Fall ist oder wurden Spolien eingesetzt (zB die gotische Spolie im Mauerwerk der Selch aus dem 15./16. Jh.). Auch wurden Bauteile im 19. Jh. zwischen solche des Mittelalters gesetzt bzw. angebaut (vgl. das Gesellenzimmer zwischen Haus B und der Selch bzw. den hofseitigen Bereich des Hauses A). Teilweise werden Bauteile unterschiedlicher Bauphasen über ein Dach miteinander verbunden (vgl. Schlachtkammer mit Selch). Die Denkmalbedeutung des Gebäudes erschließt sich aus seiner Gesamtheit. Die Verflechtung erstreckt sich auch über mehrere Ebenen und sind die Grundrisse in den unterschiedlichen Gebäudeebenen nicht deckungsgleich. Die gesamte äußere Kubatur ist prägend für das gewachsene Erscheinungsbild des Gebäudes.

1.5. Im Gutachten der ASV 2 werden regelmäßig Vergleiche mit anderen Gebäuden angestellt und ergibt sich daraus, dass es sich bei dem gegenständlichen Gebäude um ein sehr hochrangiges Denkmal handelt, dessen einzelne Baudetails häufig Seltenheitswert aufweisen. Dies betrifft etwa die gotischen Rankenmalereien oder die Holztreppe aus dem 13. Jh. Die gegenständliche Anordnung gotischer Fenster ist in dieser Art in XXXX einzigartig und auch österreichweit selten. Die einzelnen Baudetails sind in hoher Qualität ausgeführt. Seltenheitswert hat auch das Vorhandensein eines mittelalterlichen Gebäudes (Haus C) im hinteren Hofbereich sowie die Erhaltung eines Wirtschaftsbaus aus dem 15. Jh. Regelmäßig haben sich nämlich bloß die straßenseitigen Gebäude erhalten, weshalb der als Haus C zu bezeichnende Teil des gegenständlichen Gebäudes einen Seltenheitswert hat und daraus folgend die Anordnung der Gebäudeteile auf dem Grundstück insgesamt einen herausragenden Aussagewert hat. Gestalterisch ragt das Gebäude über die meisten XXXX Bürgerhäuser hinaus. Eine so hohe Dichte und so gute Sichtbarkeit mittelalterlicher Baudetails ist in österreichischen Bürgerhäusern eher die Ausnahme als die Regel. Selten ist schließlich auch die historische Dokumentation eines Fleischhauereibetriebes in dem gegenständlich vorhandenen, aussagekräftigen Umfang.

1.6. Wie anlässlich des Augenscheins festgestellt werden konnte, ist das Gebäude aktuell genutzt und wird bewohnt. Einzelne Bereiche insbesondere in Bezug auf den Fleischereibetrieb sind mangels Nutzung in einem altersgemäßen Zustand und sanierungsbedürftig, eine de facto Zerstörung besteht jedoch nicht und ist eine Dokumentationsfunktion aktuell gegeben. Angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass der im Plan als Gebäude E bezeichnete Teil bereits de facto zerstört ist und keine Bedeutung aufweist. Die übrigen Gebäudeteile zeigten aber im Unterschied dazu ein anderes, nämlich hinsichtlich des Dokumentationswertes aussagekräftiges Bild.

1.7. Seitens der BF wurde kein Sachverständigengutachten vorgelegt.

2. Beweiswürdigung:

2.1. Die Feststellungen ergeben sich aus den von der belangten Behörde vollständig vorgelegten, unstrittigen Verwaltungsunterlagen (insbesondere dem Amtssachverständigengutachten der ASV 1), dem vom Bundesverwaltungsgericht durchgeführten Augenschein vom 06.12.2017, dem ergänzenden Amtssachverständigengutachten der ASV 2 sowie der mündlichen Verhandlung vor dem BVwG am 10.04.2018 und dem Grundbuchsauszug vom 12.07.2018.

2.2. Für die Feststellung der Bedeutung sind die beiden Amtssachverständigengutachten relevant. Dazu ist festzuhalten, dass beide Amtssachverständige als akademisch einschlägig gebildete Mitarbeiterinnen des BDA über die erforderliche Fachkenntnis verfügen, ein solches Gutachten abzugeben. Beide Gutachten sind in ihrer Beurteilung der Denkmaleigenschaft des Gebäudes schlüssig; lediglich in Bezug auf Gebäudeteil E und den Windfang kam die ASV 2 zu einem anderen Ergebnis, es sei aber angemerkt, dass auch die ASV 1 das Stallgebäude als ruinös bezeichnet.

Das BVwG sah es aufgrund der Komplexität des Falles und der langen baulichen Entwicklungsgeschichte des Gebäudes als zweckmäßig an, ein ergänzendes Amtssachverständigengutachten einzuholen, welches detailliert die Baugeschichte analysiert. Die ASV 2 ist Kunsthistorikerin und verfügt über eine lange denkmalfachliche Erfahrung und große Praxis im Erstellen von Gutachten zur Denkmalbedeutung. Befangenheitsgründe liegen nicht vor, wie auch anlässlich der mündlichen Verhandlung überprüft wurde. Inhaltlich ist das Gutachten nachvollziehbar, weil es zum einen einen ausführlichen Befund enthält, welcher das gegenständliche Objekt detailliert beschreibt, planlich aufgliedert sowie auf Genese, Besitzergeschichte, Planung, Erhaltungszustand und Veränderungen eingeht. Die Bedeutung wird ebenfalls umfassend begründet. Darüber hinaus enthält das Gutachten an zahlreichen Stellen Vergleiche zu ähnlichen Objekten bzw. geht es auf den Seltenheitswert des Gebäudes ein. Es handelt sich um ein fundiertes, wissenschaftliches Gutachten, welches auf zahlreiche Quellen verweist. ASV 2 war auch beim Augenschein anwesend und hat vor Ort das Gebäude eingehend besichtigt. Schließlich hat sie auch in der mündlichen Verhandlung schlüssig auf die an sie gerichteten Fragen geantwortet. Es ist nachvollziehbar, dass das gegenständliche Gebäude ein Denkmal ist.

Für die im Rahmen von § 1 Abs. 2 DMSG zu prüfenden Kriterien (regionaler/überregionaler Vergleich) liefert insbesondere das Gutachten der ASV 2 eine wesentliche Grundlage und ist aufgrund der Angabe von Vergleichsbeispielen auch eine Nachvollziehbarkeit gegeben. Für das Bundesverwaltungsgericht wurde damit schlüssig dargelegt, dass dem gegenständlichen Gebäude ein hoher Seltenheitswert beizumessen ist.

2.3. Seitens der BF wurde weder im behördlichen noch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ein Gegengutachten vorgelegt, welches die durch die Amtssachverständigengutachten belegte Bedeutung hätte entkräften können. Seitens der BF wurde zwar sowohl zum Augenschein wie auch zur mündlichen Verhandlung eine Sachverständige mitgenommen, doch gab diese kein Gutachten ab. Es liegt somit kein substantiiertes Vorbringen der BF vor, wonach die festgestellte Bedeutung des Gebäudes als Denkmal entkräftet hätte werden könnte.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG, BGBl. Nr. 1/1930, erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

3.2. Zu A)

3.2.1. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gem. Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

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

3.2.2. Gemäß § 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923 (DMSG), sind Denkmale von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung. Diese Bedeutung ergibt sich aus der in der Fachwelt vorherrschenden Wertschätzung. Sie ist die ausschließliche Grundlage des öffentlichen Interesses an einer Erhaltung (VwGH 20.10.1991, 91/09/0047). Für die Begründung der Denkmaleigenschaft genügt es, wenn die Bedeutung in einem der drei genannten Bereiche (geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung) besteht (VwGH 03.06.2004, 2001/09/0010).

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

Zur Begründung einer Denkmaleigenschaft hielt der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 09.11.2009, 2008/09/0322, fest: "Für die Lösung der Frage, ob einem Objekt eine geschichtliche, künstlerische oder sonstige

kulturelle Bedeutung zukommt, ist die in der Fachwelt vorherrschende Meinung ausschlaggebend. Dabei ist insbesondere auf den Wissens- und Erkenntnisstand sachverständiger Kreise Bedacht zu nehmen. Grundlage der Feststellung kann nur ein Fachgutachten sein, aus dem sich jene geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung ableiten lässt, aus der der rechtliche Schluss gezogen werden kann, dass die Erhaltung des Denkmals im öffentlichen Interesse gelegen ist." (Vgl. auch VwGH 20.02.2014, 2013/09/0154 m.w.N; 28.03.2017, Ro 2016/09/0009)

In ähnlicher Weise erkannte der Verwaltungsgerichtshof, dass Grundlage einer Unterschutzstellung ein Fachgutachten ist, aus dem sich die geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung ergibt sowie jener Dokumentationscharakter i.S.d. § 1 Abs. 2 DMSG näher dargelegt wird, aus dem der rechtliche Schluss gezogen werden kann, dass die Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen ist (VwGH 22.03.2012, 2009/09/0248). Inhalt eines Denkmalschutzgutachtens sollen Ausführungen zur geschichtliche Entwicklung, eine Beschreibung des Objektes samt Veränderungen sowie Ausführungen zur Bedeutung sein (vgl. VwGH 16.09.2009, 2009/09/0044).

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

Von den BF wurden keine Tatsachen oder Gutachten vorgebracht, welche die in den vorliegenden, schlüssigen Amtssachverständigengutachten dargelegte Bedeutung entkräften hätten können. Es steht damit fest, dass es sich bei dem Gebäude im spruchmäßigen Umfang um ein Denkmal handelt.

Zu dem Einwand der BF, es liege ein Widerspruch zwischen dem Spruch des angefochtenen Bescheides, welcher ein Gebäude nennt und dem Gutachten der ASV 2, welches fünf Gebäude nennt, vor, und es sei auch unklar, auf welches der Gebäude sich der Schutz beziehen solle, ist festzuhalten, dass das Denkmalschutzgesetz in seinem § 1 auf "von Menschen geschaffene, bewegliche und unbewegliche Gegenstände" abstellt. Daraus folgt im Wesentlichen, dass es sich um einen materiellen Gegenstand handeln muss. Das DMSG verfolgt grundsätzlich einen ganzheitlichen Ansatz, wie sich aus § 1 Abs. 9 DMSG erschließen lässt und wurde darauf ausführlich seitens der belangten Behörde in ihrer Stellungnahme vom 09.04.2018 hingewiesen. Im Zusammenhang mit einer Eisenbahnlinie entschied der Verwaltungsgerichtshof, dass es bei einer Unterschutzstellung nicht auf die technische Bezeichnung nach dem Eisenbahngesetz ankomme, sondern es muss auf eine im Sinne des DMSG allgemein verständliche Weise klar sein, welche Objekte in welchem Umfang unter Schutz stehen. Dabei ist auf den Wortlaut des Spruches im Zusammenhalt mit der Begründung abzustellen (VwGH 15.12.2011, 2011/09/0104). Vor dem Hintergrund dieser Judikatur ist den Verweisen der BF auf Definitionen des Begriffes "Gebäude" nach anderen Rechtsgrundlagen als dem DMSG nicht zu folgen. Wie bereits in den Feststellungen ausgeführt wurde, handelt es sich gegenständlich sehr wohl um ein Gebäude, weil ein baulicher sowie historischer und kultureller Zusammenhang gegeben ist, und ist dies auch aus dem beigeschlossenen Plan ersichtlich. Weiters befindet sich das Bauwerk auf einer Grundstücksnummer und wird es unter einer Adresse, welche auch im Spruch des angefochtenen Bescheides genannt ist, geführt. Das Gebäude steht überdies im Miteigentum mehrerer Personen und liegt eine zivilrechtliche Einheit vor (vgl. in diesem Zusammenhang auch VwGH 25.01.2016, Ro 2015/09/0010, wonach sich eine Unterschutzstellung auf die zivilrechtliche Einheit bezieht).

Wenn der VwGH darauf verweist, dass der Spruch eines Bescheides in Zusammenhang mit dessen Begründung zu lesen ist, so ist auch diesbezüglich im gegenständlichen Fall klar, was Verfahrensgegenstand ist. Auf S. 2 des angefochtenen Bescheides ist von einem "komplexen Gebäude", das aus "ursprünglich zumindest vier Einzelhäusern zusammengewachsen" ist, die Rede. Diese Begründung steht weder im Widerspruch zum Spruch des Bescheides noch zum Gutachten der ASV 2. Aus dem Wort "ursprünglich" ist auch ersichtlich, dass diese ursprünglich mehreren Gebäude nunmehr ein Gebäude ergeben und wurde die Baugeschichte des gegenständlichen Gebäudes ausführlich sowohl im behördlichen wie auch verwaltungsgerichtlichen Gutachten dargestellt. Auch in weiterer Folge ist im angefochtenen Bescheid von einem Gebäude die Rede (S.

3: "das gegenständliche Gebäude liegt an der Südseite" ... "auf dem

Grundstück Nr."). Aus der weiteren Beschreibung wird deutlich, dass sich dieses Gebäude in mehrere Teile/Trakte/Baukörper aufgliedert. Insbesondere diese Beschreibung durch die ASV 1 steht in keinem Widerspruch zum Gutachten der ASV 2: So entspricht der "Baukörper in Form von zwei Trakten" den Gebäuden A und B bei der ASV

2, die "Mauerreste, die einen Stall beherbergten" entspricht Gebäude E bei der ASV 2, das "Gebäude auf rechteckigem Grundriss" ist bei der ASV 2 Gebäude C und der "weitere Bau auf L -förmigem Grundriss" entspricht Gebäude D bei der ASV 2. Im Ergebnis sind somit die beiden Gutachten nicht widersprüchlich, bloß wird die Positionierung und Entwicklung der einzelnen Bauteile bei der ASV 2 noch detaillierter und anhand eines Planes verständlicher aufgeschlüsselt. Sowohl aus der Begründung des angefochtenen Bescheides wie auch dem ergänzenden Gutachten ist klar und verständlich, welcher Gegenstand als Denkmal zu schützen ist. Dem Antrag der BF in der mündlichen Verhandlung, ein bautechnisches Gutachten zur Frage, ob ein Gebäude vorliegt, einzuholen, war daher keine Folge zu leisten.

Zu dem Vorbringen der BF in der Beschwerde, die Bedeutung könne sich nicht allein aus dem Alter oder den Besitzern des Gebäudes ergeben, ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Fall mehrere Faktoren (Substanz, hohe Qualität der Ausstattungsdetails, schriftlich dokumentierte Besitzergeschichte, lange Baukontinuität, hohes Alter der Bausubstanz, Lage und Nutzung) und deren Zusammenspiel für die Bedeutung ausschlaggebend sind und wurde dies auch in den Amtssachverständigengutachten schlüssig dargelegt.

3.2.3. Welche Kriterien für die Entscheidung der Rechtsfrage, somit der Frage, ob die Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen ist, maßgeblich sind, ergibt sich aus § 1 Abs. 2 DMSG. Diese Bestimmung sieht vor, dass die Erhaltung dann im öffentlichen Interesse liegt, wenn es sich bei dem Denkmal aus überregionaler oder vorerst auch nur regionaler (lokaler) Sicht um Kulturgut handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtsicht hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde. Wesentlich ist auch, ob und in welchem Umfang durch die Erhaltung des Denkmals eine geschichtliche Dokumentation erreicht werden kann.

Eine Konkretisierung dieser Kriterien ergibt sich aus den Materialien zum DMSG bzw. erfolgt sie durch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Demnach besteht ein öffentliches Interesse jedenfalls, wenn ein Denkmal einmalig oder selten ist, über ähnliche Denkmale deutlich hinaus ragt oder ein besonders gutes oder gut erhaltenes Beispiel einer bestimmten Art von Denkmalen ist (Regierungsvorlage 1769 BlgNR 20. GP). Nicht jedes Objekt von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung ist als Denkmal unter Schutz zu stellen. Voraussetzung für eine Feststellung gem. § 1 Abs. 2 DMSG ist vielmehr ein Mindestmaß an Seltenheit sowie ein Dokumentationscharakter (VwGH 12.11.2013, 2012/09/0077 m.w.N.). Wesentlich ist auch

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at