jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Bvwg Erkenntnis 2018/9/5 W183 2192770-1

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.09.2018

Entscheidungsdatum

05.09.2018

Norm

B-VG Art.133 Abs4
DMSG §1 Abs1
DMSG §1 Abs2
DMSG §1 Abs3
DMSG §1 Abs8
DMSG §3
VwGVG §28 Abs2
VwGVG §28 Abs5

Spruch

W183 2192770-1/13E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch die Richterin MMag. Dr. Erika PIELER über die Beschwerde von XXXX , vertreten durch FÖGER&PALL Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 21.12.2017, Zl. XXXX , nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 11.07.2018 betreffend Denkmalschutz zu Recht:

A)

Der Beschwerde wird insofern Folge gegeben, als

* der angefochtene Bescheid hinsichtlich Gst. Nr. XXXX , ersatzlos behoben wird, und

* das Innere des Wirtschaftsteils des Hofgebäudes von der Unterschutzstellung gemäß§ 1 Abs. 8 DMSG ausgenommen wird.

Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

B)

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

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang:

1. Mit Schriftsatz vom 12.01.2017 teilte das Bundesdenkmalamt (BDA), die nunmehr belangte Behörde, den Verfahrensparteien mit, dass es beabsichtige, die Hofanlage XXXX , bestehend aus Hofgebäude, Wirtschaftsgebäude und Freiflächen, in XXXX unter Denkmalschutz zu stellen. Beigeschlossen war ein Amtssachverständigengutachten von

XXXX (ASV) vom 12.01.2017. Darin wird die Hofanlage beschrieben und ausgeführt, dass die Anlage aus einem Einhof, einem Wirtschaftsgebäude und einer Freifläche bestehe. Die Geschichte des Hofes wird bis in das 14. Jh. zurückreichend geschildert. Der Hof sei in mehreren Bauphasen entstanden und entspreche in seiner Typologie einer Hofanlage des Bezirkes XXXX . Der älteste Teil des Hofes sei ein Kornkasten mit Gewölben aus dem 16. Jh. Der Wohnteil stamme vermutlich aus dem 17. Jh. (Türpfosten), um 1900 sei das Gebäude aufgestockt worden. Der Hofanlage komme eine geschichtliche Bedeutung zu, weil sie urkundlich bis in das 14. Jh. fassbar sei. Der Name des Hofes ging vom Besitzer auf den Hof über. Ab 1710 sei die Besitzergeschichte lückenlos verfolgbar. Als einheitlich erhaltener bäuerlicher Holzbau komme dem Hof eine besondere kulturhistorische, regional- und ortsgeschichtliche sowie wirtschafts- und siedlungsgeschichtliche Bedeutung zu. Eine künstlerische Bedeutung ergebe sich aus dem Kornkasten und den weiteren Bauphasen. Der Hof dokumentiere den Kantholzblockbau und die Qualität und Einfachheit der über Jahrhunderte geprägten Bauformen. Charakteristisch seien die Söller, der Kornkasten mit Tonnengewölbe, rund- und spitzbogige Öffnungen, Stiegen, Decken und Türen. Handwerkliche Kunstfertigkeit sei an den Holzbaudetails wie den geschnitzten Söllersäulen ablesbar oder auch dem Malschrot und den Teilen einer Anfasssäule. Eine kulturelle Bedeutung ergebe sich aus der bis in das 16. Jh. zurückreichenden Bausubstanz. Die Hofanlage sei ein frühes Zeugnis für die bauliche Entwicklung des Ortes. Der Einhof vermittle ein Bild der bäuerlichen Bau- und Wohnkultur vom 16. bis ins 20. Jh. Die wandfesten Ausstattungsstücke präsentieren Elemente der bäuerlichen Alltags- und Sozialgeschichte. Die Hofanlage samt Freiflächen präge das Ortszentrum und sei Teil der Identität des Ortes. Auch rage sie über den übrigen bäuerlichen Hausbestand der Gemeinde hinaus.

Seitens der Bürgermeisterin wurde dazu mitgeteilt, dass sie den Hof ebenfalls als erhaltenswert betrachte.

2. Mit Mandatsbescheid vom 21.02.2017 wurde die Hofanlage gem. §§ 1 und 3 DMSG unter Denkmalschutz gestellt. Einer allfälligen Vorstellung wurde die aufschiebende Wirkung aberkannt. Die Begründung stützt sich auf die durch Amtssachverständigengutachten belegte Bedeutung der Hofanlage sowie den Umstand, dass beim Landesverwaltungsgericht Tirol ein Beschwerdeverfahren zu einem Abbruchverfahren anhängig sei.

3. Mit Schriftsatz vom 02.03.2017 erhob der nunmehrige Beschwerdeführer (BF) durch seine Rechtsvertretung Vorstellung und brachte vor, ein Gutachten in Auftrag gegeben zu haben. Das Ermittlungsverfahren sei fortzuführen.

4. Das BDA führte am 20.03.2017 unter Beiziehung der ASV einen Augenschein durch. Dabei wurde festgestellt, dass sich der Zustand des Hofes seit der letzten Begehung nicht verändert habe.

5. Seitens der Gemeinde wurde mit Schriftsatz vom 26.04.2017 ersucht, von einer Unterschutzstellung Abstand zu nehmen, weil sich der Hof für Einwohner und Touristen in einem katastrophalen Zustand befinde.

Mit Schriftsatz vom 04.05.2017 nahm der BF durch seine Rechtsvertretung Stellung und teilte mit, dass die Bürgermeisterin befangen sei. Betreffend die Bedeutung der Hofanlage werde beigefügtes Gutachten des privaten Sachverständigen XXXX (PSV 1) vorgelegt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Anlage sei nicht mehr möglich. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens aus dem Bereich Landwirtschaft, zum Beweis dafür, dass aufgrund Größe und Gegebenheiten eine Landwirtschaft mit diesem Hof nicht mehr betrieben werden könne, werde beantragt. Aus dem Gutachten des PSV 1 ergebe sich auch, dass nur mehr ein geringer Anteil an erhaltenswerter Substanz vorhanden sei. Von geringer Bedeutung sei das Wirtschaftsgebäude, der Wirtschaftsteil und die Aufstockung des Wohnteils. In der beim BDA geführten Liste schützenswerter Objekte sei das gegenständliche Objekt nicht angeführt. Das Gutachten des PSV 1 führe auch zahlreiche andere schützenswerte Objekte im Ort an, die sich in einem guten Zustand befänden. Ein Mindestmaß an Seltenheit sei für den gegenständlichen Fall nicht gegeben. Die von der ASV im Gutachten genannten Quellen seien ohne jeglichen wissenschaftlichen Anspruch. Es werde ein Gutachten zum Beweis dafür beantragt, dass die zitierten historischen Ausführungen unrichtig sind. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass zu dem Anwesen auch eine gänzlich unbebaute Parzelle gehöre. Warum diese von Bedeutung sein soll, werde nicht begründet.

6. Mit Schriftsatz vom 07.09.2017 nahm das BDA zu dem Vorbringen des BF Stellung und teilte die Ausführungen der ASV mit, wonach die von PSV 1 dargelegten Schäden nicht über ein übliches Beeinträchtigungsmaß, das bei alten unbenützten Häusern gegeben sei, hinausgehen. Feuchtephänomene wie gegenständliche im Erdgeschoss seien bei

alten unbenützten Gebäuden ohne Belüftung gegeben. Das Loch im Dach des Wirtschaftsteils wäre abzusichern, es seien aber keine grundsubstanzgefährdenden Schäden festgestellt worden. Die Gebäude seien zwar sanierungsbedürftig, die erforderlichen Maßnahmen betreffend Dachdeckung, Fenster, Türen, Böden, Heizung und Sanitärinstallationen seien jedoch für den Bestand nicht entscheidend und schmälern die Bedeutung der Denkmalanlage nicht. Die Veränderungen des Gebäudes aus der Zeit um 1900 seien charakteristisch für dieses Denkmal. Eine derart mächtige, dreigeschossige Anlage sei in der Gemeinde einzigartig. Die Aufstockung um 1900, die einheitliche Gestaltung des Wohnteils und die gleichzeitige Erneuerung des Wirtschaftsteils machen noch heute die Qualität und Singularität der Außenerscheinung des Hofes aus. Keiner der im Gutachten des PSV 1 angeführten Höfe besitze eine vergleichbare Bedeutung. Auch rage gegenständliche Hofanlage qualitativ über den bäuerlichen Hausbestand der Gemeinde hinaus, weil sie als einzige im Ortszentrum erhaltene Hofanlage noch heute die Identität des Ortes präge. Die zitierten Quellen seien Primärquellen aus dem Tiroler Landesarchiv und zum anderen die Chronik des gegenständlichen Ortes. Diese von der Gemeinde herausgegebene Chronik beruhe auf Primärquellen. Ein wissenschaftlicher Anspruch sei gegeben. Die Denkmalanlage bestehe aus zwei Parzellen und seien Abstände und Freiflächen für die Erscheinung der Gesamtanlage bedeutend.

Die Gemeinde teilte daraufhin mit Schriftsatz vom 04.10.2017 mit, dass sich der Gesamtzustand des Gebäudes verschlechtert habe und das Gelände nicht mehr genutzt werde. Es werde ersucht, von einer Unterschutzstellung abzusehen.

Die Bürgermeisterin der Gemeinde teilte mit Schriftsatz vom 05.10.2017 mit, dass sich der bauliche Zustand des Hofes seit der Begehung durch das BDA nicht verändert habe. Das Amtssachverständigengutachten habe daher weiterhin Gültigkeit. Einem Abriss des Gebäudes werde ihrerseits nicht zugestimmt. Aufgrund der Einzigartigkeit des Objektes sei eine Unterschutzstellung gerechtfertigt.

Der BF teilte durch seine Rechtsvertretung mit Schriftsatz vom 03.10.2017 mit, dass schriftlich bestätigt werden solle, dass die zitierten Quellen wissenschaftlich sind. Es werde um Übermittlung aller angeführten Aktenstücke ersucht.

Nach Übermittlung von Aktenbestandteilen nahm der BF abermals durch seine Rechtsvertretung mit Schriftsatz vom 06.12.2017 Stellung und hielt fest, dass den von ASV zitierten Quellen jeglicher wissenschaftlicher Anspruch abzusprechen sei. Bei der Freifläche handle es sich um eine unbefestigte Wiesenfläche. Auch befinde sich das Gebäude in einem schlechten Zustand und werde auf § 1 Abs. 10 DMSG verwiesen. Mit einer Sanierung wären Eingriffe in Gebäudeteile verbunden, welche für Bestand und Charakter wesentlich seien.

7. Mit dem angefochtenen Bescheid (dem Rechtsvertreter des BF zugestellt am 02.01.2018) wurde der Vorstellung keine Folge gegeben und festgestellt, dass die Erhaltung der Hofanlage XXXX , bestehend aus Hofgebäude und Wirtschaftsgebäude und Freiflächen in XXXX , gem. §§ 1 und 3 DMSG im öffentlichen Interesse gelegen ist. Einer allfälligen Beschwerde wurde gem. § 64 Abs. 2 AVG die aufschiebende Wirkung aberkannt.

Begründend wurde das Amtssachverständigengutachten herangezogen und ausgeführt, dass auf wirtschaftliche Interessen nicht einzugehen sei. Die im Gutachten des PSV 1 angeführten Schäden gehen nicht über ein übliches Maß hinaus. Auch die Veränderungen um 1900 seien für das Denkmal charakteristisch. Die Freiflächen seien für die Gesamtanlage von Bedeutung. Die dargelegte Bedeutung habe nicht entkräftet werden können. Seltenheitswert und Dokumentationscharakter seien gegeben.

8. Mit Schriftsatz vom 30.01.2018 (Poststempel vom selben Tag) erhob der BF durch seine Rechtsvertretung binnen offener Frist das Rechtsmittel der Beschwerde und brachte darin im Wesentlichen vor, dass die Baulichkeiten nicht annähernd den bautechnisch aktuellen Standards entsprechen würden. Die ASV verfüge über keine hochbautechnischen Kenntnisse. Ein hochbautechnisches Gutachten zum Beweis für das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 1 Abs. 10 DMSG wäre erforderlich gewesen. Auch wäre es erforderlich gewesen, ein historisches Gutachten zum Beweis der Unrichtigkeit der von der ASV zitierten Quellen einzuholen. Die ASV sollte zudem schriftliche Nachweise für die zitierten Auskünfte vorlegen. Dem Bescheid würden Feststellungen zum Sachverhalt fehlen. Unrichtig sei, dass die geänderte Nutzung und der finanzielle Aufwand in einem Unterschutzstellungsverfahren irrelevant seien. Auf § 1 Abs. 10 DMSG werde verwiesen. So entspreche das Gebäude nicht annährend den bautechnisch aktuellen Standards. Mit einer Sanierung wären Eingriffe erforderlich. Es werde die ersatzlose Einstellung des Verfahrens beantragt.

9. Mit Schriftsatz vom 09.04.2018 (eingelangt am 18.04.2018) legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Bezug habenden Verwaltungsunterlagen dem Bundesverwaltungsgericht vor und informierte die Verfahrensparteien nachrichtlich über die Beschwerdevorlage.

10. Das Bundesverwaltungsgericht führte am 28.05.2018 einen Augenschein durch, an welchem die zuständige Richterin, der BF mit seinem Rechtsvertreter, die Bürgermeisterin und ein Mitglied des Gemeinderates teilnahmen. Dabei wurden das Gebäude und das Nebengebäude jeweils von außen wie auch im Inneren in allen Geschossen eingehend besichtigt. Das Hauptgebäude zeigte sich aufgrund des langjährigen Leerstandes in einem sanierungsbedürftigen Zustand. An der Nordostecke des Gebäudes befindet sich ein Dachschaden, weshalb es in den Räumen darunter zu Feuchteschäden kam. Teilweise waren an dieser Stelle die Böden geschädigt. Im Übrigen konnte das Gebäude in allen Geschossen begangen werden und waren keine statischen Mängel offenkundig. Auch der Balkon wurde begangen. Es konnte festgestellt werden, dass der Befund (Beschreibung des Objektes) des Amtssachverständigengutachtens den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und wurde anlässlich des Augenscheins von keiner der Parteien auf etwas Gegenteiliges hingewiesen.

Diese Augenscheinsergebnisse wurden den Verfahrensparteien mit der Ladung zur mündlichen Verhandlung (Schriftsatz vom 08.06.2018) zum Parteiengehör gebracht.

11. Mit Schriftsatz vom 25.06.2018 teilte der Rechtsvertreter des BF mit, dass den Feststellungen an Ort und Stelle widersprochen werde. Es seien keine konkreten Untersuchungen vorgenommen worden und verfügen die anwesenden Personen über keine Sach- und Fachkenntnisse. Es werde auch widersprochen, dass die Gegebenheiten dem Amtssachverständigengutachten entsprechen. Die Parteien seien nicht darauf hingewiesen worden, dass inhaltliche Stellungnahmen zum Zustand abgegeben werden sollen. Eine statisch-fachliche Stellungnahme werde der BF noch beibringen.

Mit Schriftsatz vom 04.07.2018 teilte der Rechtsvertreter des BF betreffend die beabsichtigte Beiziehung von XXXX als Sachverständigen für Denkmalschutz mit, dass dieser als XXXX befangen sei. Er sei in die Entscheidung des BDA eingebunden gewesen.

12. Das Bundesverwaltungsgericht führte am 11.07.2018 eine mündliche Verhandlung durch, an welcher der BF mit seinem Rechtsvertreter, die Bürgermeisterin der betroffenen Gemeinde, eine Vertreterin der belangten Behörde sowie die vom Bundesverwaltungsgericht beigezogene ASV teilnahmen. Zu Beginn der Verhandlung legte der Rechtsvertreter eine mit 09.07.2018 datierte fachliche Stellungnahme von XXXX (PSV 2) vor. In dieser wird festgehalten, dass im Fall einer Instandsetzung der gegenständlichen Objekte für die bisher ausgeübten Zwecke (Wohnhaus, Landwirtschaft) insbesondere aus baulichen statischen Gründen und Gründen zur Einhaltung der aktuellen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorgaben große Veränderungen an der Substanz der Objekte verbunden wären, welche das Erscheinungsbild und die Substanz der Objekte wesentlich verändern würden. In der Folge werden exemplarisch einige dieser Maßnahmen kurz ausgeführt. Sie beziehen sich auf die Bereiche Belichtung und Beleuchtung, Niveau und Höhe der Räume, Durchgangsbreiten von Gängen, Treppen und Türen, Niveau und Höhe der Räume sowie Brandschutz. Zu diesen Themenbereichen werden jeweils die entsprechenden OIB Richtlinien wiedergegeben. Die fachliche Stellungnahme endet mit der Feststellung, dass alle angegebenen Maßnahmen für eine Ausführung mit bis zu fünf Wohneinheiten gelten, bei mehr als fünf Wohneinheiten treten die Bestimmungen für Wohnanlagen in Kraft.

In der Verhandlung berief sich der Rechtsvertreter des BF im Wesentlichen auf sein Vorbringen in der Beschwerde.

Die ASV erläuterte ergänzend zu ihrem Gutachten wie folgt:

"RI: Kommt dem gegenständlichen Objekt Bedeutung als Denkmal zu? Wenn ja, in welchem Bereich (geschichtlich, künstlerisch oder kulturell) und in welchem Umfang?

SV: Das gegenständliche Objekt ist eine Hofanlage: Sie besteht aus einem Einhof und dem daneben liegenden Wirtschaftsgebäude. Seine Denkmalbedeutung ergibt sich aus der Geschichte, der künstlicheren und sonstigen kulturellen Bedeutung.

Die historische Bedeutung kann insofern zusammengefasst werden, als es ab 1710 eine lückenlos nachvollziehbare Besitzergeschichte gibt, die mit einer jahrhundertelangen Siedlungstradition an diesem Ort einhergeht und darin liegt ein Großteil des historischen Wertes begründet. Eine siedlungsgeschichtliche Dokumentfunktion hat der Hof auch durch seine Lage im unmittelbaren Ortszentrum nahe der Pfarrkirche. Es gibt die Quellen - die der RV schon bemängelt

hat - aus dem 14. Jahrhundert, und zwar das XXXX Urbar. In einem Urbar sind alle Besitzrechte einer Grundherrschaft aufgezeichnet, und darin wird geschrieben, dass diese Hofstelle zu den 14 Gütern von XXXX zu dieser Zeit gehörte. Der Autor des Heimatbuches verwendet diese Urbare als Originalquellen, die auch im Buch zitiert sind. Die Frage, wo diese Hofstelle gelegen ist oder der Bauplatz dieser Hofstelle war, ist nicht nachprüfbar in diesen Urbaren und es verbleibt ein quellen- und siedlungsgeschichtlicher Interpretationsspielraum. In der frühen Besitzergeschichte sind diese Quellen für beide Höfe (es gibt auch einen XXXX), für den XXXX , identisch. Für den heutigen XXXX betrifft es im Grunde nur seine Vorgeschichte, da die eigentliche Baugeschichte erst im 16. Jh. beginnt. Diese Quellen belegen den Hof schon im 14. Jh., aber die heutige Bausubstanz beginnt erst ab dem 16. Jh.

Die künstlichere Bedeutung liegt in der Typologie der in Kantholzblockbau errichteten Gebäude und in der Einfachheit sowie Qualität der über Jahrhunderte geprägten Bauformen und Baudetails, im Inneren und im Äußeren, zB einerseits gibt es ältere Bauformen, die bis in die früheste Baugeschichte des Hauses zurückgehen, wie der verbaute Kornkasten mit seinen Portalen, mit seinem Gewölbe im Erdgeschoss und der Balkendecke im Obergeschoss. Andererseits auch der einheitlich gezimmerte Wohnteil bis ins erste Geschoss, dieser stammt aus dem 17. Jh., dort gibt es eine Anfasssäule, die einheitliche Erweiterung in der Zeit um 1900, wo der Hof sein heutiges, wirkmächtiges Erscheinungsbild erhält, und das Wirtschaftsgebäude, welches mit dem Wohnhaus verbunden ist, errichtet wurde, sowie auch das nebenstehende Wirtschaftsgebäude; auch die charakteristischen Söller wurden zu dieser Zeit errichtet. Aus dieser Zeit stammen auch die Holzbaudetails, zum Beispiel die Stiege im Inneren, usw.

Die kulturelle Bedeutung: Der Einhof vermittelt mit seinen charakteristischen Bauformen und Details ein anschauliches Bild der bäuerlichen Wohnkultur vom 16. bis zum 20. Jahrhundert. Darüber hinaus präsentieren die erhaltenen wandfesten Ausstattungsstücke des Kornkastens, wie zB die Kornschütte oder die Eisentür, Elemente des bäuerlichen Alltags und der Alltagsgeschichte.

Die Bedeutung kommt beiden Gebäuden zu. Der Hof entstand in seiner jetzigen Ausprägung mit Haupthaus und Wirtschaftsgebäude um 1900 als einheitlicher Hof. Es hat schon früher ein Wirtschaftsgebäude an der Stelle gegeben, das war kleiner. Die Bedeutung als Hofanlage betrifft beide Gebäude.

RI: Gibt es regional bzw. österreichweit betrachtet hinsichtlich der Bedeutung vergleichbare Objekte bzw. welchen Stellenwert nimmt das gegenständliche Objekt ein?

SV: Man muss sagen, dass die Stellung von bäuerlichen Objekten nur immer im regionalen Kontext bewertbar ist und nicht österreichweit, da jede Region unterschiedliche Hoflandschaften hat, die auch prägend für die Kulturlandschaft sind. Durch die Wirkmächtigkeit des Hofes im unmittelbaren Zentrum der Gemeinde, neben der Kirche, ragt das Gebäude in seiner Bedeutung hinaus bzw. ist das Gebäude einzigartig in der Region, ein derartiges wirkmächtiges Gebäude im Zentrum der Gemeinde gibt es in dieser Region nicht. Aus diesem Grund ragt der Hof schon über die sonstige bäuerliche Hauslandschaft der Region hinaus. Der Hof ist identitätsstiftend für die Gemeinde und hat dadurch ein Alleinstellungsmerkmal in der Region."

Betreffend den Zustand der Hofanlage führte die ASV wie folgt aus:

"RI an SV: Befinden sich aktuell am Objekt Schäden, wo Sie sagen, diese zerstören die Denkmalbedeutung?

SV: Nein. Das Gebäude steht jahrzehntelang leer, aber der Zustand entspricht dem eines so lange "ungewarteten" Gebäudes. Es gibt Feuchteschäden im Erdgeschossbereich, die jedoch auf zu dichte Bodenbeläge zurückzuführen sind. Es gibt ansonsten augenscheinlich keine wirklichen Schäden, die vermuten lassen würden, dass das Denkmal einstürzen würde. Natürlich sind Sanierungsmaßnahmen, wenn es bewohnt werden soll, notwendig. Aber diese Maßnahmen greifen nicht dermaßen in den Bestand ein, dass der Denkmalcharakter geschmälert werden würde."

13. Das Bundesverwaltungsgericht führte zuletzt am 04.09.2018 eine Grundbuchsabfrage durch, woraus der BF als alleiniger grundbücherlicher Eigentümer verfahrensgegenständlicher Liegenschaften ersichtlich ist.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

1.1. Verfahrensgegenstand ist die Hofanlage XXXX (Hofgebäude,

Wirtschaftsgebäude und Freiflächen), gelegen auf den Gst. Nr. . XXXX

. Diese Grundstücke stehen im grundbücherlichen Eigentum des BF, welcher damit beschwerdelegitimiert ist.

1.2. Die unter anderem verfahrensgegenständliche Freifläche (Gst. Nr. XXXX) ist weder befestigt noch in anderer Weise architektonisch in die Hofanlage miteinbezogen. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Wiesenfläche. Wie unter Punkt 3. Rechtliches näher ausgeführt wird, kann dieses Grundstück nicht unter Denkmalschutz gestellt werden, weshalb die folgenden Feststellungen ausschließlich die Hofanlage im Umfang Hofgebäude und Wirtschaftsgebäude, gelegen auf dem Gst. Nr. XXXX , betreffen und mit dem Begriff "Hofanlage" in der Folge stets nur das Hofgebäude mit dem Wirtschaftsgebäude, nicht aber auch die angrenzende Freifläche gemeint ist.

1.3. Die Hofanlage besteht aus einem Hofgebäude und einem separaten Wirtschaftsgebäude. Das Hofgebäude entspricht dem Typus eines XXXX Einhofs (bestehend aus Wohnteil und Wirtschaftsteil) mit Mittelflurgrundriss und ist typisch für den Bezirk XXXX . Die Anlage liegt im Ortszentrum von XXXX und weist eine bis in das 14. Jh. zurückreichende Besitzergeschichte auf. Der ursprünglich zweigeschossige Wohnteil, welcher aufgrund der Ausstattungsdetails in das 17. Jh. datiert wird, wurde um 1900 um ein Geschoss erhöht. Er ist in Kantholzblockbauweise errichtet. Außen befinden sich die typischen Laubengänge, die Zwischenwände sind mit Malschrot verbunden. Geschnitzte Säulen zeigen teilweise Farbreste. Im Inneren befindet sich eine historistische Holztreppe, eine Holztramdecke und eine Anfasssäule eines Türgerichtes. Der Tür- und Fensterbestand stammt überwiegend aus der Zeit um 1900. Der älteste Bauteil (16. Jh.) ist ein gemauerter, zweigeschossiger Kornkasten mit Tonnengewölbe mit Stichkappen und spitzbogiger Türe sowie Rundbogentüre.

Der Wirtschaftsteil des Hofgebäudes wurde in der Zeit um 1900 erneuert und ist gemauert bzw. mit Brettern verschalt. In seinem Inneren sind die Binnenteilungen und Anbindestallvorrichtungen aus der 2. Hälfte des 20. Jh. 1985 wurde ein Tennenkran eingebaut und wurden dabei die Hauptbünde teilweise verändert.

Das Wirtschaftsgebäude wurde um 1900 errichtet und steht baulich getrennt südwestlich des Hofgebäudes. Es ist ebenfalls in Kantholzblockbauweise gezimmert. Außen zeigt sich ein kleiner Wirtschaftssöller. Im Inneren befinden sich Kammern, ein Kleintierstall und eine Tenne.

1.4. Die Hofanlage hat eine geschichtliche Bedeutung, weil sie urkundlich bis in das 14. Jh. fassbar ist und die Besitzergeschichte ab 1710 lückenlos zurückverfolgt werden kann. Baulich ist die Anlage bis in das 16. Jh. zurückverfolgbar. Sie hat Dokumentationsfunktion für die Kulturgeschichte, Regional- und Ortsgeschichte sowie die Wirtschafts- und Sozialgeschichte.

Eine künstlerische Bedeutung ist aufgrund der baulich dokumentierten Bauphasen (Kornkasten aus dem 16. Jh., Wohnteil aus dem 17. Jh. und Schaffung des heutigen Erscheinungsbildes um 1900) gegeben. Die Objekte sind durch Schlichtheit gekennzeichnet. Typologisch liegt ein Kantholzblockbau vor. Die Bedeutung ergibt sich aus der Qualität und Einfachheit der über Jahrhunderte geprägten Bauformen und -details. Charakteristisch sind die Söller, der Kornkasten mit Gewölbe und rund- bzw. spitzbogigen Öffnungen, die Holzstiegen, Tramdecken, Türen und Riemenböden. Handwerkliche Kunstfertigkeit zeigt sich an den geschnitzten Söllersäulen, dem Malschrot und der Anfasssäule.

Eine kulturelle Bedeutung liegt im Zeugnischarakter für die bauliche Entwicklung des Ortes. Die Anlage ist typisch für die Hoflandschaft des Bezirkes (stattlicher Holzbau mit Mittelflurgrundriss als Einhof, freistehendes Wirtschaftsgebäude). Es wird das Bild der bäuerlichen Bau- und Wohnkultur vom 16. bis zum 20. Jh. anschaulich vermittelt. Die wandfesten Ausstattungsstücke des Kornkastens (Kornschütte, Eisentüre) präsentieren Elemente der bäuerlichen Alltags- und Sozialgeschichte. Die mächtige Anlage im Ortszentrum ist für die Identität des Ortes prägend.

Der Hofanlage, bestehend aus dem Hofgebäude (Einhof) und dem Wirtschaftsgebäude, kommt aufgrund dieser Bedeutung die Stellung eines Denkmals zu.

1.5. Die gegenständliche Hofanlage ist eine der wenigen, baulich zumindest bis in das 16. Jh. zurückreichenden Hofanlagen des Ortes. Auch aufgrund der Wirkmächtigkeit im Ortszentrum ist eine Singularität gegeben und ragt die gegenständliche Hofanlage über den übrigen bäuerlichen Hausbestand der Gemeinde hinaus. Eine Dokumentationsfunktion für die Kulturgeschichte, Regional- und Ortsgeschichte sowie die Wirtschafts- und Sozialgeschichte ist gegeben. In ihrer Kubatur und Binnenstruktur ist die Hofanlage für die Region charakteristisch.

1.6. Das Innere des Wirtschaftsteils des Hofgebäudes ist geprägt durch Einbauten und Umbauten aus der 2. Hälfte des 20. Jh., denen keine denkmalspezifische Bedeutung zukommt.

1.7. Das Objekt steht seit Jahren leer und ist einem sanierungsbedürftigen Zustand (Feuchteschäden, Schäden am Dach). Konstruktiv sind keine nennenswerten Schäden offenkundig hervorgekommen bzw. belegt. Die Schäden gehen nicht über ein übliches Beeinträchtigungsmaß hinaus, das bei alten, unbenützten Häusern gegeben ist. Die Sanierung und Erneuerung von Dachdeckung, Fenstern, Türen, Böden, elektrischen Heizungs- und Sanitärinstallationen schmälern den Charakter des Denkmals nicht.

2. Beweiswürdigung:

2.1. Die Feststellungen ergeben sich aus den von der belangten Behörde vollständig vorgelegten Verwaltungsunterlagen (insbesondere dem Amtssachverständigengutachten vom 12.01.2017, dem Schriftsatz des BDA vom 07.09.2017 und dem angefochtenen Bescheid), dem vom Bundesverwaltungsgericht am 28.05.2018 durchgeführten Augenschein, der mündlichen Verhandlung vor dem Bundesverwaltungsgericht am 11.07.2018 sowie dem Auszug aus der Digitalen Katastermappe und dem Grundbuchsauszug vom 04.09.2018.

2.2.1 Für die Feststellung der Denkmaleigenschaft und des Stellenwerts dieses Denkmals ist das Gutachten der ASV relevant.

Dazu ist festzuhalten, dass die ASV als Amtssachverständige und akademisch facheinschlägig ausgebildete Mitarbeiterin des BDA über die erforderliche Fachkenntnis verfügt, ein solches Gutachten abzugeben. Die ASV studierte Kunstgeschichte. Sie ist in der Abteilung für Tirol des Bundesdenkmalamtes tätig und verfügt somit auch über die regionale Expertise und praktische Kenntnis des lokalen und regionalen Denkmalbestandes. Sie weist eine langjährige denkmalfachliche Erfahrung und große Praxis im Erstellen von Gutachten zur Denkmalbedeutung auf. Befangenheitsgründe sind im gesamten Verfahren nicht aufgetreten bzw. vorgebracht worden. Auch anlässlich der mündlichen Verhandlung kamen keine Zweifel an der Unbefangenheit bzw. fachlichen Eignung von ASV hervor.

Zu dem Vorbringen des BF, die ASV verfüge nicht über die nötigen hochbautechnischen Kenntnisse (im Hinblick auf § 1 Abs. 10 DMSG) ist auszuführen, dass die ASV Sachverständige für Denkmalschutz ist und beurteilen kann, ob einem Denkmal - auch nach einer Sanierung - noch Dokumentationswert / Bedeutung als Denkmal zukommt. Eben diese Frage ist in Bezug auf § 1 Abs. 10 DMSG zu beurteilen. Im Verfahren sind zwar Schadensbilder hervorgekommen, doch konnte die ASV schlüssig ausführen, dass es sich um alterstypische Schäden handelt, deren Sanierung den Denkmalwert nicht schmälert. Aufgrund der langjährigen praktischen Erfahrung der ASV mit dem regionalen Denkmalbestand (zu dem auch die gegenständliche Hofanlage zu zählen ist) bestehen keine Zweifel an der fachlichen Eignung der ASV.

2.2.2. Das Gutachten der ASV ist in seiner Beurteilung der Denkmaleigenschaft schlüssig, klar im Aufbau und inhaltlich nachvollziehbar, weil es zum einen einen ausführlichen Befund enthält, welcher das gegenständliche Objekt detailliert beschreibt sowie auf Genese, Besitzergeschichte, Lage, Erhaltungszustand und Veränderungen eingeht. Die ASV besichtigte das Objekt vor Ort. Die Bedeutung wird ebenfalls umfassend und nach Bedeutungsebenen gegliedert begründet. Darüber hinaus geht das Gutachten auf den Seltenheitswert des Gebäudes ein. Das Gutachten ist wissenschaftlich fundiert, weil es auf Literaturquellen verweist. Das Gutachten der ASV ist datiert und unterschrieben. Es ist somit vollständig und fachlich geeignet, eine Denkmalbedeutung nachzuweisen.

Zu dem Vorbringen des BF, die Quellen seien nicht wissenschaftlich bzw. sei deren Richtigkeit fraglich, ist anzumerken, dass gerade bei Bauten der anonymen Architektur wie es auch die gegenständliche Hofanlage ist, nicht erwartet werden kann, dass jene Quellenvielzahl und jene wissenschaftliche Tiefe vorhanden ist, wie bei Bauten etwa namhafter Architekten. Es ist geradezu typisch, dass betreffend den ländlichen Baubestand Ortschroniken zu den wenigen Literaturquellen zählen. Indem die ASV eine facheinschlägig gebildete Expertin ist, ist davon auszugehen, dass sie auch in der Lage war, die vorhandene Literatur auf ihre Relevanz zu prüfen. Die Einholung eines Gutachtens zur Richtigkeit der zitierten Literatur ist somit nicht erforderlich und sind auch keine konkreten Anhaltspunkte für Fehler hervorgekommen oder konkret von BF benannt worden. Auch sei bereits an dieser Stelle angemerkt, dass auch der von BF herangezogene PSV 1 die betreffende Ortschronik in seinem Gutachten nennt. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung verwies die ASV auf die entsprechenden Urbare als Originalquellen für die Besitzergeschichte der Hofstelle bzw. der Hofanlage.

Für die im Rahmen von § 1 Abs. 2 DMSG zu prüfenden Kriterien (regionaler/überregionaler Vergleich) liefert das Gutachten eine wesentliche Grundlage und ist aufgrund der Nennung der Parameter Alter, Besitzergeschichte bzw. Wirkmächtigkeit eine Nachvollziehbarkeit gegeben. Daraus folgt, dass das gegenständliche Gebäude in einem

regionalen Vergleich Seltenheitswert hat. Abermals wird darauf hingewiesen, dass die ASV über eine langjährige praktische Kenntnis des regionalen Baubestandes verfügt und ihr daher in ihrer Beurteilung zu folgen ist. Für das Bundesverwaltungsgericht wurde somit schlüssig dargelegt, dass dem gegenständlichen Gebäude ein Seltenheitswert beizumessen ist.

Im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens konnte der Befund anlässlich des Augenscheins verifiziert werden. Wenngleich der BF in seiner Stellungnahme vom 25.06.2018 bestreitet, dass die Gegebenheiten dem Amtssachverständigengutachten entsprechen, so ist festzuhalten, dass es sich dabei um eine pauschale Äußerung handelt und seitens des BF zu keinem Zeitpunkt ein konkretes Vorbringen erstattet wurde, wonach die Beschreibung der Hofanlage falsch wäre. Schließlich bestätigte auch die Befragung der ASV in der mündlichen Verhandlung das Gutachten und hat die ASV nachvollziehbar auf die an sie gerichteten Fragen geantwortet.

Im Ergebnis liegt ein schlüssiges Gutachten einer persönlich und fachlich geeigneten ASV vor und sind damit die Denkmaleigenschaft wie auch der Stellenwert erwiesen. Das Gutachten kann der unter Punkt 3.2. zu behandelnden rechtlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden.

2.3. Seitens des BF wurde im Rahmen des behördlichen Verfahrens ein Gutachten des PSV 1 vorgelegt sowie im Zuge der mündlichen Verhandlung vor dem Bundesverwaltungsgericht eine fachliche Stellungnahme des PSV 2. An der mündlichen Verhandlung nahm keiner der PSV teil.

Zu PSV 1 ist festzuhalten, dass dieser zwar aufgrund seiner Ausbildung und beruflichen Tätigkeit und als allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger u.a. für Denkmalschutz grundsätzlich fachlich geeignet erscheint, ein Gutachten in gegenständlichem Verfahren zu erstellen. Bei näherer Auseinandersetzung mit dem Gutachten gelangt das Bundesverwaltungsgericht jedoch zu dem Schluss, dass diesem nicht gefolgt werden kann und es insbesondere nicht geeignet ist, die durch das Amtssachverständigengutachten nachgewiesene Denkmalbedeutung zu entkräften. Bereits der Gegenstand des PSV 1-Gutachtens ("Welche Gründe gibt es, die gegen die Unterschutzstellung sprechen?") zeigt, dass das Gutachten des PSV 1 nicht auf demselben fachlichen Niveau steht, wie das Gutachten der ASV, weil sich ein Denkmalschutzgutachten mit der Frage der Bedeutung und nicht des Schutzes zu befassen hat. Auch hat ein Gutachten umfassend Befund und Bewertung zu enthalten und darf nicht auf Gründe, die gegen den Denkmalschutz sprechen, beschränkt sein.

Bei einer tiefergehenden inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem Gutachten des PSV 1 zeigt sich, dass mit diesem die Bedeutung der Hofanlage als Denkmal nicht widerlegt werden kann. Bestätigt wird durch den PSV 1 die zentrale Lage des Hofes, die Gliederung in Hofgebäude (bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsteil) sowie Wirtschaftsgebäude, die Errichtung von EG und 1. OG des Hofgebäudes im 17. Jh., der Kornkasten aus dem 16. Jh. und die Umbauten um 1900 (ca. 1916). In der Folge beschreibt der PSV 1 das Material einzelner Bauteile und nennt die Bauschäden am Hofgebäude (Wohnteil) wie folgt: durchgefaulte Fußböden, Wände wahrscheinlich angefault - Ausmaß erst nach Freilegung erkennbar; zwei Balkone könnten abbrechen; Verformung an einer Außenwand. Zum Wirtschaftsteil des Hofgebäudes führt PSV 1 aus, dass hier die Stahlträger und -säulen teilweise stark korrodiert seien. An dieser Stelle wird seitens des Bundesverwaltungsgerichts angemerkt, dass das Innere des Wirtschaftsteils ohnehin auszunehmen ist. Am Wirtschaftsgebäude befindet sich dem PSV 1 zufolge ein Loch im Dach und sei die Holzfassade sanierungsbedürftig. Dachdeckung, Fenster, Türen, Böden, Elektro, Heizungs- und Sanitärinstallationen müssten erneuert werden. Abgesehen davon, dass der PSV 1 seine Bewertung vielfach im Konjunktiv bzw. nicht eindeutig ausführt, hält das Bundesverwaltungsgericht zu den Schäden und den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen fest, dass die ASV schlüssig bereits dargelegt hat, dass es sich um baualterstypische Schäden handelt. Deren Sanierung kann den Denkmalwert nicht beeinträchtigen. Selbst die Sanierung einer ganzen Außenwand kann nicht zu einem Verlust der Denkmalanlage insgesamt führen. Der Umstand, dass Holzteile zu erneuern sind, ist für historische Gebäude geradezu typisch und kann daraus ebenfalls nicht geschlossen werden, dass die Hofanlage insgesamt nicht mehr erhaltungsfähig ist. Die Schäden weisen nicht die für § 1 Abs. 10 DMSG erforderliche Schwere auf. Für das Bundesverwaltungsgericht steht somit zweifelsfrei fest, dass der Hofanlage auch nach Erneuerung von einzelnen Bauteilen Dokumentationswert und Bedeutung als Denkmal zukommt. Es wurden mit dem Gutachten des PSV 1 somit keine Schäden aufgezeigt, deren Sanierung zu einem Verlust der Denkmalbedeutung führen könnten.

Das Vorliegen von Schäden bzw. Sanierungsbedarf wird seitens des Bundesverwaltungsgerichts auch nicht bestritten. Als bereits zerstört ist die gegenständliche Hofanlage aktuell jedoch nicht einzustufen. Ergänzend ist auszuführen, dass

im Rahmen des Augenscheins das Objekt in allen Geschossen im Beisein der Bürgermeisterin begangen werden konnte. Auch sonst sind im Rahmen des Beschwerdeverfahrens keine Schäden hervorgekommen, welche zu einem anderen Ergebnis in der Bewertung hätten führen können. Es sind dem Bundesverwaltungsgericht keine baubehördlichen Aufträge bekannt geworden. Anlässlich der mündlichen Verhandlung wurde der Rechtsvertreter des BF explizit gefragt, welche Schäden an der Hofanlage bestehen. Dies wurde nur mit der Bemerkung, er sei kein Techniker und es müsste ein Gutachten eingeholt werden, beantwortet. Für das Bundesverwaltungsgericht wurden damit aber keine weiteren Schäden, als die bereits bekannten, vorgebracht. Da aufgrund des Gutachtens der ASV sowie des Augenscheins hinreichend Grundlagen zum Zustand des Gebäudes vorlagen, welche keine begründeten Hinweise auf einen schlechten Erhaltungszustand iSd § 1 Abs. 10 DMSG der Hofanlage insgesamt gegeben haben, und ein solcher auch im Beschwerdeverfahren nicht offenkundig wurde, war es nicht erforderlich, ein hochbautechnisches und statisches Gutachten einzuholen. Auch ist nicht nachvollziehbar, warum ein Gutachten eingeholt werden soll, wo doch seitens des BF im behördlichen Verfahren ein Gutachten des PSV 1, welcher Sachverständiger u.a. für Hochbau ist, vorgelegt wurde und sich dieser mit den Schäden an der Hofanlage befasste.

Die im Gutachten des PSV 1 angegebenen Vergleichsbeispiele sind nicht nachvollziehbar, weil hier zwar die Erstnennungen einzelner Hofanlagen angeführt werden, nicht aber ersichtlich ist, wie alt die noch vorhandene Bausubstanz ist. Da Ziel des Denkmalschutzes die Bewahrung von bedeutender Bausubstanz ist, wäre es wesentlich gewesen, nähere Ausführungen zu den einzelnen Bauten zu machen. Von der Wirkmächtigkeit und der zentralen Lage der gegenständlichen Hofanlage konnte sich das Bundesverwaltungsgericht auch anlässlich des Augenscheins vergewissern.

Das Gutachten des PSV 1 geht in der Folge auf die wirtschaftliche Nutzung der Hofanlage ein, doch ist dazu festzustellen, dass die Nutzung wie auch wirtschaftliche Gründe in einem Unterschutzstellungsverfahren nicht relevant sind.

Die Ausführungen des PSV 1 zur Bedeutung decken sich mit dem Gutachten der ASV insofern, als auch der PSV 1 erhaltenswerte Bausubstanz annimmt und zwar in Bezug auf das EG und 1. OG des Wohnteils des Hofgebäudes. Doch auch im Hinblick auf die Aufstockung des Wohnteils, den Wirtschaftsteil und das Wirtschaftsgebäude nimmt der PSV 1 eine geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung an, bloß geht er von einer geringeren Bedeutung aus. Dazu ist festzuhalten, dass das DMSG nicht zwischen hoher und geringerer Bedeutung unterscheidet. Die von der ASV belegte Bedeutung ist damit nicht widerlegt. Auch ist im gegenständlichen Fall wesentlich, dass eine typische Hofanlage dokumentiert werden soll und ist diese durch den Einhof und das separate Wirtschaftsgebäude charakterisiert. Dass Wirtschaftsbereiche häufig weniger aufwendig ausgestaltet sind, liegt in der Natur der Sache. Sie sind aber dennoch Wesensbestandteil der Hofanlage insgesamt. Der PSV 1 gesteht sogar selbst zu, dass es sich bei den Bauteilen aus der Zeit um 1900 um eine "Weiterentwicklung der Hofanlage" handelt, womit er implizit belegt, dass es sich um ein im Bereich Denkmalschutz regelmäßig anzutreffendes "gewachsenes Denkmal" handelt. Gerade auch die Weiterentwicklung des Hofes in der Zeit um 1900 ist ein Bestandteil der Begründung einer Bedeutung durch die ASV. Diese Bauphase ist wesentlich für die Ausprägung und heutige Erscheinung der Hofanlage und wird durch diese Bauteile der Typus eines XXXX Einhofs mit Wirtschaftsgebäude anschaulich dokumentiert. Was die herangezogene Literatur anbelangt ist festzuhalten, dass das Gutachten des PSV 1 kein Quellenverzeichnis enthält, sondern Beilagen angeschlossen wurden. Die für den Bereich Denkmalschutz einschlägige Fachpublikation Dehio wird - im Gegensatz zu dem Gutachten der ASV - nicht zitiert. Die von der ASV zitierte und von dem Rechtsvertreter des BF in Zweifel gezogene Ortschronik wird allerdings auch von dem von BF herangezogenen PSV 1 genannt.

Im Ergebnis steht fest, dass das Gutachten des PSV 1 keinen umfassenden Befund enthält, nicht jene wissenschaftliche Tiefe wie das Gutachten der ASV erreicht und auch aufgrund der behandelten Themen sowie der generellen Fragestellung nicht den Anforderungen an ein objektives, wissenschaftlichen Kriterien genügendes Fachgutachten aus dem Bereich Denkmalschutz genügt.

Zu der fachlichen Stellungnahme des PSV 2 ist festzuhalten, dass diese nicht als Grundlage für die Prüfung nach § 1 Abs. 10 DMSG geeignet ist. Wie bereits oben ausgeführt und unter Punkt 3. Rechtliches noch näher auszuführen sein wird, geht es bei § 1 Abs. 10 DMSG um die Frage, welche Schäden aktuell bestehen, deren Behebung zu einem Verlust der Denkmaleigenschaft und des Dokumentationswertes führen würden. Es ist hingegen nicht die Frage zu behandeln, welche Maßnahmen gesetzt werden müssen, um ein Gebäude einer speziellen Nutzung zuzuführen. Die vorgelegte Stellungnahme des PSV 2 befasst sich ausschließlich mit der Fragestellung, was beispielsweise gemacht werden

müsste, um das Objekt zu Wohnzwecken und für die Landwirtschaft zu nutzen. Betreffend mehrere Themenbereiche werden die OIB Richtlinien aus dem Jahr 2015 zitiert und auf die Erfordernisse je nach Wohneinheiten Bezug genommen. Damit geht die Stellungnahme aber an der hier relevanten Fragestellung vorbei und ist sie weder geeignet, konkrete Schäden nachzuweisen, noch geht sie auf die Denkmalverträglichkeit der zu setzenden Maßnahmen ein. Die Übereinstimmung mit dem heutigen Stand der Technik wäre in einem allfälligen Veränderungsverfahren nach § 5 Abs. 1 DMSG zu behandeln, wo auch auf Fragen der Wirtschaftlichkeit einzugehen ist.

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 (geschichtlich, künstlerisch oder kulturell) besteht (VwGH 03.06.2004, 2001/09/0010).

Gemäß § 1 Abs. 3 2. Satz DMSG gelten Mehrheiten unbeweglicher Denkmale, die bereits von ihrer ursprünglichen oder späteren Planung und/oder Ausführung her als im Zusammenhang stehend hergestellt wurden (wie Schloss-, Hof- oder Hausanlagen mit Haupt- und Nebengebäuden aller Art) als Einzeldenkmale. Als Teil einer Hausanlage zählen auch die mit dieser in unmittelbarer Verbindung stehenden (anschließenden) befestigten oder in anderer Weise architektonisch mit einbezogenen Freiflächen.

Vor diesem Hintergrund stellt das Bundesverwaltungsgericht in einem ersten Schritt fest, dass die ebenfalls beschwerdegegenständliche Freifläche nicht unter Denkmalschutz gestellt werden kann, weil es sich bei dieser Wiesenfläche zum einen um eine Erscheinungsform gestalteter Natur handelt, welche aufgrund des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 19.03.1964, K II-4/63, nicht unter den Denkmalbegriff subsumierbar ist, und zum anderen - wie bereits festgestellt wurde - diese Fläche auch nicht befestigt oder architektonisch in die Anlage miteinbezogen ist. Der angefochtene Bescheid war daher in diesem Umfang ersatzlos zu beheben.

Die Denkmalbedeutung 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 der 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 mwN, 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 iSd § 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 mwN, vgl. auch VwGH 03.06.2004,2002/09/0134).

Von BF wurden keine Tatsachen vorgebracht, welche die in dem vorliegenden, schlüssigen Amtssachverständigengutachten dargelegte Bedeutung entkräften hätten können. Wie im Rahmen der Beweiswürdigung umfassend erläutert wurde, konnte auch das von BF vorgelegte Gegengutachten das von ASV erstellte Gutachten nicht entkräften. Es war daher dem im behördlichen Verfahren erstellten Amtssachverständigengutachten zu folgen und steht damit fest, dass es sich bei der Hofanlage im spruchgemäßen Umfang um ein Denkmal handelt.

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

Eine Konkretisierung der Kriterien des § 1 Abs. 2 DMSG 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 mwN). Wesentlich ist auch, ob ein Denkmal als Repräsentant einer bestimmten Epoche anzusehen ist (VwGH 15.09.2004, 2001/09/0126) und ob ähnliche Denkmale regional häufig sind, von Anfang an selten waren oder wegen Zerstörung selten geworden sind (VwGH 03.06.2004, 2002/09/0134). Einem Denkmal muss, damit seine Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen ist, keinesfalls "Alleinstellungscharakter" im Sinn einer Einzigartigkeit zukommen (VwGH 28.06.2017, Ra 2016/09/0091). Voraussetzung ist zwar ein Mindestmaß an Seltenheit sowie der von den Denkmalbehörden festzustellende Umstand, dass dem Objekt ein Dokumentationscharakter zukommt (vgl. VwGH 12.11.2013, 2012/09/007), eine "hervorragende" oder "außerordentliche" Bedeutung des Objektes ist aber nicht gefordert (vgl. VwGH 15.09.2004, 2001/09/0219). Das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Objekts ist im Hinblick auf seine Denkmaleigenschaften als Einheit zu beurteilen. Die Gesichtspunkte für das Vorliegen eines öffentlichen Interesses an der Erhaltung sind dabei kumulativ für die Begründung heranzuziehen (VwGH 28.06.2017, Ra 2016/09/0091).

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

Im gegenständlichen Fall geht aus den Feststellungen hervor, dass es sich bei der Hofanlage um ein wesentliches Dokument für einen XXXX Hof handelt. Sie ist authentisch und anschaulich erhalten, überdies sind die Bau- und Ausstattungsdetails qualitätsvoll ausgeführt. Es ist auch ein ausreichendes Maß an Seltenheit gegeben, weil Hofanlagen mit dieser Wirkmächtigkeit und diesem Alter in zentraler Lage nicht mehr im Ort vorhanden sind. Dass es

sich um das letzte historische Gebäude handeln muss, ist nicht erforderlich, soll doch gem. § 1 Abs. 2 DMSG eine ausreichende Vielzahl erhalten bleiben. Dass es sich (lediglich) um ein lokales Kulturgut handelt, ist ebenfalls von § 1 Abs. 2 DMSG gedeckt.

Für das Bundesverwaltungsgericht steht damit auch vor dem Hintergrund der zitierten höchstgerichtlichen Judikatur fest, dass die Kriterien der Vielzahl, Vielfalt und Verteilung im gegenständlichen Fall erfüllt sind und der von § 1 Abs. 2 DMSG geforderte Seltenheitswert gegeben ist, woraus folgt, dass es sich bei der Hofanlage im spruchgemäßen Umfang um ein zu schützendes Denkmal handelt.

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

Veränderungen an historischen Bauten sind Teil der Baugeschichte des Denkmals. Insbesondere bei Objekten der sog. anonymen Architektur (einfache Wohnhäuser, Bauernhäuser), welche auf eine lange Entwicklungsgeschichte zurückblicken, kann nicht davon ausgegangen werden, dass seit der Errichtung keine Veränderungen mehr erfolgten. In der Denkmalpflege wird deshalb der Begriff des "gewachsenen Denkmals" verwendet (vgl. auch § 4 Abs. 1 DMSG, der von einer gewachsenen Erscheinung spricht). Veränderungen sind somit Teil der Baugeschichte des Denkmals. Im gegenständlichen Fall sind daher auch die Baumaßnahmen aus der Zeit um 1900 prägend für die Erscheinung der Hofanlage und sind sie Teil der Weiterentwicklung. Aufstockung, Wirtschaftsteil und Wirtschaftsgebäude haben Dokumentationsfunktion für diesen regionalen Bautypus.

Eine Nutzung entsprechend dem ursprünglich intendierten Verwendungszweck ist für eine Unterschutzstellung nicht erforderlich (VwGH 20.02.2014, Ro 2014/09/0004) - es ist nicht einmal erforderlich, dass ein früherer Zweck erkennbar ist (vgl. VwGH 08.11.1973, 1072/73).

3.2.4. § 1 DMSG enthält Tatbestände, welche eine Unterschutzstellung einschränken bzw. ausschließen. Es sind dies die Teilunterschutzstellung gem. § 1 Abs. 8 DMSG sowie ein "schlechter" Erhaltungszustand iSd § 1 Abs. 10 DMSG.

Zur Teilunterschutzstellung

Grundsätzlich ist der ganze Gegenstand unter Schutz zu stellen, der die geforderte Bedeutung hat und zivilrechtlich eine Einheit bildet (VwGH 25.01.2016, Ro 2015/09/0010; 01.07.1998, 96/09/0216). Aus § 1 Abs. 8 DMSG folgt, dass die Teilunterschutzstellung eines Denkmals möglich ist und eine solche aufgrund des Grundsatzes der geringstmöglichen Unterschutzstellung (VwGH 25.06.2013, 2011/09/0178; 04.10.2012, 2010/09/0079) auch geboten ist, wobei aber stets die sachlichen Voraussetzungen vorliegen müssen. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Teilunterschutzstellung dann vorzunehmen, wenn in einem überschaubaren, abgeschlossenen Teil (z.B. dem Inneren) keine ursprüngliche Bausubstanz vorhanden ist und die Teilunterschutzstellung fachlich ausreichend erscheint (VwGH 09.11.2009, 2008/09/0322). § 1 Abs. 8 DMSG wird Ausnahmecharakter attestiert (VwGH 25.01.2016, Ro 2015/09/0010). Aus den Gesetzesmaterialien zu § 1 Abs. 8 DMSG (1769 der Beilagen XX. GP, 39f.) ergibt sich gleichfalls, dass die Teilunterschutzstellung überschaubare, abgeschlossene Teile umfassen muss, soll Denkmalschutz auch vollziehbar sein.

Im gegenständlichen Fall hat das Bundesverwaltungsgericht einen Augenschein durchgeführt und insbesondere auch das Innere des Gebäudes eingehend besichtigt. Dabei bestätigte sich der Befund des Amtssachverständigengutachtens, wonach die Binnenteilungen im Wirtschaftsteil des Hofgebäudes sowie der Einbau eines Tennenkranes aus der 2. Hälfte des 20 Jh. stammen. Grundsätzlich ist zum Inneren des Wirtschaftsteils festzuhalten, dass dieser in seiner Erscheinung durch die Veränderungen in der 2. Hälfte des 19. Jh. geprägt ist und ergibt sich auch aus dem Amtssachverständigengutachten nicht, inwiefern dieser Teil Bedeutungsträger sein soll. Vor dem Hintergrund des verfassungsrechtlich gebotenen Grundsatzes der geringstmöglichen Unterschutzstellung ist daher das Innere des Wirtschaftsteils des Hofgebäudes von der Unterschutzstellung iSd § 1 Abs. 8 DMSG auszunehmen. Eine weitergehende Einschränkung ist fachlich nicht gerechtfertigt.

Das Vorbringen im Gutachten des PSV 1, wonach etwa die aus der Zeit um 1900 stammenden Bauteile geringere Bedeutung als die älteren Teile aufweisen, ist hier nicht relevant, weil das DMSG nicht zwischen geringer und hoher Bedeutung unterscheidet.

Zum Erhaltungszustand

§ 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. Entsprechend der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes erfasst diese Bestimmung aber nur jene besonders schweren Schäden, die von vornherein jede denkmalgerechte Erhaltungsmöglichkeit ausschließen, so dass das Denkmal bereits de facto zerstört ist und nur durch eine Rekonstruktion ersetzt werden könnte (VwGH 20.02.2014, 2014/009/0004; 22.03.2012, 2009/09/0248). Die Frage des Zustands ist für den Zeitpunkt der Unterschutzstellung zu beurteilen. Welche Schäden in näherer oder fernerer Zukunft erwartet werden müssen oder welche Veränderung der Eigentümer vornehmen möchte, ist in einem Unterschutzstellungsverfahren nicht zu berücksichtigen (VwGH 15.09.2004, 2003/09/0010; vgl. auch VwGH 21.05.2003,2002/09/0176).

Im gegenständlichen Fall wurde zwar ein grundsätzlicher Sanierungsbedarf festgestellt und weisen Teile der Bausubstanz Schäden auf. Auch schließt das Bundesverwaltungsgericht nicht aus, dass Bauteile zu erneuern sind. Daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass die Hofanlage aktuell und insgesamt in einem derart desolaten Zustand ist, sodass § 1 Abs. 10 DMSG erfüllt wäre. Es gibt keine Hinweise, wonach die gesamte Hofanlage durch eine Rekonstruktion zu ersetzten wäre und liegen zu dieser Annahme auch keine nachvollziehbaren Gutachten vor. Der Verwaltungsgerichtshof erkannte in diesem Zusammenhang, dass die bloße Behauptung der Unsanierbarkeit aufgrund einer Durchfeuchtung ohne nähere (technische) Untermauerung angesichts der allgemein bekannten bautechnischen und bauphysikalischen

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

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