

# TE Bvwg Erkenntnis 2019/2/5 W195 2188290-1

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 05.02.2019

## Entscheidungsdatum

05.02.2019

## Norm

B-VG Art.133 Abs4

DMSG §1 Abs1

DMSG §1 Abs2

DMSG §1 Abs8

DMSG §3

VwGVG §28 Abs2

## Spruch

W195 2188290-1/16E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Vizepräsidenten Dr. Michael SACHS als Einzelrichter über die Beschwerde der XXXXX , vertreten durch die XXXXX , XXXX , XXXX , gegen den Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom XXXX , Zi. XXXX , nach Durchführung eines Ortsaugenscheines und einer mündlichen Verhandlung zu Recht:

A)

Der Beschwerde wird mit der Maßgabe stattgegeben, dass der Spruch zu lauten hat:

"Es wird festgestellt, dass die Erhaltung der Außenfassade Richtung XXXX sowie der nördlichen Außenfassade als Ganzes, die Räumlichkeiten im Kellergeschoß sowie im Erdgeschoß (einschließlich der darin befindlichen Stichkappentonnen und Kreuzgratgewölbe), das Stiegenhaus (einschließlich der Holztürrahmung in klassizistischer Form als Eingang zum Theatersaal), der über zwei Geschosse (erster und zweiter Stock) reichende Theatersaal (mit Ausnahme der im Bühnenbereich gelegenen Stahlkonstruktion [Aufgang]), die ins Dachgeschoss führende Holztreppe, die hofseitige Pawlatschenkonstruktion sowie der zweischiffige Dachstuhl in XXXX , XXXX , XXXX , XXXX , XXXX , XXXX , gemäß §§ 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 25.09.1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013, im Sinne einer Teilunterschutzstellung gemäß § 1 Abs. 8 leg. cit. im öffentlichen Interesse gelegen ist."

B)

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

## Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

## I. Verfahrensgang:

I.1. Mit Schriftsatz vom 10.01.2017 teilte das Bundesdenkmalamt (im Folgenden: BDA) der Beschwerdeführerin (im Folgenden: BF), als grundbürgerliche Eigentümerin, mit, dass es beabsichtige, das Wohn- und Geschäftshaus in XXXX , XXXX , XXXX , XXXX , XXXX , XXXX , wegen öffentlichen Interesses an seiner Erhaltung unter Denkmalschutz zu stellen. Dem Schriftsatz angeschlossen war ein Amtssachverständigengutachten vom 09.12.2017 zur geschichtlichen, künstlerischen und kulturellen Bedeutung des Objektes.

I.2. Mit Schriftsatz vom 15.05.2017 nahm die BF zur beabsichtigten Unterschutzstellung des gegenständlichen Objektes Stellung, sprach sich gegen eine solche aus und legte zugleich ein von ihr in Auftrag gegebenes Privatgutachten vom 09.05.2017 vor, in dem ausgeführt wird, dass im Amtssachverständigengutachten keine ausreichend nachvollziehbare Dokumentation des öffentlichen Interesses erfolgt und eine gänzliche Unterschutzstellung des Objektes fachlich nicht gerechtfertigt sei. Eine Teilunterschutzstellung sei "der einzige sinnvolle Weg".

I.3. Mit Schreiben vom 14.09.2017 teilte das BDA der BF - mit Verweis auf eine seitens der Amtssachverständigen abgegebene Replik auf das vorgelegte Privatgutachten - mit, dass beabsichtigt werde, den Spruch des Unterschutzstellungsbescheides dahingehend zu formulieren, dass die Erhaltung des gegenständlichen Gebäudes unter Ausnahme der Wohnungen im ersten, zweiten und dritten Obergeschoß sowie im Dachgeschoß im Sinne einer Teilunterschutzstellung im öffentlichen Interesse liege.

I.4. Mit Schreiben vom 31.10.2017 wurde seitens der BF in Erwiderung auf die Ausführungen des BDA vom 14.09.2017 zusammenfassend ausgeführt, dass von der beabsichtigten Unterschutzstellung auch die Räumlichkeiten im Erdgeschoß, des Hauseingangs, der Kellergeschosses sowie des unausgebauten Dachbodens auszunehmen seien.

I.5. Mit Bescheid vom XXXX , Zl. XXXX , stellte das Bundesdenkmalamt (im Folgenden: BDA) fest, dass die Erhaltung des viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses - unter der Ausnahme der Wohnungen im ersten, zweiten und dritten Obergeschoß sowie im Dachgeschoß - in XXXX , XXXX , XXXX , XXXX , XXXX , XXXX , gemäß §§ 1 und 3 Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/23 (DMSG), idF BGBl. I Nr. 92/2013, im Sinne einer Teilunterschutzstellung gemäß § 1 Abs. 8 DMSG im öffentlichen Interesse gelegen sei.

Das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der (Teil-)Unterschutzstellung begründete das BDA mit einer geschichtlichen, künstlerischen und kulturellen Bedeutung. Den Wohnungen im ersten, zweiten und dritten Obergeschoß sowie im Dachgeschoß komme keine relevante Bedeutung iSd Denkmalschutzgesetzes zu und seien diese Bereiche daher nicht von der Unterschutzstellung erfasst.

I.6. Mit Schriftsatz vom 20.02.2018 erhob die BF, durch ihre im Spruch genannte Rechtsvertretung, gegen diesen Bescheid Beschwerde und stellte die Anträge, den angefochtenen Bescheid infolge Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, in eventu den angefochtenen Bescheid infolge Rechtswidrigkeit aufgrund der Verletzung von Verfahrensvorschriften ersatzlos zu beheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückzuverweisen, in eventu den Spruch des angefochtenen Bescheides dahingehend abzuändern, dass festgestellt wird, dass die Erhaltung des viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses - unter Ausnahme der Räumlichkeiten im Erdgeschoß, des Hauseinganges, des Kellergeschosses, der Wohnungen im 1., 2. und 3. OG sowie im Dachgeschoß sowie des unausgebauten Dachbodens - im Sinne einer Teilunterschutzstellung im öffentlichen Interesses gelegen ist.

I.7. Mit Schreiben vom 02.03.2018 wurde die Beschwerde samt dem Verwaltungsakt dem Bundesverwaltungsgericht vorgelegt.

I.8. Am 24.05.2018 führte das Bundesverwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung durch, an der u.a. die BF samt rechtsfreundlichem Vertreter, ein Vertreter der belangten Behörde sowie XXXX (als Amtssachverständige) und XXXX (als Privatgutachter) teilnahmen.

Am selben Tag - vor der Beschwerdeverhandlung - führte der erkennende Richter im verfahrensgegenständlichen Objekt unter Teilnahme der oben angeführten Personen einen Ortsaugenschein durch.

Im Zuge der Verhandlung modifizierte die BF ihren Antrag hinsichtlich der Teilunterschutzstellung des Gebäudes. Weiters konnten im Rahmen des Ortsaugenscheines von Seiten der Amtssachverständigen Missverständnisse ausgeräumt werden, insbesondere was die Aufstockung und Einsichtnahme des Gebäudes von außen betraf. Ergänzende Feststellungen hinsichtlich des Theatersaales, des Dachstuhls, der Außenfassaden und der

Pawlatschenkonstruktion rundeten das Gesamtbild der Begehung und der folgenden Verhandlung ab.

I.9. Mit Erkenntnis vom XXXX , XXXX , stellte das BVwG Teile des Gebäudes unter Schutz. Diese Entscheidung wurde in Folge einer außerordentlichen Revision der belangten Behörde mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 25.10.2018, Ra 2018/09/0110-6, behoben; es hat somit nunmehr das BVwG neuerlich eine Entscheidung zu treffen.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

II.1. Feststellungen:

II.1.1. Verfahrensgegenstand ist das Gebäude in XXXX , XXXX , XXXX , XXXX , XXXX , XXXX . Diese Liegenschaft steht im Alleineigentum der BF.

II.1.2.1. Der entlang des linken Murufers zwischen Haupt- und Keplerbrücke verlaufende XXXX geht in seiner heute bestehenden Form auf die Regulierung der Mur in den Jahren 1897 und 1905 zurück. In der nahezu geschlossenen Verbauung sind entwicklungsgeschichtlich drei Abschnitte zu unterscheiden. Das verfahrensgegenständliche Gebäude mit der XXXX befindet sich im ältesten Teil, dem so genannten "dritten und äußersten Sack" am östlichen Ende der Häuserzeile. Hier folgt die Verbauung dem gekrümmten Verlauf des Schlossbergabhangs und stammt durchgehend aus der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts. Bereits am Beginn des 17. Jahrhunderts reihten sich die Häuser "lückenlos" aneinander, nur zwischen den Häusern XXXX und XXXX bestand ein Freiraum für den "Seilzug" oder "Eselstrieb", eine vom 16. Jahrhundert bis zum Jahr 1612 auf den Schlossberg führende Seilbahn. Diese Baulücke in der historischen Verbauung ist gegenwärtig nur von einer ebenerdigen dreiteiligen Garage besetzt (ein Teil befindet sich auf der gegenständlichen Liegenschaft), im Wesentlichen aber weiterhin unverbaut.

Das Haus XXXX ist im XXXX Häuserverzeichnis erstmals 1596 genannt und zwar im Besitz eines Bartime Weiß, ab 1674 gehörte das Anwesen der Familie des "Herr(n) Med. Dr. Plankhenbach"; im selben Jahr wird "ein hofseitiger Keiler mit 70 Stärtin (altes Weinmaß)" verzeichnet, und noch 1708 trug es die Bezeichnung "Planckenbachische Behausung. Es ist zudem auf einem Stich von Andreas Trost (mit einer Darstellung der befestigten Stadt Graz gegen Osten) aus der Zeit um 1700 zu erkennen, damals noch zweigeschossig mit straßenseitigem Giebel und Eckkern. Nach häufigem Besitzerwechsel erwarb im Jahr 1859 der 1854 gegründete Katholische Gesellenverein das zweigeschossige Gebäude und ließ es nach Plänen des Grazer Architekten Carl Aichinger aufstocken, fassadieren und einen über zwei Geschosse reichenden Saal installieren, der dem Verein 1862-1885 als Theater diente.

In diesem feierte Alexander Girardi (1850-1918) sein Debüt als Schauspieler. Alexander Girardi wurde am 5. Dezember 1850 als Sohn eines aus Cortina d'Ampezzo zugewanderten Schlossers in Graz geboren, musste das väterliche Handwerk erlernen, schwärzte jedoch vom Theater, übte sich heimlich im Singen, brachte sich selbst die Grundbegriffe der Schauspielerei bei und trat zunächst in einer Grazer Laienspielgruppe auf. Als sein Vater starb, war für Girardi der Weg zum Theater frei, 1869/70 ging er ohne weitere Ausbildung an das Sommertheater in Rohitsch-Sauerbrunn und wurde schließlich 1871 an das Strampfersche Theater in der Wiener Innenstadt berufen, wo er sich rasch zum Charakterdarsteller entwickelte.

II.1.2.2 Der in leichter Hanglage errichtete viergeschossige, einen kleinen Innenhof umschließende Bau unter Walmdach ist unmittelbar an den Abhang des Schlossbergs angestellt. Er ist Teil der murseitigen Altstadtfront, stammt seinem Kern nach aus dem 16. Jahrhundert und ist in der Außenerscheinung von der nach Plänen des renommierten Grazer Architekten Carl Aichinger erfolgten spätbiedermeierlichen Adaptierung im Jahr 1859/1860 bestimmt.

Carl Aichinger gehörte mit Carl Follius und Josef Mixner zu den meist beschäftigten Architekten am Übergang von Biedermeier und Frühhistorismus und zu den bedeutendsten Architekten um die Mitte des 19. Jahrhundert. Sie waren sehr häufig, wie im gegebenen Fall, auch als Planer für Aufstockungen, Fassaden- und Treppenhausadaptierungen tätig.

Sowohl die vierachsige Straßenfassade als auch die neunachsige Seitenfront sind horizontal von den Sohlbankgesimsen und den profilierten Sturzbalken der Fenster gleichmäßig gegliedert (straßenseitig im Erdgeschoss 1984 Fenster verändert). Bei den sechsteiligen Fenstern handelt es sich durchwegs um in den 1970er bzw. 1980er Jahren erneuerte Kastenfenster, die formal jedoch den historischen Fenstern entsprechend gestaltet sind; zum Teil sind auch die hölzernen Fensterläden in situ erhalten, zum Teil im Dachboden deponiert.

Das Innere des Gebäudes wird über einen (bis 1948 gewölbten) schmalen Flur und einen kleinen Innenhof erschlossen. Den Hoffronten sind an zwei Seiten spätbiedermeierliche Pawlatschengänge mit schlichten Eisengittern vorgeblendet. Vom Hof gelangt man durch eine Falltür in einen tiefen, sich unter dem gesamten schlossbergseitigen Trakt erstreckenden, an die Felswand des Schlossbergabhangs angebauten Keller des 16. Jahrhunderts mit Ziegelgewölbe, dabei handelt es sich um den im Häuserverzeichnis genannten "Plankhenbach'schen Weinkeller".

Gewölbe aus dem 16. Jahrhundert überspannen im Erdgeschoss auch das straßenseitige Geschäftslokal nördlich des Flures und den Rücktrakt zum Schlossberg. In dieser Einheit aus vier annähernd quadratischen Räumen alternieren Stichkappentonnen und Kreuzgratgewölbe mit den für das frühe 16. Jahrhundert typischen scharfkantigen und angeputzten Graten, besonders bemerkenswert ist die Tiefe der knapp über Bodenniveau anlaufenden Stichkappen. Die gleiche gewölbte Raumeinheit mit stark grätigen Stichkappentonnen findet sich auch im ersten Obergeschoss, woraus hervorgeht, dass der Bau zweigeschossig schon Jahrzehnte vor der Erstnennung im Jahr 1596 errichtet worden ist.

Das Treppenhaus mit einer Vierpfeilertreppe hingegen stammt aus der spätbiedermeierlichen Umbauphase und wurde 1859 von Carl Aichinger projektiert, ist weitgehend unverändert mit flachen Platzgewölben, mächtigen abgefasten Pfeilern, einem Geländer aus vegetabilen Gusseisenelementen, einer Steintreppe bis ins dritte Obergeschoss und Steinfliesenboden erhalten. Ebenfalls von Carl Aichinger entworfen und größtenteils original überliefert, ist der im Rücktrakt zum Schlossberg gelegene über zwei Geschosse reichende Theatersaal. Den Eingang bildet eine - sekundär aus dem Haus hierher versetzte - Holztürrahmung in klassizistischen Formen (in diesem Rahmen ist eine metallene Brandschutztür eingebaut). In den hohen Rechtecksaal mit Oberlichten ist eine hufeisenförmige Holzempore eingestellt, getragen von polygonalen Pfeilern mit fein geschnitzten korinthischen Kapitellen, auf denen die Flachbögen der Empore aufruhen. Der Saal wurde zuletzt - bis vor wenigen Monaten - von einer Tanzschule genutzt. Der Boden ist aus modernem Parkett, im Bereich der Bühne sind großflächig Spiegel montiert. Ein Aufgang (Stahlkonstruktion mit Holzboden), der quer im Bühnenbereich situiert ist, sowie über einen weiteren Treppenaufgang, der durch einen Durchbruch in den oberen Bereich des Theatersaals führt (Galerie) ist vermutlich ca. 1990 errichtet worden. Dieser Stahlkonstruktion kommt jedenfalls keine denkmalschutzrechtliche Relevanz zu. Jeweils seitlich des Eingangsbereiches befinden sich ein verbauter Heizungsraum sowie eine Garderobe. Die Fenster sind nachträglich verändert, aber insgesamt harmonisch abgestimmt, eingebaut.

Ins Dachgeschoss führt eine Holztreppe, original erhalten ist auch der zweischiffige Dachstuhl, dessen Querstreben und Ypsilonträger weitgehend aus gehackten Balken mit Holznägelverbindungen bestehen.

In den Obergeschossen 1 bis 3 sowie im Dachgeschoss befinden sich zum Teil renovierte Wohnungen sowie zum Teil renovierungsbedürftige Wohnungen und auch unausgebaute Räumlichkeiten (Raumflächen unterhalb des Daches im Dachstuhl, ca 200 m<sup>2</sup>).

II.1.3.1. Das verfahrensgegenständliche Gebäude befindet sich an städtebaulich markanter Position und ist Teil der architekturhistorisch bedeutenden murseitigen Altstadtfront, dessen Erscheinungsbild bis heute vom gegenständlichen Objekt und der an dieses angrenzenden Häuserzeile, die zwischen 1890 und 1896 abgebrochen wurde, bestimmt wird. Auf Grund seines Baualters dokumentiert das Gebäude die schon gegen 1700 abgeschlossene Verbauung der entlang des linken Murufers verlaufenden Kaiserstraße, wobei dieser spätmittelalterlich-frühneuzeitliche Verbauungsabschnitt durch den ab dem Bereich des gegenständlichen Gebäudes der gekrümmten Linie des Schlossberghanges folgende Straßenverlauf untermauert wird. Das verfahrensgegenständliche Objekt dokumentiert weiters mit seinen im 19. Jahrhundert nach den Plänen des Architekten Carl Aichinger erhaltenen Adaptierungen - zusammen mit den ebenfalls im selben Jahrhundert adaptierten umgebenden Wohnhäusern - die murseitige Verbauung der Altstadtfront und ist dem verfahrensgegenständlichen Gebäude daher eine geschichtliche Bedeutung beizumessen.

II.1.3.2. Der um 1859/1860 nach den Plänen des Architekten Carl Aichinger projektierten und abgewickelten spätbiedermeierlichen Aufstockung und Adaptierung des ursprünglich zweigeschossigen - seinem Kern nach aus dem 16. Jahrhundert stammenden - Altstadthauses (die auch den Einbau des Stiegenhauses zur Folge, das seitdem weitgehend unverändert erhalten ist), gilt es zudem auch eine besondere künstlerische Bedeutung beizumessen. Insbesondere verleiht die Kombination baulicher Elemente aus dem 16. Jahrhundert und der Spätbiedermeierzeit dem Objekt auch eine gewisse Unikalität und stellt es darüber hinaus - neben dem Gebäude in der Sporgasse 27 - eines der

wenigen Objekte Carl Aichingers dar, das weitgehend im Originalzustand erhalten ist. Im Inneren des Gebäudes sind von künstlerischer Bedeutung zum einen die vorwiegend im Kellergeschoss sowie im Erdgeschoss vorzufindenden weit gespannten Stichkappentonnen und Kreuzgratgewölben mit den ausgeprägten und scharfkantigen Gewölbegraten aus der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts - denen auch bauhistorische Bedeutung zukommt - und zum anderen der ebenso von Carl Aichinger entworfene und der sich über das 2. und 3. Obergeschoss erstreckende Theatersaal, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere die feine Ausführung der Holzemporte des Saales und der sie tragenden korinthischen Holzpfeiler, welche in ihren Detailformen Elemente des frühen Historismus aufweisen und typisch für Carl Aichinger sind, künstlerisch besticht.

II.1.3.3. Von kultureller Bedeutung für das verfahrensgegenständliche Objekt war dessen Übernahme durch den katholischen Gesellenverein im Jahr 1859, die insbesondere den Einbau des Theatersaals bedingte, dem wiederum auf Grund der darin erfolgten anfänglichen Schauspielversuchen des in weiterer Folge zum Theaterstar der Donaumonarchie aufgestiegene Alexander Girardi ebenso kulturelle Bedeutung zukommt. Das Haus hat innerhalb der Grazer Architektur auch einen Singularitätswert, stellt es das einzige Privathaus mit einem repräsentativen Theatersaal dar.

II.1.3.4. Den rezent bereits stark veränderten Wohnungen im 1., 2. und 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss kommt keine geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung zu. Diese Bereiche wurden bereits von der belangten Behörde von der Unterschutzstellung ausgenommen und sind im Beschwerdeverfahren somit nicht mehr verfahrensgegenständlich (vgl. VwGH 25.10.2018, Ra 2018/09/0110-6). Dem unausgebauten Bereich im Dachgeschoss - mit Ausnahme des Dachstuhles - des Gebäudes und dem Bereich des Hauseinganges (Flur) kommt ebenso keine geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung zu.

II.1.3.5. Die spätbiedermeierliche Pawlatschengänge sind zwar grundsätzlich als wichtige Elemente dieses Gebäudes zu betrachten, kommen jedoch, wie auch der Privatsachverständige darstellen konnte, in Graz in vielen Gebäuden vor. Ein Alleinstellungsmerkmal liegt diesbezüglich nicht vor, das Bundesdenkmalamt sieht darin dennoch eine im besonderen öffentlichen Interesse stehende Erhaltungswürdigkeit dieses Gebäudebestandteils (vgl. Amtssachverständigengutachten, Verhandlung vor dem BVwG sowie VwGH 25.10.2018, Ra 2018/09/0110-6).

II.1.3.5. Das verfahrensgegenständliche Objekt ist in einem statischen und substanzien (physischen) Zustand, der keine Instandsetzungsmaßnahmen unmittelbar erforderlich macht.

## II.2. Beweiswürdigung:

II.2.1. Zur Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts wurde im Rahmen des Ermittlungsverfahrens Beweis erhoben durch Einsicht in die vollständig vorgelegten Verwaltungsakten der belangten Behörde, insbesondere in das vorliegende Amtssachverständigengutachten (samt ergänzenden Stellungnahmen) sowie in das seitens der BF in Auftrag gegebene Privatgutachten von XXXX (samt dazu ergangener ergänzender Stellungnahmen), durch Durchführung eines Augenscheines und Durchführung einer mündlichen Verhandlung, in der die vorliegenden Gutachten und die Ergebnisse des Augenscheins unter Beziehung der Amtssachverständigen und des seitens der BF beigezogenen Privatgutachters ausführlich erörtert wurden.

II.2.2. Die Feststellungen zur geschichtlichen Entwicklung (II.1.2.1.) sowie zur Baubeschreibung des verfahrensgegenständlichen Objektes (II.1.2.2.) beruhen im Wesentlichen auf den Ausführungen der Amtssachverständigen in ihrem Gutachten vom 09.12.2016 bzw. auf den von ihr abgegebenen ergänzenden Stellungnahmen im verwaltungsbehördlichen Verfahren, mit denen das gegenständliche Objekt detailliert beschrieben und dabei insbesondere auf Genese, Besitzgeschichte und Erhaltungszustand eingegangen wird. Diese Ausführungen der Amtssachverständigen decken sich in den grundsätzlichen Bereichen mit den Feststellungen des Privatsachverständigen und wurde im Beschwerdeverfahren nach gemeinsamer Begehung im Rahmen des Ortsaugenscheines und der mündlichen Beschwerdeverhandlung - nach entsprechendem fachlichem Diskurs - letztlich ein weitgehender Konsens gefunden. Die seitens der Amtssachverständigen erfolgte Baubeschreibung konnte anlässlich des durchgeföhrten Augenscheins großteils verifiziert werden und Missverständnisse konnten ausgeräumt werden. Auf die Ergebnisse des Augenscheins stützen sich insbesondere auch die Feststellungen zur baulichen Erscheinung der sich in den Obergeschossen 1 bis 3 sowie im Dachgeschoss befindlichen Erschließungsbereiche (Wohnungen; unausgebauten Bereiche; zu deren Bedeutung vgl. Punkt II.2.3. letzter Absatz).

Was die Person der Amtssachverständigen betrifft ist an dieser Stelle - auch im Hinblick auf die in weiterer Folge

ergehenden Ausführungen - festzuhalten, dass diese als Mitarbeiterin des BDA, Abteilung Denkmalforschung und Inventarisierung, über die erforderliche Fachkenntnis und auch praktische Kenntnis des lokalen und regionalen Denkmalbestandes verfügt, um ein solches Gutachten abgeben zu können. Befangenheitsgründe liegen nicht vor, wie auch anlässlich der mündlichen Verhandlung überprüft wurde. Auch wenn im Verfahren diesbezüglich keine Bedenken geäußert wurden, wird der Vollständigkeit halber auch festgehalten, dass die Umstände, dass die Amtssachverständige Mitarbeiterin des BDA ist und bereits im behördlichen Verfahren das Gutachten zur Denkmalbedeutung erstellt hat, keine Befangenheits Gründe darstellen (vgl. dazu Punkt II.3.2.1. in der rechtlichen Beurteilung).

II.2.3. Für die Feststellung der Bedeutung des verfahrensgegenständlichen Objektes bzw. der Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Kellergeschoss, des sich über das 2. und 3. Obergeschoss erstreckenden Theatersaals und des Stiegenhauses (I.1.3.1. ff) ist das Amtssachverständigengutachten relevant. Die diesbezüglichen Ausführungen der Amtssachverständigen (das Gutachten im engeren Sinn) erweisen sich als schlüssig, schlussfolgert diese auf Basis des Befundes ihres Gutachtens - mit dem, wie oben bereits ausgeführt, eine ausführliche Darlegung der geschichtlichen Entwicklung und der Baubeschreibung des Objekts erfolgt ist - in nachvollziehbarer und umfassender Weise die Bedeutung des verfahrensgegenständlichen Objektes bzw. der in Rede stehenden Erschließungsbereiche in seinem Inneren (vgl. S. 4 ff Amtssachverständigengutachten).

Diesen Ausführungen der Amtssachverständigen wurde im Beschwerdeverfahren auch nicht fachlich so entgegengetreten bzw. sind auch sonst keine Hinweise hervorgekommen, wonach den Angaben der Amtssachverständigen zur Bedeutung des Objektes bzw. der oben genannten Erschließungsbereiche in dessen Inneren nicht zu folgen wäre.

Insbesondere die Ausführungen, wonach sich das verfahrensgegenständliche Objekt aufgrund seiner "Überformung" in den Jahren 1859/60 von seinem "vorherigen Zustand" unterscheidet und insofern nicht mehr die murseitige Verbauung der Altstadtfront dokumentiert, kann nicht gefolgt werden. Das Haus besteht - wie auch der Privatgutachter im Einklang mit den Angaben der Amtssachverständigen festgehalten hat (vgl. S. 4 Privatgutachten) - seinem Kern nach aus dem 16./17. Jahrhundert und stehen die vorgenommenen Veränderungen im 19. Jahrhundert dem Dokumentationscharakter im Hinblick auf eine bereits gegen 1700 stattgefundene Verbauung des linken Murufers jedenfalls nicht entgegen. Den Ausführungen der Amtssachverständigen, dass gerade die stattgefundene Adaptierung im 19. Jahrhundert - mit den ebenfalls zu dieser Zeit erfolgten Adaptierungen der umgebenden Wohnhäusern - die murseitige Verbauung der Altstadtfront, deren Gesamtbild architekturhistorische Bedeutung aufweist, dokumentiert, wurde mit den Angaben des Privatgutachters ebenfalls nicht entgegengetreten und die (schlüssigen) Ausführungen der Amtssachverständigen zur geschichtlichen Bedeutung des Objekts in ihrer Gesamtheit somit nicht substantiiert widerlegt.

Wenn der Privatgutachter zudem auf Umbaumaßnahmen verweist, die am Gebäude - insbesondere in den 1970er Jahren - vorgenommen worden seien und das Erscheinungsbild des Objektes stark verändert hätten, gilt es auf die Ausführungen der Amtssachverständigen hinzuweisen, wonach die im Laufe der Zeit vorgenommenen Umbaumaßnahmen, keine derart gravierende Veränderung zur Folge gehabt hätten wie etwa die Adaptierung des Hauses in den Jahren 1859/60 (vgl. Stellungnahme vom 14.09.2017). Diesen Ausführungen ist nach Durchführung des Augenscheins zur folgen, wird zwar nicht verkannt, dass Änderungen am Gebäude (u.a. Austausch von Fenster und Türen) stattgefunden haben, das (äußere) Erscheinungsbild des Objektes jedoch im Wesentlichen vorrangig nach wie vor von der im 19. Jahrhundert nach den Plänen Carl Aichingers erfolgten Aufstockung geprägt ist, aufgrund derer - wie unter II.1.3.2. ausgeführt - dem Gebäude insbesondere auch künstlerische Bedeutung beizumessen ist (vgl. dazu bereits an dieser Stelle VwGH 10.10.1974, 0665/74, wonach spätere Veränderungen für die bedeutendsten Denkmale geradezu charakteristisch sind und für sich alleine nicht den Denkmalcharakter zerstören; vgl. auch II.3.2.4).

Den Ausführungen der Amtssachverständigen, wonach den weit gespannten Stichkappentonnen und Kreuzgratgewölben mit den ausgeprägten und scharfkantigen Gewölbegraten aus der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts, die insbesondere im Kellergeschoss und in den Räumlichkeiten im Erdgeschoss vorzufinden sind, zum einen künstlerische (vgl. S. 4 f Amtssachverständigengutachten) und zum anderen bauhistorische Bedeutung (vgl. Stellungnahme vom 14.09.2017) beizumessen sind, konnte seitens des Privatgutachters ebenso nicht substanzial entgegengetreten werden. Insbesondere wurde mit den Ausführungen des Privatgutachters, dass diese Räumlichkeiten mit den (von der Unterschutzstellung ausgenommenen) Wohnungen im 1. Obergeschoss vergleichbar seien und diese daher ebenfalls von der Unterschutzstellung auszunehmen seien, der festgelten (künstlerischen und

bauhistorischen) Bedeutung der Erschließungsbereiche im Erdgeschoss nicht substantiiert entgegengetreten, wurde damit nicht annähernd dargelegt, aus welchen Gründen die festgestellte Bedeutung der in Rede stehenden Räumlichkeiten entgegen der Ansicht der Amtssachverständigen nicht vorliegt. Da die Räumlichkeiten im Kellergeschoss sowie im Erdgeschoss nicht von der erhaltenswürdigen Struktur der Stichkappentonnen und Kreuzgratgewölbe trennbar sind war eine vollständige Unterschutzstellung dieser Räumlichkeiten geboten (vgl. VwGH 25.10.2018, Ra 2018/09/0110-6).

Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass der Privatgutachter auch bauliche Veränderungen in dem sich über das 2. und 3. Obergeschoß erstreckenden Theatersaal festgestellt hat (vgl. S. 9 Privatgutachten), die Eignung zur Unterschutzstellung des Theatersaals sowie des Stiegenhauses - das ebenfalls aus der spätbiedermeierlichen Umbauphase stammt, 1859 von Carl Aichinger projektiert wurde und weitgehend unverändert mit flachen Platzlgewölben, mächtigen abgefasten Pfeilern, einem Geländer aus vegetabilen Gusseisenelementen, einer Steintreppe bis ins dritte Obergeschoß und Steinfliesenboden erhalten ist (vgl. II.1.2.2.) - seitens des Privatgutachters jedoch ebenfalls bejaht wurde (vgl. S. 14 Privatgutachten) und der festgestellten Bedeutung der beiden genannten Erschließungsräume im Verfahren somit nicht entgegengetreten wurde. Die nachträglich eingebaute, den Bühnenbereich querende Stahlkonstruktion als Aufgang zur Galerie des Theatersaals ist jedenfalls nicht historisch relevant und daher auch nicht Teil der Unterschutzstellung.

Dass den rezent bereits stark veränderten Wohnungen im 1., 2. und 3. Obergeschoß sowie im Dachgeschoß - in denen teilweise Gestaltungselemente wie Stuckelemente und Wölbungen an der Decken entfernt, Parkettböden ersetzt und Sanitärräume eingebaut wurden bzw. die sich teilweise als stark renovierungsbedürftig darstellen - keine geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung beizumessen ist, hat bereits die belangte Behörde auf Basis der Ausführungen der Amtssachverständigen festgestellt und diesen daher den Denkmalcharakter abgesprochen. Die Feststellung, dass dem unausgebauten Bereich im Dachgeschoß ebenso keine (geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle) Bedeutung zukommt, basiert zudem darauf, dass diesem Erschließungsbereich im vorliegenden Gutachten (im engeren Sinn) der Amtssachverständigen keine derartige Bedeutung beigemessen wird und eine solche auch nicht im Rahmen des Beschwerdeverfahrens, insbesondere im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung, von der Amtssachverständigen dargelegt wurde. Jedoch ist der zweischiffige Dachstuhl mit den besonders bearbeiteten, gehackten Dachbalken und den Holznägelverbindungen historisch wertvoll und erhaltenswürdig.

Hinsichtlich der hofseitigen Pawlatschenkonstruktion konnte der Privatsachverständige die Amtssachverständige überzeugen, dass derartige Konstruktionen in Graz durchaus gängig sind und deshalb kein Alleinstellungsmerkmal beinhalten. Jedoch beharrte die Amtssachverständige auf die im öffentliche Interesse stehende Erhaltungswürdigkeit dieses Gebäudeteiles, sodass letztlich eine Unterschutzstellung desselben geboten war (vgl. VwGH 25.10.2018, Ra 2018/09/0110-6).

II.2.4. Die Feststellung, wonach sich das verfahrensgegenständliche Objekt in einem statischen und substanziellen (physischen) Zustand, der keine Instandsetzungsmaßnahmen unmittelbar erforderlich macht, beruht darauf, dass die Amtssachverständige - trotz erfolgter Nachfrage und auch unter Hinweis auf die seitens der BF ins Treffen geführten Feuchteschäden - keine Hinweise für einen solchen Zustand vorgebracht hat.

### II.3. Rechtliche Beurteilung:

II.3.1. Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, BGBl. I Nr. 10/2013 (BVwGG), entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit.

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

Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930 (B-VG), die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 51/1991 (AVG), mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV.

Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung - BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes - AgrVG, BGBl. Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 - DVG,BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG, BGBl. Nr. 1/1930 idFBGBl. I Nr. 51/2012, erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

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. Unter bestimmten, in § 24 VwGVG genannten Umständen, kann die Verhandlung entfallen. Aus § 24 Abs. 4 ergibt sich, dass bei der Frage, ob eine Verhandlung durchzuführen ist, Art. 6 Abs. 1 EMRK, BGBl. Nr. 210/1958, zu berücksichtigen ist. Im gegenständlichen Fall ist Art. 6 Abs. 1 EMRK relevant, weil eine Unterschutzstellung ins Eigentumsrecht eingreift (vgl. VwGH 22.03.2012, 2011/09/0215) und wurde daher eine öffentliche, mündliche Verhandlung durchgeführt.

#### II.3.2. Zu A)

II.3.2.1. 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-Kriegstein/Kraft, Denkmalschutzrecht<sup>2</sup> § 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). Der Umstand, dass ein Amtssachverständiger bereits das Gutachten im behördlichen Verfahren erstellt hat und auch im Berufungs- bzw. nun Beschwerdeverfahren beigezogen wird, begründet keine Befangenheit (vgl. VwGH 24.03.2009, 2008/09/0378). Ausführlich hat sich der Verwaltungsgerichtshof auch in seiner jüngsten Judikatur mit dieser Fragestellung befasst (vgl. VwGH 28.03.2017, Ro 2016/09/0009, in dem konkreten Fall stellte der VwGH keine Befangenheit der Amtssachverständigen fest).

Zur Begründung einer Denkmaleigenschaft führte der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 09.11.2009, 2008/09/0322, aus: "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. dazu auch VwGH 20.02.2014, 2013/09/0154 mwN).

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). Bei Vorliegen divergierender Gutachten kann nur der innere Wahrheitswert den Ausschlag geben. Die Behörde hat darzulegen, weshalb sie das eine Gutachten dem anderen vorzieht (VwGH 06.07.1972, 370/72).

Die Beurteilung einer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung eines Denkmals ist - wenn auch auf Tatsachenebene - bereits eine (vom Sachverständigen in seinem Gutachten zu ziehende) Schlussfolgerung. Diese kann nachvollziehbar und nachprüfbar nur auf Grund konkreter, dem Gutachtensbefund entnehmbarer und im Erkenntnis zu treffender Tatsachenfeststellungen erfolgen. Erst auf Basis eines solcherart umfassend festgestellten Sachverhalts und einer darauf aufbauenden fachlichen Gesamtwürdigung kann eine nachvollziehbare und überprüfbare rechtliche Beurteilung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Denkmals getroffen werden (VwGH 28.06.2017, Ra 2016/09/0091).

Im Falle einer Teilunterschutzstellung (siehe sogleich Näheres dazu unter II.3.2.2.) ist es erforderlich, schlüssig zu begründen, warum den einzelnen Teilen Bedeutung zukommt. Diesbezüglich hat der Verwaltungsgerichtshof in einem vergleichbaren Fall ausgeführt, dass es einer Klarstellung bedarf, aus welchen Gründen - im Gegensatz zu den restlichen Innenräumen des Gebäudes - gerade das "typische" Stiegenhaus von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung im Sinne des § 1 Abs. 1 DMSG sei (VwGH 29.11.2007, 2005/09/0148). Die getrennte Prüfung einzelner Teile eines Gegenstandes im Hinblick auf ihre Denkmaleigenschaft ergibt sich auch aus dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 09.11.2009, 2008/09/0322, wonach auch die Bedeutung der Innenräume und nicht nur des Äußeren zu prüfen sind.

Das vorliegende Amtssachverständigengutachten erweist sich als vollständig und schlüssig, da es ausführliche Tatsachen zur geschichtlichen Entwicklung und zur Baueschreibung des Objektes enthält (Befund) und auf Basis dieser Tatsachen - aufgrund der besonderer Fachkunde der Amtssachverständigen (vgl. II.2.2.) - in nachvollziehbarer Weise Schlussfolgerungen gezogen werden (Gutachten). Wie in der Beweiswürdigung unter II.2. ausgeführt, wurde den Ausführungen der Amtssachverständigen zur Bedeutung des verfahrensgegenständlichen Objektes bzw. der mit dieser Entscheidung unterschutzgestellten Bereiche des Objektes nicht substantiiert entgegengetreten. Es war daher dem im behördlichen Verfahren erstellten Amtssachverständigengutachten im festgestellten Umfang zu folgen und steht damit fest, dass es sich bei wesentlichen Teilen des gegenständlichen Gebäudes - insbesondere die straßenseitige und die nördliche Außenfassade, die Stichkappentonnen und die Kreuzgratgewölbe im Keller und im Erdgeschoss, das Stiegenhaus, den Theatersaal, die hofseitige Pawlatschenkonstruktion sowie den Dachstuhl - um ein Denkmal handelt. Hinsichtlich der Räumlichkeiten im Erdgeschoss und des Kellergeschosses wird insbesondere auf deren festgestellte Bedeutung verwiesen, welche untrennbar mit den Stichkappentonnen und Kreuzgratgewölbe verbunden sind und die Grundsubstanz des Gebäudes darstellen.

II.3.2.2. Ist die Denkmaleigenschaft eines Gegenstandes durch Sachverständigengutachten nachgewiesen, ist gemäß § 1 Abs. 2 DMSG rechtlich zu beurteilen, ob die Erhaltung des Denkmals im öffentlichen Interesse liegt. Welche Kriterien für die Entscheidung der Rechtsfrage, somit der Frage, ob die Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen ist, maßgeblich sind, ergibt sich aus § 1 Abs. 2 DMSG. Diese Bestimmung sieht vor, dass die Erhaltung dann im öffentlichen Interesse liegt, wenn es sich bei dem Denkmal aus überregionaler oder vorerst auch nur regionaler (lokaler) Sicht um Kulturgut handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtsicht hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde. Wesentlich ist auch, ob und in welchem Umfang durch die Erhaltung des Denkmals eine geschichtliche Dokumentation erreicht werden kann.

Die relevanten Kriterien sind somit Qualität, Vielzahl, Vielfalt und Verteilung sowie geschichtliche Dokumentation. Eine Konkretisierung dieser Kriterien ergibt sich aus den Materialien zum DMSG bzw. erfolgte sie durch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Demnach besteht ein öffentliches Interesse jedenfalls, wenn ein Denkmal einmalig oder selten ist, über ähnliche Denkmale deutlich hinausragt oder ein besonders gutes oder gut erhaltenes Beispiel einer bestimmten Art von Denkmalen ist; als "selten" beachtlich ist aber auch, ob ein bestimmtes Denkmal etwa für ein Bundesland eine Seltenheit darstellt, auch wenn es in anderen Bundesländern weit verbreitet ist (Regierungsvorlage 1769 BlgNR XX. GP, S. 37). Nicht jedes Objekt von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung ist als Denkmal unter Schutz zu stellen. Voraussetzung für eine Feststellung gemäß § 1 Abs. 2 DMSG ist vielmehr ein

Mindestmaß an Seltenheit sowie ein Dokumentationscharakter (VwGH 12.11.2013, 2012/09/0077 mwN). Wesentlich ist auch, ob ein Denkmal als Repräsentant einer bestimmten Epoche anzusehen ist (VwGH 15.9.2004, 2001/09/0126) und ob ähnliche Denkmale regional häufig sind, von Anfang an selten waren oder wegen Zerstörung selten geworden sind (VwGH 03.06.2004, 2002/09/0134). Die Erhaltung kann auch im öffentlichen Interesse liegen, wenn das Denkmal in einem Übergangsstil errichtet wurde (VwGH 29.03.1982, 81/12/0194) oder verschiedene Stile miteinander verbindet (VwGH 09.01.1980, 2369/79). Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist es unerheblich, ob ein Denkmal von der Öffentlichkeit als solches wahrgenommen werden kann (VwGH 05.02.1976, 1891/75; VwGH 11.11.1985, 84/12/0140). Spätere Veränderungen sind für die bedeutendsten Denkmale geradezu charakteristisch und zerstören für sich alleine nicht den Denkmalcharakter (VwGH 10.10.1974, 0665/74). Es ist für das öffentliche Interesse nicht notwendig, dass ein Denkmal unverändert oder in allen Details erhalten geblieben ist (VwGH 20.11.2001, 2001/09/0072).

Grundsätzlich ist der ganze Gegenstand unter Schutz zu stellen, der die geforderte Bedeutung hat und zivilrechtlich eine Einheit bildet (VwGH 01.07.1998, 96/09/0216). Aus § 1 Abs. 8 DMSG folgt aber, dass eine Teilunterschutzstellung eines Denkmals möglich ist, wenn die sachlichen Voraussetzungen vorliegen. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Teilunterschutzstellung dann zulässig, wenn in einem überschaubaren, abgeschlossenen Teil (z.B. dem Inneren) keine ursprüngliche Bausubstanz vorhanden ist (VwGH 03.06.2004, 2002/09/0130). Die Unterschutzstellung darf "die unbedingt notwendige Eigentumsbeschränkung nicht überschreiten", und es "ist eine Teilunterschutzstellung in allen jenen Fällen, in denen sie fachlich ausreicht, anzuwenden" (vgl. die Erläuterungen zur Regierungsvorlage der DMSG-Novelle 1999, 1789 BlgNR, 20. GP, 39). Bereits dies entspricht dem in Art. 5 StGG und Art. 1 1. ZP EMRK grundgelegten Gedanken, dass eine Eigentumsbeschränkung nur dann und nur soweit zulässig ist, wenn sie zur Erreichung ihrer Ziele geeignet und erforderlich ist (VwGH 22.3.2012, 2009/09/0248).

Ist die Teilbarkeit einer Sache gegeben, so ist aber nur jener Teil Gegenstand des DMSG, der von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung ist (VwGH 08.10.1970, 351/70). Bei dem Teil muss es sich um einen überschaubaren, abgeschlossenen Teil (z.B. das Innere) handeln (VwGH 03.06.2004, 2002/09/0130).

Im vorliegenden Fall ging bereits die belangte Behörde davon aus, dass betreffend das verfahrensgegenständliche Objekt eine Teilunterschutzstellung vorzunehmen ist. Wie den Feststellungen zu entnehmen ist und bereits unter II.3.2.1. festgehalten wurde, kommt dem verfahrensgegenständlichen Objekt und der Erschließungsbereiche in seinem Inneren - unter Ausnahme der Wohnungen im ersten, zweiten und dritten Obergeschoß sowie im Dachgeschoß und des unausgebauten Bereiches im Dachboden und des Bereiches des Hauseinganges (Flur) - (jeweils) eine Bedeutung in geschichtlicher, künstlerischer oder (sonstiger) kultureller Hinsicht zu und handelt es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Objekt im festgestellten Umfang daher um ein zu Denkmal.

Vor dem Hintergrund der getroffenen Feststellungen steht für das Bundesverwaltungsgericht auch fest, dass die Erhaltung des verfahrensgegenständlichen Objektes - im festgestellten Umfang - auch im öffentlichen Interesse gelegen ist. So geht aus den Feststellungen hervor, dass das Gebäude zum einen aufgrund seines Baualters - das insbesondere auch durch die sich im Kellergeschoß und in den Räumlichkeiten des Erdgeschoßes befindliche gewölbte Raumseinheit mit den stark gratigen Stichkappentonnen belegt wird - die schon gegen 1700 abgeschlossene Verbauung der entlang des linken Murufers verlaufenden Kaiserstraße und zum anderen mit seinen im 19. Jahrhundert nach den Plänen des Architekten Carl Aichinger erhaltenen Adaptierungen - zusammen mit den ebenfalls im selben Jahrhundert adaptierten umgebenden Wohnhäusern - die murseitige Verbauung der Altstadtfront dokumentiert. Zudem handelt es sich um eines der wenigen Objekte des renommierten Grazer Architekten Carl Aichinger, auf den insbesondere auch die Planung des Treppenhauses und des Theatersaales des Gebäudes zurückgeht, das weitgehend im Originalzustand erhalten ist. Seine bauliche Erscheinung - mit der Kombination aus Elementen aus dem 16. Jahrhundert (u.a. gewölbte Raumseinheit im Kellergeschoß und im Erdgeschoß) und der Spätbiedermeierzeit (Aufstockung durch Carl Aichinger) - verleiht dem Gebäude darüber hinaus auch eine gewisse Unikalität und weist das Objekt zudem auch deshalb einen Singularitätswert auf, da es in der Grazer Architektur das einzige Privathaus mit einem repräsentativen Theatersaal darstellt. Dokumentationscharakter weist der Theatersaal im Inneren des Gebäudes auch im Hinblick auf die darin erfolgten ersten anfänglichen Schauspielversuche des in weiterer Folge zum Theaterstar der Donaumonarchie aufgestiegene Alexander Girardi auf.

Das Zusammentreffen geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Bedeutung wertet ein Denkmal auf und kann das öffentliche Interesse begründen (VwGH 01.07.1998, 96/09/0216).

Das Bundesverwaltungsgericht gelangt unter Berücksichtigung dieser Ausführungen daher zum Ergebnis, dass es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Objekt (teilweise) um ein Denkmal handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturbestandes hinsichtlich Qualität, Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde und dessen Erhaltung daher im öffentlichen Interesse liegt.

Zum Vorbringen, dass andere in Graz erhaltene Bauten Carl Aichingers nicht unter Denkmalschutz stehen, ist letztlich anzumerken, dass aus der Tatsache, dass gleichartige oder besser gelungene Bauten nicht unter Denkmalschutz gestellt wurden, keine Rechte abgeleitet werden können (VfGH 27.02.1981, B 504/79; VwGH 03.06.2004, 2002/09/0130).

II.3.2.3. Zu dem Umstand, dass der Denkmalschutz einen Eigentumseingriff bedeutet, wird festgehalten, dass für den Verfassungsgerichtshof der Grundsatz der Unverletzlichkeit des Eigentums nicht beeinträchtigt ist, weil es sich bei der Unterschutzstellung bloß um eine zulässige Eigentumsbeschränkung, nicht aber um eine Enteignung handelt (VfGH 02.10.1975, B 223/75). Die unterschiedliche Behandlung von Denkmaleigentümern einerseits und sonstigen Eigentümern andererseits ist durch das öffentliche Interesse an der Erhaltung sachlich gerechtfertigt (VfGH 01.10.1981, B 384/77).

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

Was sich aus Art 5 StGG und Art 1 1. ZP EMRK jedoch sehr wohl ergibt, ist der Grundsatz, dass eine Eigentumsbeschränkung nur dann und nur soweit zulässig ist, wenn sie zur Erreichung ihrer Ziele geeignet und erforderlich ist (VwGH 04.10.2012, 2010/09/0079). Es gilt der Grundsatz der geringstmöglichen Unterschutzstellung, weshalb eine Teilunterschutzstellung in allen Fällen, wo sie fachlich ausreicht, anzuwenden ist (VwGH 25.01.2013, 2012/09/0100), wurde dieser Grundsatz gegenständlich auch berücksichtigt und - wie oben bereits ausführlich dargelegt - daher eine Teilunterschutzstellung im im Spruch bezeichneten Umfang vorgenommen.

II.3.2.4. Betreffend die am Denkmal durchgeführten Veränderungen verweist das Bundesverwaltungsgericht - in Ergänzung auf die Ausführungen unter II.2.3. - der Vollständigkeit halber auch auf die ständige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs, wonach spätere Veränderungen den Charakter eines Gebäudes als Denkmal für sich allein nicht zu hindern vermögen und spätere Veränderungen für die bedeutendsten Denkmale geradezu charakteristisch sind (Hinweis E 10.10.1974, 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 20.11.2001, 2001/09/0072; E 18.12.2001, 2001/09/0059); entscheidend ist vielmehr, ob dem Denkmal noch Dokumentationscharakter zukommt. (VwGH 05.09.2013, 2012/09/0018).

II.3.2.5. Die vom BF ins Treffen geführten Feuchteschäden (vgl. Stellungnahme vom 31.10.2017) erreichen nicht jenen Grad iSd § 1 Abs. 10 DMSG. Zur Anwendung des § 1 Abs. 10 DMSG ist auszuführen, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes der Tatbestand des § 1 Abs. 10 DMSG nur dann erfüllt ist, wenn der Zustand des Denkmals eine denkmalgerechte Erhaltung ausschließt, und wenn jene besonders schweren Schäden gegeben sind, die von vornherein jede denkmalgerechte Erhaltungsmöglichkeit ausschließen, sodass das Denkmal bereits de facto zerstört ist und nur durch Rekonstruktion ersetzt werden kann (vgl. E 24. März 2009, 2008/09/0378; E 29. April 2011, 2010/09/0230).

II.3.2.6. Die Ausführungen der BF, dass die Erhaltung der schutzwürdigen Bausubstanz des verfahrensgegenständlichen Objektes bereits ausreichend über das Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 geregelt ist, gilt es abschließend entgegenzuhalten, dass es für das öffentliche Interesse an einem Denkmal unerheblich ist, ob dieses bereits in eine (landesgesetzlich) festgelegte Orts- oder Stadtbildschutzone aufgenommen ist (VwGH 23.05.1979, 125/79). Der Denkmalschutz ist kompetenzrechtlich anders einzuordnen - die Erhaltung des örtlichen Stadtbildes in seiner äußeren, grundsätzlich rekonstruierbaren Erscheinung ist dem Ortsbildschutz zuzurechnen, während der Denkmalschutz die Erhaltung von Gegenständen in ihrer Substanz um ihres besonderen, eigenen Wertes willen zum Inhalt hat (VwGH 11.03.1976, G 30/74, 29.04.2011, 2010/09/0230).

II.3.3. Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe die unter Punkt 3.2. zitierte Judikatur); weiters folgt dieses Erkenntnis der Rechtsprechung des VwGH zu diesem konkreten Verwaltungsverfahren (vgl. VwGH 25.10.2018, Ra 2018/09/0110-6). Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

#### **Schlagworte**

Denkmaleigenschaft, Eigentumsbeschränkung, Gebäudeteile, historische Bedeutung, kulturelle Bedeutung, künstlerische Bedeutung, öffentliches Erhaltungsinteresse, Sachverständigengutachten, Teilunterschutzstellung

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:BVWG:2019:W195.2188290.1.00

#### **Zuletzt aktualisiert am**

04.07.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

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