

# TE Bvwg Erkenntnis 2020/9/7 W170 2223740-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.09.2020

## Entscheidungsdatum

07.09.2020

## Norm

B-VG Art133 Abs4

DMSG §1

DMSG §3

VwGVG §28 Abs1

VwGVG §28 Abs2

## Spruch

W170 2223740-1/16E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Mag. Thomas MARTH über die Beschwerde der XXXX , vertreten durch Kronberger Rechtsanwälte Gesellschaft m.b.H., gegen den Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 02.07.2019, Zl. BDA-52991.obj/0003-RECHT/2019, mit dem festgestellt wurde, dass die Erhaltung des Bürgerhauses, XXXX , Krems an der Donau, Gerichtsbezirk Krems an der Donau, Niederösterreich, XXXX , ausgenommen die nördlich angrenzenden Terrassenaufbauten über dem ersten Obergeschoss bis zur Traufe, gemäß §§ 1, 3 DMSG im öffentlichen Interesse gelegen sei, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht (weitere Parteien: Landeshauptfrau von Niederösterreich, Bürgermeister von und Stadtgemeinde Krems an der Donau):

A) Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG in Verbindung mit §§ 1, 3 DMSG abgewiesen.

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

## Text

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgegenstand:

Nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens hat das Bundesdenkmalamt (in Folge: Behörde) hinsichtlich des Bürgerhauses, XXXX , Krems an der Donau, mit Bescheid vom 02.07.2019, Zl. BDA-52991.obj/0003-RECHT/2019, festgestellt, dass dessen Erhaltung, ausgenommen die nördlich angrenzenden Terrassenaufbauten über dem ersten

Obergeschoss bis zur Traufe, gemäß §§ 1, 3 DMSG im öffentlichen Interesse gelegen sei. Der Bescheid wurde der Eigentümerin, der XXXX (in Folge: Beschwerdeführerin) am 05.07.2019 zugestellt.

Die Beschwerdeführerin hat gegen diesen Bescheid mit Schriftsatz vom 23.07.2019, am 24.07.2019 bei der Behörde eingebracht, Beschwerde erhoben, die die Behörde ohne Erlassung einer Beschwerdeentscheidung am 25.09.2019 dem Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung vorgelegt hat.

Seitens des Bundesverwaltungsgerichtes wurden weitere Erhebungen – insbesondere durch die Einholung eines weiteren Gutachtens – gepflogen und nach entsprechender Ladung der Behörde, des Sachverständigen, von der Beschwerdeführerin namhaft gemachter sachverständiger Zeugen, (der Vertreter) der Beschwerdeführerin und der (im Spruch bezeichneten) Amtsparteien am 28.07.2020 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in der das Ermittlungsverfahren geschlossen wurde und in der die Parteien auf die sofortige Verkündung des Erkenntnisses verzichteten.

Dieses hat nunmehr zu ergehen.

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

#### 1. Feststellungen:

1.1. Beim Objekt handelt es sich um das Bürgerhaus, XXXX, Krems an der Donau, Gerichtsbezirk Krems an der Donau, Niederösterreich, XXXX (in Folge: Bürgerhaus); es handelt sich hierbei um eine unbewegliche Sache.

Das Objekt war zum Zeitpunkt der Erlassung des im Spruch bezeichneten Bescheides des Bundesdenkmalamtes am 05.07.2019 und ist zum nunmehrigen Zeitpunkt im alleinigen Eigentum der XXXX, im Grundbuch ist kein Bauberechtigter eingetragen.

Mit (bisher nicht rechtskräftigen) Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 02.07.2019, Zl. BDA-52991.obj/0003-RECHT/2019, wurde festgestellt, dass die Erhaltung des Bürgerhauses, ausgenommen die nördlich angrenzenden Terrassenaufbauten über dem ersten Obergeschoss bis zur Traufe, im öffentlichen Interesse gelegen sei.

1.2. Beim gegenständlichen Bürgerhaus handelt sich um ein traufständiges, stockhohes Gebäude mit drei Fensterachsen straßenseitig. Die in die Tiefe des Grundstücks reichenden Gebäudeteile sind teilweise unterkellert, das straßenseitige Haupthaus jedoch ohne Keller ausgeführt. Die ursprüngliche Einheit mit dem westlich anschließenden Nachbarobjekt ist, wenn auch nicht im Detail ablesbar, so zumindest anhand der im Verband erhaltenen angrenzenden Objekte nach wie vor gut nachvollziehbar. Das Objekt ist seit der urkundlich belegten Teilung 1804 mehrfachen Veränderungen unterzogen worden. Davon sind die für den gegenwärtigen Objektzustand prägendsten die Veränderungen des 20. bzw. ersten Jahrzehnts des 21. Jahrhunderts beginnend mit der Einfügung der Dachterrassenaufbauten im nördlichen, also rückwärtigen Bereich des Objektes von 1949, wodurch in diesem Bereich ehemalige Pult- oder Satteldächer ersetzt worden sein dürften. Darüber hinaus erfolgten auch Veränderungen an den Öffnungen der Fassade im Erdgeschoss ab den 1960er Jahren sowie die Generalsanierung des Objektes ab 2009 (inkl. Dachterrassenumbauten) unter der gegenwärtigen Eigentümerin, der Beschwerdeführerin, im Zuge derer mehrheitlich Veränderungen der Binnengliederung zur optimierten wirtschaftlichen Verwertung sowie der Anschluss von Objektbereichen an das östliche Nachbargebäude, dem Firmensitz der Beschwerdeführerin, durchgeführt wurden.

Die Straßenfassade des Objektes ist gegenwärtig in einem baulich sanierten Zustand. Die

0-Flächen sind in lichten Grün- bzw. Graugrüntönen, die Gliederungselemente in Weiß gefasst. Das Erdgeschoss hebt sich durch seine etwas kräftigere Farbgebung ab. Das Objekt wird durch drei Fensterachsen vertikal gegliedert. Die beiden westlichen Achsen fallen gruppiert aus, wohingegen die dritte östliche Achse dazu arhythmisch angeordnet ist. Jede Achse enthält Öffnungen sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss und darüber hinaus kreisrunde Belüftungsöffnungen im niederen Kniestock des Dachgeschosses. An horizontalen Gliederungselementen weist die Fassade ein mehrfach getrepptes Geschossgesims sowie die Gliederung der Traufzone, in die die erwähnten Belüftungsöffnungen eingeschrieben sind, auf. Ansonsten ist die Fassade schmucklos, die Fenster des Obergeschosses mit glatten, aufgeputztem Faschen ausgestattet, lediglich die erwähnten horizontalen Gliederungselemente scheinen der klassizistischen bzw. biedermeierlichen Formensprache zuordenbar, welche mit der Hausteilung um 1800 in Verbindung gebracht werden könnte. Die Fensterausstattung im Obergeschoss besteht aus industriell gefertigten, zweiflügeligen Isolierglasfenstern, außenseitig in Lichtgrau und applizierter Sprossenteilung, die vermutlich eine ursprüngliche Sprossengliederung wiedergeben soll. Das westliche Fenster im Erdgeschoss ist ident ausgestattet,

besitzt aber zusätzlich eine historisierende Vergitterung und keine Faschenausbildung, was auf die Veränderung einer ehemaligen Türöffnung hindeutet. Die übrigen beiden Öffnungen im Erdgeschoss sind mit fassadenbündigen Steingewänden ausgestattet, die allerdings der Zeit des Umbaus der 1960er Jahre oder später entstammen. Außenseitig sind noch bei der östlichen, verbreiterten Öffnung Metallbalken derselben Phase angebracht. Die heutige Eingangsöffnung in der mittleren Fensterachse ist wandinnenbündig gesetzt und ist mit einer einflügeligen, neu hergestellten, weiß gefassten Türanlage ausgestattet. In der tiefen Türleibung sind Briefkästen eingelassen. Zwischen der zweiten und dritten Fensterachse von Westen ist ein Stromkasten des örtlichen Energieversorgungsunternehmens fassadenbündig eingesetzt.

Das Erdgeschoss ist in seiner Grundstruktur weitgehend erhalten. Ablesbar sind die ursprüngliche Gliederung sowie die ehemalige Zugangssituation zum Keller, die im Zuge der letzten Sanierungsetappe zugesetzt worden ist. Die Konfiguration des Zuganges zum Haus dürfte während einer Sanierungsetappe des 20. Jahrhunderts verändert worden sein. Ein Fassadenaufriss aus dem Jahr 1977 zeigt in Abweichung zum gegenwärtigen Bestand noch eine Zugangsöffnung in der östlichen Fensterachse. Demnach gelangt man heute von der Straße in einen mit Tonnengewölbe und Stichkappen überwölbten Raum, der zusätzlich durch eine hinzugefügte Binnengliederung in mehrere Raumeinheiten geteilt wurde. Die anschließenden östlichen Raumbereiche sind flach gedeckt, wobei die Deckenkonstruktion eine Stahlbetonkonstruktion darstellt. Der innenliegende Zugang zum straßenseitigen westlichen Raum wurde ebenfalls im Zuge des jüngsten Umbaus zugesetzt und der Raum als Büroraum den nebenliegenden Büro- und Verkaufsräumlichkeiten des Hauses XXXX angeschlossen. In ihrer Grundform erhalten ist darüber hinaus die historische flurparallele doppelt gewendelte Stiegenanlage mit ihren einfachen Handläufen und Vergitterungen, deren hölzerne Tritt- und Setzstufen im Treppenabschnitt vom Erd- zum Obergeschoss allerdings neu hergestellt und belegt wurden. Das Erdgeschoss ist darüber hinaus von tiefgreifenden Überformungen geprägt. Sämtliche Bodenbeläge bestehen aus industriell gefertigten keramischen Materialien, die Fenster- und Türöffnungen zum Lichthof sind mit Kunststoffisolierglasfenstern ausgestattet. Die Wandoberflächen scheinen weitgehend neu hergestellt worden zu sein, wobei hier zumindest gestalterische Elemente wie die Abfassung an den Pfeilern der Stiege beibehalten bzw. wiederhergestellt wurden. Der Lichthof ist geprägt von gestalterischen Überformungen ab der Mitte des 20. Jahrhunderts.

Im Obergeschoss liegen zwei separate Wohnbereiche, einer im südlichen, straßenseitigen Bereich des Hauses, durchwegs mit flachen Zimmerdecken, einer im nördlichen, hofseitigen Bereich des Hauses mit unter erhaltenen Gewölbedecken eingezogenen abgehängten Flachdecken. Die tiefliegenden Gewölbeanläufe sind teilweise sichtbar. Im gesamten Obergeschoss ist keine historische Tür- oder Fensterausstattung erhalten. Den Wohnbereichen wurden durch Binnengliederungen und Einbauten Sanitäranlagen und Küchenbereiche eingefügt. An Bodenbelägen finden sich in den Wohnbereichen keramische Beläge und Laminatböden, sowie im Stiegenhausbereich ein Terrazzofliesenboden aus der Mitte des 20. Jahrhunderts. Sämtliche Wandoberflächen scheinen auch hier einer gründlichen Sanierung unterzogen worden zu sein. Die vom Ober- ins Dachgeschoss weiterführende Stiegenanlage ist mit einer einflügeligen, neu hergestellten bzw. eingefügten Türanlage zum übrigen Obergeschoss abgeschlossen, ansonsten aber in ihrem ursprünglichen Zustand mit auf gemauerten Stufen aufgelegten Holztrittstufen und Handlauf erhalten.

Sowohl im Erd- als auch im Dachgeschoss ist kein abgegrenzter Raum bzw. kein Zimmer vorhanden, der oder das nicht zumindest von einer Mauer begrenzt wird, die dem historischen Mauerwerk zuzuordnen ist, das Bürgerhaus ist in seiner aktuellen Bestandserscheinung im Erdgeschoss und Obergeschoss in den letzten fünfzehn Jahren umfassend adaptiert, umgebaut und saniert worden, die Geschossdecke zum Obergeschoss ist im Jahr 2011 ausgetauscht worden. Trotzdem ist sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss die historische Grundstruktur vorhanden und ablesbar.

Im Dachraum werden historische Ausstattungsmerkmale erkennbar, welche im Zuge der Generalsanierung von 2010 nicht umfassend überformt wurden. Bereits das Stiegenhaus vom Ober- ins Dachgeschoss weist weiß getünchte historische Wandoberflächen auf, Rücksprünge und Kanten im Mauerwerk weisen auf eine mehrfache, bereits historische Umbautätigkeit im Haus hin. Ein zweiflügeliges, sprossengeteiltes Fenster ist hier erhalten wie ebenso eine (allerdings vermutlich sekundär eingesetzte) Kassettentür der Mitte des 19. Jahrhunderts, die zum Dachbodenbereich des Haupthauses führt. Dort ist das Mauerwerk mehrheitlich unverputzt und zeigt das weit in die Höhe ragende Mischmauerwerk des Baukörpers, das im oberen Bereich bis zum First mit Ziegelmauerwerk ergänzt ist. Die

Dachkonstruktion tritt als Sparrendach in Erscheinung und wurde in mehrfachen Adaptionsphasen in die heutige Form gebracht. Aufgrund der leicht gehobenen Stuhlkonstruktion mit Kniestock kommen die drei Bundbalken auf einer Höhe von ca. 100 cm über der Fußbodenoberkante zu liegen. Die beiden östlichen Bundbalken wurden im Zuge der jüngsten Sanierung aufgrund ihres desolaten Zustandes im Bereich zwischen den auflastenden Stuhlsäulen entnommen und durch stehende, auf die darunter neu hergestellte Stahlbetondecke lastabtragende Stahlkonstruktionen ersetzt. Dadurch ist der Dachraum derzeit mit nur vereinzelt vorhandenen Stützelementen bzw. wenigen raumgreifenden Einbauten versehen. Das verbliebene historische Dachgesperre, insbesondere auch die verbliebenen Teile der Bund- und Kehlbalken sowie die Pfetten zeigen zu über 80% gebeiltes Bauholz und geben damit einen möglichen Rückschluss auf eine Bearbeitungszeit dieser Holzelemente, der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die bei diesen Bauteilen vorhandenen klassischen Holzverbindungen (Schrägverzapfungen, Holznägel, etc.) entsprechen in ihrer zimmermannstechnischen Ausführung ebenfalls den Handwerkstraditionen des 19. Jahrhunderts. Die Sparren sind einer jüngeren Entstehungszeit zuordenbar, vermutlich dem Ende des 19. bis der Mitte des 20. Jahrhunderts. An der Hofseite des Dachraums zeigt der westliche Bereich reines Ziegelmauerwerk mit handgeschlagenem Ziegelmaterial und Kalkmörtel, das in einer Flucht mit den Stuhlsäulen bis auf Höhe der Mittelpfette hochgezogen wurde und damit eine Veränderung der Bestandskubatur anzeigt, welche mit vormaligen Dachumbauten des nördlich angrenzenden Baukörpers in Verbindung steht. Der östliche Wandabschnitt wurde im Zuge eines Dachumbaus durch eine Aufmauerung abgetrennt und verputzt. In diesem Bereich sind am Boden noch ältere Steinplatten und die Spuren der zuvor beschriebenen nunmehr veränderten Binnengliederung erhalten. Die Tragkonstruktion wurde durch diverse zeitgenössische Aufdoppelungen und Anlaschungen konstruktiv ertüchtigt. Die Dachhaut besteht aus Faserzementdachschindeln (Eternit o.ä.) und wurde derart Mitte des 20. Jahrhunderts erneuert. Die Dachterrassen im nördlichen Dachbereich, deren Einbau 1949 erfolgt ist, wurden in jüngerer Vergangenheit mit Betonplattenbelag und Brüstungen aus Edelstahl erneuert. Die angrenzenden Giebelwände der Nachbargebäude lassen die vormalige Ausgestaltung der Dachlandschaft erahnen. Des Weiteren existiert noch ein laubengangartiges Balkenelement entlang des Haupthauses mit Betonbodenplatte und desolater hölzerner Absturzsicherung. Der Dachstuhl ist durch seine Adaptionen und Veränderungen sowie der Entfernungen von Traghölzern nicht mehr in seiner Gesamtheit in seiner ursprünglichen Form erhalten, die Eingriffe waren durchaus maßgeblich. Die Grundform des Dachstuhls ist aber weiterhin ablesbar, historisch in seiner Bedeutung nachvollziehbar und stellt auch ein historisches Element in diesem Haus dar, das der Hauptbauphase Anfang des 19. Jahrhunderts zuzuordnen ist. Der Verlust des Dachstuhls würde den Verlust historischer Elemente, die der Phase des frühen 19. Jahrhunderts zuzuordnen sind, bedeuten, was zu einer weiteren Erschwernis der historischen Zuordnung der Ablesbarkeit in der Substanz dieses Objektes führen würde. Der nördliche Teil des Dachbodens ist rezent verändert, es ist auch zu einer Änderung der Dachform – wie oben beschrieben – gekommen. Auch der darunterliegende Dachstuhl ist einer späteren Veränderungsphase zuzuordnen.

Der Keller befindet sich im nördlichen Hausbereich und ist heute nur über den zwischen dem gegenständlichen Haus und dem Nachbarhaus XXXX gelegenen Hofbereich begehbar. Das Nord-Süd gestreckte, Ost-West gespannte Tonnengewölbe ist mit seinen überlieferten Oberflächenstrukturen in bemerkenswerter Ursprünglichkeit erhalten. Deutlich sichtbar sind die Schalungsbretterabdrücke an der Unterseite dieses in Stein gesetzten Gewölbes. In das Tonnengewölbe sind vereinzelt Stichkappen für Fensteröffnungen eingeschnitten. Unter der südlichsten Stichkappe an der Westwand wurde eine ehemalige Fensteröffnung zur Zugangsöffnung vergrößert. Die nördliche Schildwand ist ebenso wie die südliche, die die ehemalige Zugangssituation mit kleiner Nische birgt, nunmehr weiß geputzt. Dies wurde im Rahmen rezenter Sanierung durchgeführt. Ebenso wurde das Bodenniveau, das ursprünglich tiefer gelegen ist, an das Niveau des Hofes des Nachbarhauses angeglichen und mit keramischem Belag verfließt.

Im Gesamten sind die rezent gesetzten Maßnahmen am Bürgerhaus zur besseren Nutzbarkeit erfolgt und stellen übliche Maßnahmen dar, wie sie im Altbau immer wieder zur Anwendung kommen müssen, um entsprechende, wirtschaftliche Nutzungen zu ermöglichen. Sie sind weitgehend in Form von Zwischenwänden oder nicht tragenden Wänden erfolgt und somit reversibel, ausgenommen aufgrund von massivem Schadensbefall ausgetauschte Deckenteile oder Deckenkonstruktionen, die aufgrund der statischen Erfordernisse nicht mehr ausreichend waren.

1.3. Dem Bürgerhaus kommt eine regionale geschichtliche Bedeutung zu, insbesondere, weil es in den Archiven immer wieder angeführt wird, als Gastwirtschaft in Betrieb war und durch seine Gewölbeform einen baulichen Kontext aufweist. Die Raumproportionen und Gewölbeformen sind ein deutlicher Hinweis auf eine entsprechende

geschichtliche Bedeutung und ist das Objekt als belegtes ehemaliges Gasthaus ein Teil der Orts- und Stadtgeschichte XXXX. Es zählt zu den wenigen Objekten, die aus dieser Bebauung in einem städtisch-regionalen Umfeld in dieser Form noch vorhanden sind, das Bürgerhaus dokumentiert ein Stück Bau- und Entwicklungsgeschichte von XXXX mit einer wahrscheinlich ins Mittelalter zurückreichenden Kernsubstanz.

Dem Bürgerhaus kommt auf Grund seiner sehr klaren Physiognomie, die in dieser Zweigeschossigkeit mit klarer Achs-Zuordnung dem klassischen vorstädtischen Bebauungsmuster entspricht, künstlerische Bedeutung zu. An der Fassade sind trotz im Zuge von mehreren Umbauten vorgenommener Anpassungen das Grundmuster eines Altstadthauses deutlich ablesbar, vorhanden und wird diese dokumentiert. Das Spitzkappengewölbe im Erdgeschoss, das steinsichtig vorhanden ist, und das Kreuzkappengewölbe im Obergeschoss begründen ebenfalls die künstlerische Bedeutung des Bürgerhauses.

Weiters kommt dem Bürgerhaus eine regionale kulturelle Bedeutung zu, die vor allem im Zusammenhang mit seiner Nutzungsgeschichte zu definieren ist, da es eines der seit dem 17. Jahrhundert belegten XXXX Gasthäuser ist. Im Zusammenhang mit der noch vorhandenen Bausubstanz ist hier eine historische Einheit in der Kernsubstanz zu erkennen und als solches in einer durchaus ansprechbaren Bedeutung zuzuordnen.

1.4. Zwar hat die Altstadt von XXXX eine Vielzahl an historisch bedeutenden Objekten, die eingebettet in eine gewachsene Ensemblestruktur sind; es gibt mit dem Bürgerhaus vergleichbare Objekte, jedoch kommt diesem sowohl in seiner Einzelfunktion als auch im Zusammenhang mit dem historischen Kontext des Ortes entscheidende Bedeutung zu, weil das Bürgerhaus durch seine Ausstattungsmerkmale und seine künstlerische Bedeutung bzw. geschichtliche Bedeutung jedenfalls erhaltungswürdig ist, vor allem wegen des Erdgeschosses, wo sehr viele Baudetails in Bezug auf die Geschichtlichkeit des Bürgerhauses in ihrer historischen Ausprägung klar ablesbar sind und der Merkmale hinsichtlich der Grundrisskonfiguration im Obergeschoss. Diese machen die Bedeutung bzw. historische Hausprägung und geschichtliche Entwicklung des Objektes nachvollziehbar.

Das Bürgerhaus ist in seiner Gesamtheit ein gewachsenes Baudenkmal, die Grundphysiognomie des Bürgerhauses als langgestreckter, zeilenförmiger Baukörper hat eine klassische Bebauungsform, dies und die steingemauerten Gewölbe im Erdgeschoss lassen auf eine sehr frühe, wahrscheinlich mittelalterliche Entstehung schließen.

Die im Erd- als auch im Obergeschoss rezent aufgezogenen Zwischenwände, eingebrachten Bodenbeläge und Sanitärausstattung stehen in keinem Zusammenhang mit der festgestellten Bedeutung des Bürgerhauses, deren Verlust würde zu keiner Beeinträchtigung der Bedeutung führen. Selbiges gilt für die Fenster und die Vergitterung des Fensters im Erdgeschoss. Ebenso kommt der Dacheindeckung zwar entscheidende Bedeutung für die Erhaltung des Objektes zu, aber deren Austausch würde zu keiner Beeinträchtigung der Bedeutung des Objektes führen.

1.5. Das Bürgerhaus ist im Erdgeschoss und Obergeschoss gebrauchstauglich, wird benützt und vermietet und befindet sich in Funktion. Der Dachstuhl leidet unter aktivem Schädlingsbefall, 91 % der Bestandteile des Dachstuhl sind mangelhaft, trotzdem sind das Dach und der Dachstuhl zum nunmehrigen Entscheidungszeitpunkt standfest, es besteht nicht die unmittelbare Gefahr, dass diese ihre Standfestigkeit verlieren, auch wenn innerhalb der nächsten fünf Jahre erhebliche Ausbesserungen notwendig werden, um die Standfestigkeit des Dachstuhls und damit des Daches zu erhalten, das heute schon nicht mehr die notwendige Statik hat, um den (vorgeschriebenen rechnerischen) Lasten zu genügen. Die Dachkonstruktion ist resttragfähig und bleiben auf dieser Schneelasten auf Grund deren Steilheit de facto nicht liegen, sondern rutschen ab.

## 2. Beweiswürdigung:

### 2.1. Beweiswürdigung zu 1.1.:

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

### 2.2. Beweiswürdigung zu 1.2., 1.3. und 1.4.:

Zur Auswahl des gerichtlichen Sachverständigen:

Die obigen Feststellungen beruhen im Wesentlichen auf dem Gutachten und den Aussagen in der mündlichen Verhandlung des vom Bundesverwaltungsgericht beigezogenen Sachverständigen Dipl.Ing. XXXX (in Folge: Gerichtssachverständiger), sodass das Gutachten und die Ausführungen – und somit die Auswahl – des

Sachverständigen entscheidungsrelevant sind. Der beigezogene Sachverständige ist weder Mitarbeiter des Bundesdenkmalamtes noch hat eine Verfahrenspartei Einwände gegen dessen Beiziehung erhoben; es ist auch kein Hinweis auf das Vorliegen eines Befangenheitsgrundes zu erkennen. Darüber hinaus ist der Sachverständige allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für unter anderem Denkmalschutz und Mitglied des Denkmalbeirates. Er ist daher fachlich geeignet und nicht befangen.

Zur grundsätzlich obligatorischen Beiziehung eines Amtssachverständigen ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 52 Abs. 1 und 2 AVG zur Gutachtenserstellung primär Amtssachverständige vor einem anderen Sachverständigen beizuziehen sind; gemäß § 14 BVwGG stehen dem Bundesverwaltungsgericht die im Bereich der Vollziehung des Bundes tätigen Amtssachverständigen zur Verfügung und sind daher als solche gemäß §§ 52 Abs. 1 und 2 AVG, 17 VwGVG primär heranzuziehen. Nur wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist, kann die Behörde aber ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes würde, wenn entgegen dieser Bestimmung nicht ein Amtssachverständiger, sondern ein anderer Sachverständiger beigezogen wird, ein Verfahrensfehler vorliegen, der, soweit der Amtssachverständige zu einem anderen Ergebnis hätte kommen können, zur Aufhebung der Entscheidung führt (VwGH VwSlg 7615A/1969). Dass im gegenständlichen Verfahren der in Folge bestellte Sachverständige als Gerichtssachverständiger zur Verfügung stand, ergibt sich aus dem Akt. Die Beiziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles ist dann geboten, wenn eine amtssachverständige Begutachtung des Falles nicht hinreichend oder unschlüssig ist (VwGH 25.02.2010, 2005/06/0370), wenn im Verfahren mehrere, einander widersprechender Gutachten vorhanden sind (VwGH 20.12.2006, 2006/12/0021) oder wenn ein vorliegendes Gutachten offensichtlich nicht schlüssig ist oder diesem das Gutachten eines anderen Sachverständigen entgegensteht (VwGH 19.02.1991, 90/05/0096). Schließlich wird neben den Gutachten eines Amtssachverständigen die Einholung weiterer Gutachten erforderlich sein, wenn sich dessen Gutachten als nicht schlüssig oder vollständig (also einen Befund und ein Gutachten im engeren Sinne aufweist – VwGH 18.06.2014, 2013/09/0172) erweist oder der Betroffene das Gutachten eines nichtamtlichen Sachverständigen vorlegt und der Amtssachverständige nicht in der Lage ist, dieses in einem ergänzenden Gutachten überzeugend zu widerlegen (VwGH 27.11.1979, 2554/79). Darüber hinaus hat sich auch das Bundesverwaltungsgericht gemäß §§ 39 Abs. 2 AVG, 17 VwGVG bei allen Verfahrensanordnungen von Rücksichten auf möglichste Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis leiten zu lassen. Aber nicht jede Unvollständigkeit führt dazu, dass der Amtssachverständige nicht weiterverwendet werden darf und kann, da der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt hat, dass die Unvollständigkeit eines Amtssachverständigengutachtens in Angelegenheit der Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz „im Interesse der Raschheit“ lediglich eines gezielten Auftrages an den Sachverständigen zur Erstellung eines neuen Gutachtens oder der Ergänzung der bisher eingeholten Gutachten bedarf (VwGH 17.02.2015, Ra 2014/09/0037; Hervorhebung nicht im Erkenntnis); daher muss eine qualifizierte Unvollständigkeit oder eine Unschlüssigkeit vorliegen, um den vom Bundesdenkmalamt verwendeten Sachverständigen nicht dem Beschwerdeverfahren beizuziehen.

Im vorliegenden Fall war das Gutachten des Amtssachverständigen im Administrativverfahren im Sinne des oben ausgeführten weder vollständig noch nachvollziehbar. Im Gutachten finden sich keine Aussagen zu vergleichbaren Objekten und keine hinreichenden Hinweise auf die Mängel in der Dachkonstruktion. Ebenso ist die Bewertung, dass die 2009 durchgeführten Maßnahmen keinen negativen Einfluss auf die künstlerische Bedeutung des Objekts haben, im Lichte der im Befund erhobenen Feststellungen nicht nachvollziehbar. Daher war ein neues Gutachten einzuholen. Da der Gerichtssachverständige als Mitglied des Denkmalbeirates gemäß § 15 Abs. 2 DMSG gleichwertig zu einem anderen Amtssachverständigen herangezogen werden konnte und die generelle Qualität der Gutachten des Gerichtssachverständigen bekannt sind, hat sich das Bundesverwaltungsgericht zu dessen Beiziehung entschlossen.

Zum Gutachten des Gerichtssachverständigen:

Die Bedeutung eines Denkmals ist eine Tatsache, die durch Sachverständigenbeweis zu ermitteln ist (VwGH 05.02.1976, 1891/75); Grundlage einer Unterschutzstellung ist ein Fachgutachten, aus dem sich die geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung ergibt sowie jener Dokumentationscharakter im Sinne des § 1 Abs. 2 DMSG näher dargelegt wird, aus dem der rechtliche Schluss gezogen werden kann, dass die Erhaltung im öffentlichen

Interesse gelegen ist (VwGH 22.03.2012, 2009/09/0248). Inhalt eines Denkmalschutzgutachtens sollen Ausführungen zur geschichtlichen Entwicklung, eine Beschreibung des Objektes samt Veränderungen sowie Ausführungen zur Bedeutung sein (VwGH 16.09.2009, 2009/09/0044).

Der Sachverständige hat die Tatsachen zu erheben (Befund) und aus diesen Tatsachen aufgrund besonderer Fachkunde tatsächliche Schlussfolgerungen zu ziehen (Gutachten im engeren Sinn), ein Gutachten besteht somit aus zwei Teilen: dem Befund und dem eigentlichen Gutachten (Thienel, Verwaltungsverfahrensrecht 2009, 199). Für die Lösung der Frage, ob einem Objekt eine geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung zukommt, ist die in der Fachwelt vorherrschende Meinung ausschlaggebend. Dabei ist insbesondere auf den Wissens- und Erkenntnisstand sachverständiger Kreise Bedacht zu nehmen (VwGH 09.11.2009, 2008/09/0322). Darum – dies sei schon nunmehr erwähnt – können die Aussagen der sachverständigen Zeugen, die beide weder Architekten noch Kunsthistoriker noch allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Denkmalschutz sind, hinsichtlich der Bedeutung des Objekts nicht als zum Gerichtssachverständigen gleichwertige Äußerungen gesehen werden; daher können diese die Unrichtigkeit des Gutachtens nicht indizieren. Denn es entspricht der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, dass dem Fachgutachten eines Sachverständigen 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 03.06.2004, 2002/09/0134; VwGH 20.02.2014, 2013/09/0154); das bedeutet, dass sich die Behörde – hier das Bundesverwaltungsgericht – solange auf ein (schlüssiges und vollständiges) Sachverständigengutachten stützen kann und muss, als die Unrichtigkeit dieses Gutachtens nicht von der Partei im Verwaltungsverfahren durch auf einem vergleichbaren wissenschaftlichen Niveau stehende Gegenausführungen und Gegenbeweise widerlegt ist (VwGH 25.09.1992, 92/09/0198). Das Erfordernis, ein weiteres Gutachten einzuholen, kann dann gegeben sein, wenn ein mangelhaftes Gutachten vorliegt (VwGH 24.10.2011, 2010/10/0009). Weiter führte der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 18.06.2014, 2013/09/0172, aus, dass dem Gutachten eines Sachverständigen auch ohne Gegengutachten in der Weise entgegengetreten werden kann, als die Parteien Unschlüssigkeiten oder Unvollständigkeiten des Gutachtens aufzeigen; auch hat die Behörde – hier das Bundesverwaltungsgericht – ein Gutachten auf seine Vollständigkeit (also, ob es Befund und Gutachten im engeren Sinn enthält) und Schlüssigkeit zu überprüfen. Ob die Behörde – hier das Bundesverwaltungsgericht – einen weiteren Sachverständigen für notwendig hält, ist von ihr selbst zu beurteilen (VwGH 18.06.2014, 2013/09/0172).

Allerdings ist im gegenständlichen Verfahren das im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht erstattete Gutachten des Gerichtssachverständigen zur Bedeutung, dem Dokumentationswert und der Frage, ob der Verlust des gegenständlichen Objekts zu einer Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in Zusammenschau mit den Ausführungen des Gerichtssachverständigen vor dem Bundesverwaltungsgericht als vollständig und schlüssig anzusehen, da diese jeweils Befund und Gutachten im engeren Sinne aufweisen, die im Gutachten und in den Ausführungen des Gerichtssachverständigen vor dem Bundesverwaltungsgericht gezogenen Schlüsse unter Bedachtnahme auf Lebenserfahrung und logische Denkgesetze nachvollziehbar sind und sich aus dem Gutachten auch die verwendete Literatur sowie die anderen Quellen ergeben. Auch durch die repräsentativen Fotos sind die Ermittlungsergebnisse des Gerichtssachverständigen jeweils auch optisch nachvollziehbar.

Die Beschwerdeführerin ist dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstatteten Gutachten hinsichtlich der oben ausgeführten Punkte nicht auf gleichem wissenschaftlichen Niveau entgegengetreten und konnte im Gerichtsverfahren, insbesondere nicht in der mündlichen Verhandlung, nicht dessen Unschlüssigkeit oder Unvollständigkeit dartun. Das Gutachten ist daher hinsichtlich der Bedeutung und Folgen des Verlustes der verfahrensgegenständlichen Objekte aus überregionaler und regionaler bzw. lokaler Sicht den Sachverhaltsfeststellungen zu Grunde zu legen.

Weder in der Stellungnahme vom 22.05.2020 noch in der mündlichen Verhandlung am 28.07.2020 (samt dem vom Beschwerdeführervertreter vorgelegten Aktenvermerk) konnte hinsichtlich der oben unter 1.2., 1.3. und 1.4. festgehaltenen Sachverhaltsfeststellungen die Unvollständigkeit und/oder Unschlüssigkeit des Gutachtens dargetan werden; dieses ist daher den Sachverhaltsfeststellungen zu Grunde zu legen und die Feststellungen zu 1.2., 1.3. und 1.4. zu treffen. Es darf im Übrigen darauf verwiesen werden, dass die Aussage des Zeugen XXXX, er halte den

Dachstuhl nicht für erhaltenswert aus denkmalschutzrechtlicher Sicht mangels entsprechender denkmalpflegerischer Ausbildung sowie mangels Untermauerung dieser Aussage auf Niveau eines Gutachtens nicht geeignet ist, das Gutachten des Gerichtssachverständigen zu entkräften.

### 2.3. Beweiswürdigung zu 1.5.:

Die Feststellungen ergeben sich aus den Aussagen der sachverständigen Zeugen, insbesondere aus der Aussage des Zeugen Dipl.-Ing. XXXX, der ein Statiker ist. Beide Zeugen haben nachvollziehbar die Probleme des Dachstuhls geschildert, aber auch, dass dieser zum nunmehrigen Zeitpunkt noch standfest ist.

### 3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

3.1. Die Parteien im Verfahren zur Feststellung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung eines Denkmals sind gemäß der – taxativen – Aufzählung des § 26 Z 1 iVm § 27 Abs. 1 DMSG ausschließlich der grundbücherliche Eigentümer, der Landeshauptmann, der Bürgermeister, die Gemeinde und – gegebenenfalls – der Bauberechtigte. Kommt es in einem laufenden Verfahren zu einem Wechsel im grundbücherlichen Eigentum, so tritt der neue Eigentümer in die verfahrensrechtliche Position seines Vorgängers (vgl. Bazil/Binder-Kriegelstein/Kraft, Denkmalschutzrecht, § 26 Anm. 3 und 4, § 27 Anm. 2 und 3, m.w.N.). Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist gemäß § 18 VwGVG weiters die belangte Behörde Verfahrenspartei.

Wie sich aus dem in die Verhandlung eingeführtem Grundbuchsatz ergibt, ist die Beschwerdeführerin Alleineigentümerin des verfahrensgegenständlichen Bürgerhauses und somit neben der Landeshauptfrau von Niederösterreich und dem Bürgermeister von sowie der Stadt XXXX an der Donau Partei im gegenständlichen Beschwerdeverfahren; darüber hinaus ist das Bundesdenkmalamt als belangte Behörde Verfahrenspartei im gegenständlichen Beschwerdeverfahren.

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

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

3.3. Gemäß § 1 Abs. 1 DMSG sind Denkmale von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung. Diese Bedeutung ergibt sich aus der in der Fachwelt vorherrschenden Wertschätzung und ist die ausschließliche Grundlage des öffentlichen Interesses an einer Erhaltung (VwGH 30.10.1991, 91/09/0047). Für die Begründung der Denkmaleigenschaft genügt es, wenn die Bedeutung in einem der drei genannten Bereiche (geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung) besteht (VwGH 03.06.2004, 2001/09/0010).

Ist die Denkmaleigenschaft eines Gegenstandes durch Sachverständigengutachten nachgewiesen, ist gemäß § 1 Abs. 2 DMSG rechtlich zu beurteilen, ob die Erhaltung des Denkmals im öffentlichen Interesse liegt. Welche Kriterien für die Entscheidung der Rechtsfrage, somit der Frage, ob die Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen ist, maßgeblich sind, ergibt sich aus § 1 Abs. 2 DMSG. Diese Bestimmung sieht vor, dass die Erhaltung dann im öffentlichen Interesse liegt, wenn es sich bei dem Denkmal aus überregionaler oder vorerst auch nur regionaler (lokaler) Sicht um Kulturgut handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtsicht hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde. Wesentlich ist auch, ob und in welchem Umfang durch die Erhaltung des Denkmals eine geschichtliche Dokumentation erreicht werden kann. Die relevanten Kriterien sind somit Qualität, Vielzahl, Vielfalt und Verteilung sowie geschichtliche Dokumentation. Eine Konkretisierung dieser Kriterien ergibt sich aus den Materialien zum DMSG bzw. erfolgte sie durch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Demnach besteht ein öffentliches Interesse jedenfalls, wenn ein Denkmal einmalig oder selten ist, über ähnliche Denkmale deutlich hinausragt oder ein besonders gutes oder gut erhaltenes Beispiel einer bestimmten Art von Denkmalen ist; als „selten“ beachtlich ist aber auch, ob ein bestimmtes Denkmal etwa für ein Bundesland eine Seltenheit darstellt, auch wenn es in anderen Bundesländern weit verbreitet ist (Regierungsvorlage 1769 BlgNR XX GP, S 37). Nicht jedes Objekt von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung ist als



Denkmal unter Schutz zu stellen. Voraussetzung für eine Feststellung gemäß § 1 Abs. 2 DMSG ist vielmehr ein Mindestmaß an Seltenheit sowie ein Dokumentationscharakter (VwGH 12.11.2013, 2012/09/0077). Wesentlich ist auch, ob ein Denkmal als Repräsentant einer bestimmten Epoche anzusehen ist (VwGH 15.09.2004, 2001/09/0126) und ob ähnliche Denkmale regional häufig sind, von Anfang an selten waren oder wegen Zerstörung selten geworden sind (VwGH 03.06.2004, 2002/09/0134). Die Erhaltung kann auch im öffentlichen Interesse liegen, wenn das Denkmal in einem Übergangsstil errichtet wurde (VwGH 29.03.1982, 81/12/0194) oder verschiedene Stile miteinander verbindet (VwGH 09.01.1980, 2369/79). 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 Teilunterschutzzstellung eines Denkmals möglich ist, wenn die sachlichen Voraussetzungen vorliegen. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Teilunterschutzzstellung 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 Unterschutzzstellung darf „die unbedingt notwendige Eigentumsbeschränkung nicht überschreiten“, und es „ist eine Teilunterschutzzstellung in allen jenen Fällen, in denen sie fachlich ausreicht, anzuwenden“ (vgl. die Erläuterungen zur Regierungsvorlage der DMSG-Novelle 1999, 1789 BlgNR, XX GP, S 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 22.03.2012, 2009/09/0248).

Aufgrund der obigen Feststellungen ist davon auszugehen, dass es sich beim gegenständlichen Bürgerhaus mit Ausnahme der vom Bundesdenkmalamt ausgenommenen Teile um ein zu schützendes Denkmal handelt, da dem Bürgerhaus eine regionale geschichtliche Bedeutung zukommt, insbesondere, weil es in den Archiven immer wieder angeführt wird, als Gastwirtschaft in Betrieb war und durch seine Gewölbeform einen baulichen Kontext aufweist. Die Raumproportionen und Gewölbeformen sind ein deutlicher Hinweis auf eine entsprechende geschichtliche Bedeutung und ist das Objekt als belegtes ehemaliges Gasthaus ein Teil der Orts- und Stadtgeschichte XXXX. Es dokumentiert diesbezüglich ein Stück Bau- und Entwicklungsgeschichte von XXXX mit einer wahrscheinlich ins Mittelalter zurückreichenden Kernsubstanz. Weiters kommt dem Bürgerhaus auf Grund seiner sehr klaren Physiognomie, die in dieser Zweigeschossigkeit mit klarer Achs-Zuordnung dem klassischen vorstädtischen Bebauungsmuster entspricht, künstlerische Bedeutung zu. An der Fassade sind trotz im Zuge von mehreren Umbauten vorgenommenen Anpassungen das Grundmuster eines Altstadthauses deutlich ablesbar, vorhanden und wird jene dokumentiert. Das Spitzkappengewölbe im Erdgeschoss, das steinsichtig vorhanden ist, und das Kreuzkappengewölbe im Obergeschoss begründen ebenfalls die künstlerische Bedeutung des Bürgerhauses, schließlich kommt dem Bürgerhaus noch eine regionale kulturelle Bedeutung zu, die vor allem im Zusammenhang mit seiner Nutzungsgeschichte zu definieren ist, da es eines der seit dem 17. Jahrhundert belegten XXXX Gasthäuser ist. Im Zusammenhang mit der noch vorhandenen Bausubstanz ist hier eine historische Einheit in der Kernsubstanz zu erkennen und als solches in einer durchaus ansprechbaren Bedeutung zuzuordnen.

Bei den bereits stattgefundenen Veränderungen hat es sich zwar um Veränderungen gehandelt, die die Bedeutung des Denkmals schmälern, insbesondere im Inneren des Erdgeschosses und des Obergeschosses; im Wesentlichen handelt es sich bei den Veränderungen jedoch um das Aufziehen von Zwischenwänden und die Restaurierung von Bodenbelägen, Decken und Fenstern, die nach der Ansicht des Gerichtssachverständigen zwar zu einer Beeinträchtigung, nicht aber zu einem Verlust der Denkmaleigenschaft führen. Da des Weiteren jeder der inneren Räume bzw. Wohnungen zumindest eine Wand hat, die einer der relevanten historischen Mauern zuzuordnen ist, kommt eine Ausnahme von Teilen des Erd- und des Obergeschosses nicht in Betracht. Zwar ist die Dachdeckung in den letzten Jahrzehnten erneuert worden, aber besteht noch ein in weiten Teilen historischer, wenn auch schon leicht veränderter Dachstuhl, sodass auch dieser – unabhängig davon, dass eine solche Ausnahme im Lichte des § 1 Abs. 8 DMSG zu einer Nichtunterschutzzstellung der für den Erhalt des Hauses unbedingt notwendigen Dachkonstruktion führen würde – in den Denkmalschutz miteinzubeziehen ist.

Daher ist das Objekt in dem im Spruch dargestellten Umfang ein Denkmal, dem die festgestellte Dokumentationsfunktion zukommt, nämlich die Dokumentation eines Stückes Bau- und Entwicklungsgeschichte von XXXX mit einer wahrscheinlich ins Mittelalter zurückreichenden Kernsubstanz.

Da der Verlust des Objekts aus regionaler (lokaler) Sicht zu einer Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtsicht hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde, liegt die Erhaltung des Objekts auch im öffentlichen Interesse. Dies erschließt sich aus der Feststellung, dass es in der Altstadt von XXXX zwar eine Vielzahl an historisch bedeutenden Objekten, die eingebettet in eine gewachsene Ensemblestruktur sind, gibt; es gibt mit dem Bürgerhaus vergleichbare Objekte, jedoch kommt dem gegenständlichen Bürgerhaus sowohl in seiner Einzelfunktion als auch im Zusammenhang mit dem historischen Kontext des Ortes entscheidende Bedeutung zu, weil das Bürgerhaus durch seine Ausstattungsmerkmale und seine künstlerische Bedeutung bzw. geschichtliche Bedeutung jedenfalls erhaltungswürdig ist, vor allem wegen des Erdgeschosses, wo sehr viele Baudetails in Bezug auf die Geschichtlichkeit des Bürgerhauses in ihrer historischen Ausprägung klar ablesbar sind und der Merkmale hinsichtlich der Grundrisskonfiguration im Obergeschoss. Diese machen die Bedeutung bzw. historische Hausprägung und geschichtliche Entwicklung des Objektes nachvollziehbar. Daher kommt dem gegenständlichen Bürgerhaus in diesem Kontext faktisch ein (regionales) Alleinstellungsmerkmal zu.

Das Bundesverwaltungsgericht gelangt daher zum Ergebnis, dass es sich beim Objekt mit Ausnahme der vom Bundesdenkmalamt ausgenommenen Teile um ein Denkmal handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturbestandes hinsichtlich Qualität, Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde und dessen Erhaltung daher grundsätzlich im öffentlichen Interesse liegt.

3.4. § 1 Abs. 10 DMSG sieht vor, dass die Erhaltung dann nicht im öffentlichen Interesse gelegen ist, wenn sich das Denkmal im Zeitpunkt der Unterschutzstellung in einem derartigen statischen oder sonstigen substanziellen (physischen) Zustand befindet, dass eine Instandsetzung entweder überhaupt nicht mehr möglich ist oder mit so großen Veränderungen in der Substanz verbunden wäre, dass dem Denkmal nach seiner Instandsetzung Dokumentationswert und damit Bedeutung als Denkmal nicht mehr in ausreichendem Maße zugesprochen werden könnte. Die zitierte Bestimmung umfasst nur jene besonders schweren Schäden, die von vornherein jede denkmalgerechte Erhaltungsmöglichkeit ausschließen, sodass das Denkmal bereits de facto zerstört ist und nur durch Rekonstruktion ersetzt werden kann (VwGH 27.02.2003, 2002/09/0100; VwGH 24.03.2009, 2008/09/0378; VwGH 22.03.2012, 2009/09/0248). Die bloße Behauptung der Unsanierbarkeit aufgrund einer Durchfeuchtung ohne nähere (technische) Untermauerung angesichts des jederzeit im Rahmen der Erhaltung von Denkmälern möglichen Austausches morschen Holzes ist etwa nicht ausreichend, den Zustand einer Ruine im Sinne des § 1 Abs. 10 DMSG darzutun (VwGH 29.01.2013, 2010/09/0230). Es ist nicht zu prüfen, wie lange ein Denkmal noch erhalten werden kann. Die früher oder später unabwendbare Vernichtung beseitigt nicht die gegenwärtige Denkmalqualität (VwGH 19.09.1988, 86/12/0070). Die Bedeutung eines Denkmals kann grundsätzlich nicht von der Pflege in der Vergangenheit abhängen, weil damit ein Anreiz geschaffen würde, die bisweilen als lästig empfundenen Bindungen des Denkmalschutzes durch mangelnde Pflege abzustreifen (VwGH 04.09.1989, 89/09/0056).

Das Bürgerhaus ist im Erdgeschoss und Obergeschoss gebrauchstauglich, wird benützt und vermietet und befindet sich in Funktion. Der Dachstuhl leidet unter aktivem Schädlingsbefall, 91 % der Bestandteile des Dachstuhl sind mangelhaft, trotzdem sind das Dach und der Dachstuhl zum nunmehrigen Entscheidungszeitpunkt standfest, es besteht nicht die unmittelbare Gefahr, dass diese ihre Standfestigkeit verlieren, auch wenn innerhalb der nächsten fünf Jahre erhebliche Ausbesserungen notwendig werden, um die Standfestigkeit des Dachstuhls und damit des Daches zu erhalten, das heute schon nicht mehr die notwendige Statik hat, um den (vorgeschriebenen rechnerischen) Lasten zu genügen. Die Dachkonstruktion ist resttragfähig und bleiben auf dieser Schneelasten auf Grund deren Steilheit de facto nicht liegen, sondern rutschen ab. Das bedeutet aber, dass es zwar derzeit Probleme mit dem Dachstuhl gibt, dieser aber tragfähig ist und daher zum Entscheidungszeitpunkt und in nächster Zukunft keine Instandsetzungsarbeiten unbedingt erforderlich sind. Dies gilt zwar nicht für die nächsten fünf Jahre, aber wäre dann im Rahmen eines Veränderungs- und/oder eines Zerstörungsverfahrens zu prüfen, inwieweit eine denkmalgerechte Instandsetzung wirtschaftlich zumutbar ist; dies ist aber kein Thema des Unterschutzstellungsverfahrens, hier ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Unterschutzstellung nicht zu prüfen. Hiezu ist auf die Rechtsprechung zu verweisen, nach der eine Abwägung möglicherweise widerstreitender öffentlicher Interessen an der Erhaltung des Denkmals

wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung gegenüber nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichteten privaten Interessen grundsätzlich bei einem Antrag nach § 5 DMSG zum Tragen kommt, bei der Unterschutzstellung selbst nur durch Beachtung des Grundsatzes der geringstmöglichen Unterschutzstellung (VwGH 22.03.2011, 2009/09/0248; VwGH 14.12.2012, 2010/09/0032).

3.5. Hinsichtlich des von der Beschwerdeführerin ins Treffen geführten Eingriffs in ihr Eigentum durch die Unterschutzstellung ist diese auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (unter vielen etwa VwGH 04.10.2012, 2010/09/0079), nach der der Eingriff ins Eigentum durch die Unterschutzstellung gerechtfertigt ist, solange der unbedingt notwendige Umfang der Unterschutzstellung nicht überschritten wurde, zu verweisen. Zur verfassungsrechtlichen Zulässigkeit dieses Eingriffs siehe die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, VfSlg 9189/1981 und 11019/1986.

Zu den im Verfahren gestellten Beweisantrag ist auszuführen, dass die mit Stellungnahme vom 22.05.2020 beantragte Ergänzung des Gutachtens des Gerichtssachverständigen hinsichtlich der offenen statischen und holzbautechnischen Fragestellungen durch die Einvernahme der vom Beschwerdeführervertreter in Treffen geführten sachverständigen Zeugen obsolet geworden ist und der Antrag darüber hinaus kein genaues Thema bezeichnet, weil er nur von offenen Fragen spricht, ohne diese ausdrücklich darzustellen. Daher wäre der Antrag, wäre das Gericht ihm nicht de facto amtswegig nachgekommen, zurückzuweisen gewesen.

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; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

In der Begründung des Spruchpunktes A) wurde unter Bezugnahme auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ausgeführt, warum diese zu erfolgen hatte; es haben sich gegenständlich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ergeben bzw. liegen solche nicht vor, da die in Spruchpunkt A) zitierten Entscheidungen der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu den im vorliegenden Verfahren relevanten Rechtsfragen entsprechen. Eine Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

Es war somit insgesamt spruchgemäß zu entscheiden.

#### **Schlagworte**

Denkmalbedeutung Denkmalbegriff Denkmaleigenschaft Denkmalschutz Erhaltungsinteresse historische Bedeutung kulturelle Bedeutung künstlerische Bedeutung öffentliche Interessen Sachverständigengutachten Unterschutzstellung

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

ECLI:AT:BVWG:2020:W170.2223740.1.00

#### **Im RIS seit**

10.12.2020

#### **Zuletzt aktualisiert am**

10.12.2020

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