

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

15.12.2011

Geschäftszahl

2010/09/0064

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Sulyok und die Hofräte Dr. Rosenmayr, Dr. Bachler, Dr. Strohmayer und Dr. Doblinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Senft, über die Beschwerde des HF in W, vertreten durch Nusterer & Mayer Rechtsanwälte OG in 3100 St. Pölten, Riemerplatz 1, gegen den Bescheid der Bundesministerin für Unterricht, Kunst und Kultur vom 29. Oktober 2009, Zl. BMUKK-33.201/0004-IV/3/2009, betreffend Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird im Umfang der Feststellung, dass die Erhaltung der Schaufassade des Osttraktes, der zwischen Ost- und Südtrakt gelegenen Mauer mit steinernem Korbbogenportal im öffentlichen Interesse gelegen ist, als unbegründet abgewiesen.

Im Übrigen wird der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines in W situierten und aus mehreren Flügeln bestehenden Gebäudes, des so genannten P-Hauses.

Mit dem an den Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers gerichteten Schreiben vom 7. Mai 2001 stellte das Bundesdenkmalamt unter Hinweis auf die §§ 1 und 3 des Denkmalschutzgesetzes (DMSG) und eine sachverständige Äußerung des Amtssachverständigen Mag. K. B. (Anonymisierungen durch den Verwaltungsgerichtshof) fest:

"Die Erhebungen für die Unterschutzstellung haben zu folgendem Amtssachverständigengutachten geführt:

Das so genannte P-Haus liegt in Übereckstellung an der F-Gasse zu W. Der Name des Hauses geht auf den um 1644 nachweisbaren Weißgärber 'HP' zurück. Der überwiegenden Bausubstanz nach stammt es aber aus dem frühen 18. Jahrhundert, es handelt sich um einen dreiflügelig eingeschossigen Bau mit steiler Verdachung, dessen giebelständiger Ostflügel einen doppelt geschweiften Ziergiebel mit Gesimsgliederung, Vierpassluke und Pinienzapfenbekrönung aufweist. Das schmale mittlere Geschoss dieser Schauseite wird durch eine holzgerahmte Nische mit stuckierter Muschelkalotte akzentuiert. (Die hier aufgestellte Nischenfigur vom Typus der Maria Immaculata befindet sich derzeit in Verwahrung). Die dreiachsige Giebelfront wird von rudimentierten Eckpilastern flankiert. An der linken Nebenfront befindet sich ein Korbbogenportal aus der Bauzeit.

Das aus einer Weißgärberei hervorgegangene so genannte P-Haus ist ein ursprünglich für eine gewerbliche Nutzung bestimmter Bau des 17./18. Jahrhunderts, dessen Besitzer- und Entstehungsgeschichte bislang noch nicht publiziert wurde. Das reizvolle Bauwerk bildet einen markanten Akzent am Ortsrand von W und dokumentiert in seiner überlieferten Erscheinung die anspruchsvolle Baukultur eines offenbar wohlhabenden Kleinindustriellen im Hochbarock. Dabei weist die Einbindung eines zentralen Haussegensbildes an der aufwändig gestalteten Schaufront auf die von der Gegenreformation gelenkte und durch die sinnliche Wirkung der bildenden Kunst stimulierte Volksfrömmigkeit hin. Über seine baukünstlerische und kulturhistorische Aussagekraft hinaus veranschaulicht das Gebäude in seinen jüngeren Überformungen und der damit

einhergehenden entwicklungsgeschichtlichen Lesbarkeit aber auch wirtschaftliche und soziale Aspekte mehrerer Epochen.

In Zusammenhang damit wird auch auf folgende Literatur verwiesen:

Dehio - Niederösterreich südlich der Donau, Stichwort 'W - F-Gasse', erscheint voraussichtlich 2002.

Franz Xaver WENEDETTTER, W - seine Geschichte und denkwürdigen Merkmale, W 1957, S.90f und 2 Abb. zwischen S.88/89."

Mit Schreiben vom 21. Mai 2001 nahm die Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers dahingehend Stellung, dass es sich beim "P-Haus" um ein Gebäude von bloß durchschnittlicher architektonischer Qualität handle, wie es im Raum W vielfach angetroffen werden könne, ein öffentliches Interesse an der Erhaltung dieses Hauses sei vorerst nicht erkennbar.

Mit Bescheid vom 29. Mai 2001 stellte das Bundesdenkmalamt gemäß §§ 1 und 3 DMSG fest, dass die Erhaltung des Hauses im öffentlichen Interesse gelegen sei. Einer allfälligen Berufung gegen diesen Bescheid wurde gemäß § 64 Abs. 2 AVG die aufschiebende Wirkung aberkannt. Dieser Bescheid wurde durch die Wiedergabe der Ausführungen des Bundesdenkmalamtes vom 7. Mai 2001 begründet. Die Aberkennung der aufschiebenden Wirkung einer Berufung begründete die Behörde erster Instanz damit, dass das Denkmal in seinem Weiterbestand gefährdet sei, weil das Objekt abgebrochen werden solle und an dieser Stelle ein Einkaufsmarkt errichtet werden solle; diverse Abbruchgeräte stünden bereits vor Ort bereit und das Bundesdenkmalamt sei informiert worden, dass auch die Abbruchausschreibung bereits erfolgt sei.

Gegen diesen Bescheid erhob die Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers Berufung, in welcher sie im Wesentlichen ausführte, dass die dem Amtsvermerk vom 7. Mai 2001 zu Grunde liegende sachverständige Begutachtung zu Stande gekommen sei, ohne dass der Gutachter vor Ort gewesen sei. Es erscheine geradezu ungeheuerlich, dass eine Gutachtenserstellung erfolge, ohne dass der Sachverständige das in Frage stehende Gebäude überhaupt selbst gesehen habe. Zudem werde ein Werk zitiert, nämlich Dehio, Niederösterreichisch südlich der Donau, erscheint voraussichtlich 2002, welches noch nicht erschienen sei. Auch das weitere zitierte Werk von Franz Xaver Wenedetter aus dem Jahr 1957 vermöge wissenschaftlichen Anforderungen nicht einmal im Ansatz standzuhalten. Dort sei das gegenständliche Gebäude bloß mit seiner Giebelfassade angeführt und ausgeführt, dass es sich dabei um die Weißgerberei des "ehrsamben Löderermeisters HP" handle, was heute noch der am Hauseck angebrachte steinerne Lederfleck andeute. Der vom Autor angeführte "steinerne Lederfleck" fehle beim gegenständlichen Gebäude, daraus sei deutlich, dass es sich dabei um ein anderes Gebäude handeln müsse. Im Übrigen fehlten bei Wenedetter jegliche seriöse Quellenangaben, die verlässlichen Aufschluss über das Baujahr bzw. die seinerzeitige Nutzung des Gebäudes geben könnten. Eine derart unwissenschaftliche Darstellung sei ungeeignet, als Grundlage im gegenständlichen Verfahren zu dienen und es sei nicht gesichert, dass die Fassade des gegenständlichen Hauses tatsächlich aus der Barockzeit stamme. Es könne auch nicht von einer anspruchsvollen Baukultur eines wohlhabenden Kleinindustriellen die Rede sein. Die Formulierung "in seinen jüngeren Überformungen und der damit einhergehenden entwicklungsgeschichtlichen Lesbarkeit auch wirtschaftliche und soziale Aspekte mehrerer Epochen veranschaulicht" erweise sich als inhaltsleere Floskel, die in Wahrheit offen lasse, welche "Überformungen" bzw. "wirtschaftlichen und sozialen Aspekte" damit gemeint sein sollten. In Wahrheit bestünden die "Überformungen" des Objektes in seiner Bauauffälligkeit und es handle sich um ein Gebäude von äußerst durchschnittlicher, ja geradezu bescheidener Qualität. Abgesehen von der Fassade weise das Gebäude keinerlei architektonische Besonderheiten auf, doch auch dafür bleibe das Bundesdenkmalamt jede schlüssige Begründung schuldig.

Die belangte Behörde führte am 9. Juli 2004 eine Begehung des Objektes unter Beiziehung des Sachverständigen Mag. K.B., Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat für Niederösterreich), durch, welcher ausführte, dass es sich um ein dreiflügeliges, an einer Seite offenes Gebäude handle. Das Gebäude bestehe im Wesentlichen aus drei Trakten und gehe auf den um 1644 nachweisbaren Weißgerber HP zurück. Die älteste Bausubstanz sei in dem links der Durchfahrt gelegenen, als Südtrakt bezeichneten Bauteil zu finden. Es handle sich um Stüchkapentonnen, die für die 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts zu datieren seien. In der

2. Hälfte des 18. Jahrhunderts hätten wesentliche Umbauten und Erweiterungen stattgefunden. Aus dieser Zeit stamme auch die an der Schmalseite des als "Ostrakt" bezeichneten Bauteils befindliche Giebelfassade. Diese weise mit ihrer zeittypischen repräsentativen Gestaltung (doppelt geschweiften Ziergiebel, Gesimsegliederung, Vierpassluke, Pinienzapfen, Nische für eine nicht mehr angebrachte Figur etc.) auf eine Zeit besonderen Wohlstandes hin. Dieser Ostrakt sei mit einem in zwei Räume gegliederten, ziegelgewölbten Keller, der ebenso mit der Fassade zeitgleich zu datieren sei, versehen. Zur Umbauphase des 2. Viertels des 18. Jahrhunderts zähle auch eine Stuckdecke im bereits erwähnten Südtrakt, die allerdings nur zur Hälfte erhalten sei, und das steinerne Korbbogenportal der Durchfahrt. Weitere Adaptierungen und Veränderungen hätten im 19. und 20. Jahrhundert stattgefunden. Diese beträfen unter anderem den Einbau von Toiletten, Fenstern und Türen sowie einen Großteil des Dachstuhles, der jedoch die steile barocke Dachform beibehalte. Derart gewerblich-vorindustrielle Bürgerhäuser seien in der Regel am Standrand an Wasserläufen errichtet worden. Es handle sich daher um ein Beispiel der gewerblich-vorindustriellen Produktion. Das Gebäude sei in einem nicht bewohnbaren im Inneren weitgehend devastierten Zustand (keine oder stark schadhafte Böden, keine Innentüren, keine Installationen etc.). Die äußere Erscheinung (einschließlich der Fenster) sei jedoch offensichtlich erst unlängst denkmalgerecht

saniert worden. Auffällige statische Schäden oder Schäden im Bereich des Daches, die eine unmittelbare Gefährdung der Bausubstanz bewirken könnten, seien nicht festzustellen.

Im Jahr 2008 wurde der Beschwerdeführer Eigentümer des Objekts. Mit Schreiben vom 17. Februar 2009 legte der Beschwerdeführer einen "Untersuchungsbericht vom 26.11.2008" vor und führte aus, dass im vorliegenden Fall keine relevante historisch wertvolle Substanz mehr verblieben sei. Räume mit "hochwertiger historischer Ausstattung" seien in keinem Zusammenhang, seien im Gesamtbestand untergeordnet, in der Nutzung nicht isolierbar und durch frühere Umbauarbeiten und Übermalungen überwiegend im historischen Bestand zerstört bzw. irreparabel beeinträchtigt. Ebenso seien massive Putzschäden durch aufsteigende Bodenfeuchtigkeit, Algenbefall und Versalzung im Zusammenhang mit statischen Rissen gegeben. Diese zerstörerischen Schäden wiesen auch die an sich schöne Südfassade des Haupthauses und das Steinportal der Hofeinfahrt auf. Würde man eine Sanierung überlegen, so sei überhaupt nichts mehr von der derzeit zwar noch sichtbaren, aber nicht relevanten historischen Grundsubstanz übrig.

Der vom Beschwerdeführer vorgelegte Untersuchungsbericht der R. H. GmbH enthält die Aussagen, dass historische Putz- und Fassadenschichten nur mehr in Teilbereichen erhalten seien und ihr Erhaltungszustand durchwegs eher schlecht sei. Die Dokumentation eines einheitlichen, historischen Putz- und Fassadensystems ergebe sich auf Grund der vorgegangenen Faktoren nicht, lediglich punktuelle Erkenntnisse über historische Putz- und Fassadenschichten hätten erlangt werden können. In einigen Innenräumen seien die Grundstrukturen bis in die heutige Zeit jedoch großteils erhalten geblieben und auch das Sandsteinportal von der F-Gasse in den Innenhof sei ein historisches Baudetail.

Am 10. Juni 2009 führte die belangte Behörde einen neuerlichen "Augenschein" unter Beiziehung der Amtssachverständigen HR Mag. M. K. durch und dokumentierte diesen in einem Amtsvermerk vom 23. Juni 2009. In diesem wird wie folgt ausgeführt:

"Das gegenständliche sog. P-Haus, bestehend aus einem Südtrakt (R 17-22), Westtrakt (R 23-28) und Osttrakt (R 1-16), wurde von außen und im Inneren eingehend besichtigt. Als Orientierung diene hinsichtlich der Raumaufteilung ein Grundrissplan, welcher von der Firma R. H. GmbH erstellt wurde und diesen Augenscheinsergebnissen angeschlossen ist.

Die Amtssachverständige erläuterte, dass das Haus 1644 erstmals als Weißgerberei P urkundlich erwähnt werde, die älteste Bausubstanz befinde sich im Südtrakt und stamme aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts. Mitte bis Ende des 18. Jahrhunderts habe ein prägender Umbau stattgefunden. Diesem seien etwa die aufwendige Schaufassade des Osttraktes sowie im Inneren des Südtraktes eine Stuckdecke zuzuordnen.

Im 19. Jahrhundert hätten Adaptierungen stattgefunden, welche jedoch nur unbedeutende Änderungen zur Folge gehabt hätten. Die ursprünglich in einer Fassadennische angebrachte Madonna werde zurzeit verwahrt.

Zur geschichtlichen, künstlerischen und kulturellen Bedeutung erklärte die Amtssachverständige, dass insbesondere der Schaufassade des Osttraktes besondere künstlerische Bedeutung beizumessen sei. Die künstlerische Ausgestaltung sei bereits im erstinstanzlichen Gutachten beschrieben worden. Derartig qualitätvolle Fassaden fänden sich sonst nur bei Bürgerhäusern und an Hauptplätzen. Die Ausstattungsdetails im Inneren des Südtraktes seien sehr repräsentativ. Das Gebäude zeuge daher von einem enormen sozialen Aufschwung. Die Anlage dieses Handwerksbetriebes sei auch wirtschaftsgeschichtlich bedeutend und spiegle das Repräsentationsbedürfnis des Eigentümers wider.

Die Besichtigung des Inneren wurde beim Südtrakt begonnen. Die Amtssachverständige erklärte, dass sich hier in mehreren Räumen künstlerisch bedeutende Ausstattungsdetails befänden. Der Südtrakt beherberge im Raum 18 ein Stichkappengewölbe aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts, die Räume 20 und 21 weisen dagegen Gewölbe aus dem 18. Jahrhundert auf. In Raum 19 sei eine qualitätvolle Stuckdecke aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhundert teilweise erhalten. Die Räume 17 und 22 zeigen keine besondere künstlerische Ausstattung. Die Fassade des Südtraktes befinde sich in einem guten Zustand.

In den Räumen des Westtraktes, welche im 19. Jahrhundert zu Wohnzwecken adaptiert worden seien, sei das äußere Mauerwerk teilweise erneuert worden. Dies sei insbesondere an der östlichen Außenseite festzustellen. Möglicherweise sei der Trakt ursprünglich länger gewesen. Im Inneren seien die aus dem 18. Jahrhundert stammenden Putzschichten schlecht erhalten. Die Ausstattung insgesamt sei von keiner besonderen Qualität, daher könne dem Inneren der Räume des Westtraktes keine künstlerische Bedeutung beigemessen werden. Bedeutung habe der Westtrakt lediglich als Teil der Wirtschaftsanlage.

Im Osttrakt wurde die Besichtigung mit dem Keller begonnen. Die Amtssachverständige führte aus, dass das Gewölbe dieses geräumigen, großflächigen Kellers historisch interessant sei und wohl aus dem 17. Jahrhundert stamme. Der Keller bestehe hauptsächlich aus zwei großen Hallen mit Tonnengewölben. Die Technik des unteren Mauerwerks sei spätmittelalterlich. Bis auf den Keller sei dem Inneren des Osttraktes keine Bedeutung beizumessen, da die Raumstruktur im Erdgeschoß nicht aussagekräftig erhalten sei. Auch seien keine künstlerischen Ausstattungsdetails vorhanden. Die steile Form des Daches des Osttraktes stamme aus dem 18. Jahrhundert, die Substanz sei im

19. Jahrhundert erneuert worden. Die Amtssachverständige kam zu dem Ergebnis, dass dem Osttrakt hinsichtlich seines äußeren Erscheinungsbildes sowie des Kellers Bedeutung zukomme.

Der Beschwerdeführer brachte vor, dass die Erhaltung des Anwesens kostspielig sei und er beabsichtige, diverse Adaptierungen zur Fortführung seines Malerbetriebes vorzunehmen, welche durch eine Unterschutzstellung behindert werden könnten. Die Unterschutzstellung werde daher beeinträchtigt.

Mit Stellungnahme vom 11. Juli 2009 nahm der Beschwerdeführer dazu Stellung und bezeichnete sein Objekt als faktisch abbruchreif, es sei keine einer denkmalgerechten Erhaltung zugängliche Bausubstanz vorhanden. Der Beschwerdeführer legte eine gutachtliche Stellungnahme des Baumeisters S. vor und führte aus, beim gegenständlichen Haus handle es sich um ein zu verbesserndes, in desolatem Zustand befindliches Gebäude mit überwiegend landwirtschaftlichem Charakter, es habe keinen denkmalschützerischen Dokumentationswert mehr. Im vorgelegten Gutachten kommt Baumeister S. zu dem Ergebnis, dass im Wesentlichen einer Erhaltung der Kellerbereich, die Gewölbedecken, sowie sämtliche Rohbauwände im Erdgeschoß und im Giebelbereich zugänglich seien. Das verbleibende Gebäude entspreche in Konzeption und Raumanordnung nicht den heutigen Wohnbedürfnissen. Die Sanierungskosten würden die Kosten für einen Neubau um etwa 50 % übersteigen, das Gebäude weise daher aus wirtschaftlicher und technischer Sicht Abbruchreife auf. Nach der Sanierung verbleibe ein mit neuen Materialien hergestelltes und "auf alt behübschtes" Gebäude, das in dieser Form wirtschaftlich nicht sinnvoll genutzt werden könne.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung insofern Folge, als der Spruch wie folgt abgeändert wurde:

"Es wird festgestellt, dass die Erhaltung

- der äußeren Erscheinung jener Gebäudebereiche, welche in dem einen integrierenden Bestandteil des Bescheides bildenden Plan rot umrandet sind,
- der zwischen Ost- und Südtrakt gelegenen Mauer mit steinernem Korbportal sowie
- der Räume 18-21 des Südtraktes (im Plan rot schraffiert) und
- des Kellers unter dem Osttrakt

des sogenannten 'P-Hauses' in W, ... gemäß §§ 1 und 3 DMSG im Sinne einer Teilunterschutzstellung gemäß § 1 Abs. 8 DMSG im öffentlichen Interesse liegen ist."

Zur Begründung führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verfahrensganges und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen wie folgt aus:

"Da sich für die Berufungsbehörde hinsichtlich Schlüssigkeit und Richtigkeit des Amtssachverständigengutachtens keine Zweifel ergaben und der Berufungswerber dem Gutachten des Amtssachverständigen auf gleicher fachlicher Ebene nichts entgegenzusetzen hatte, legt die Berufungsbehörde diesem Bescheid die nachvollziehbaren Ausführungen der Amtssachverständigen zu Grunde.

Das Vorbringen des Berufungswerbers, gegen die Amtssachverständige Mag. K. sei Befangenheit einzuwenden, da sie die erste Instanz repräsentiere und schon wiederholt tätig geworden sei, geht ins Leere. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen vom 4. Oktober 1973, Zl. 622/73, und vom 4. September 1989, Zl. 89/09/0056, festgestellt hat, ist die Beiziehung von Amtssachverständigen, welche bereits am Verfahren erster Instanz mitgewirkt haben, zulässig.

Aus dem erstinstanzlichen Gutachten und den Ermittlungen anlässlich der beiden, von der Berufungsbehörde durchgeführten Augenscheine ergibt sich, dass es sich bei dem gegenständlichen Gebäude um das sogenannte P-Haus handelt. Für die Berufungsbehörde besteht entgegen dem Vorbringen des Berufungswerbers kein Zweifel an der Identität des P-Hauses mit dem Objekt F-Gasse 28. Der Name des Hauses geht auf den um 1644 nachweisbaren Weißgärber 'HP' zurück. Die Lage am Wasser zeugt von der gewerblichen Nutzung des Gebäudes.

Aus den Ermittlungen ergibt sich weiters, dass die Substanz des Gebäudes in das frühe 18. Jahrhundert zurückgeht, wie der Südtrakt und die Stuckkappengewölbe belegen. Aus der Umbauphase des 18. Jahrhunderts stammen die Giebelfassade, das Korbportal und eine Stuckdecke. Diesen Bauelementen ist hohe künstlerische Bedeutung beizumessen. Auch repräsentieren sie den Wohlstand des ursprünglichen Eigentümers. Von historischem Interesse ist der aus zwei großen Hallen bestehende gewölbte Keller. In einem historischen Zusammenhang stehend ist weiters die Nische für die Haussegensfigur der Maria Immaculata, welche die von der Gegenreformation gelenkte und durch die sinnliche Wirkung der bildenden Kunst stimulierte Volksfrömmigkeit widerspiegelt. Die Berufungsbehörde folgt den Ausführungen der Amtssachverständigen, welche das Gebäude als Dokument für die Baukultur eines wohlhabenden Kleinindustriellen und als Beispiel für die gewerblich-vorindustrielle Produktion bezeichnen. Mehrere bauliche Epochen sind an diesem Gebäude vertreten und zeigen somit die stilistische Weiterentwicklung dieses Gebäudes.

Aufgrund der Augenscheine steht aber auch fest, dass das Innere des gegenständlichen Gebäudes weitgehend verändert wurde. Lediglich vier Räume sind auch im Inneren von künstlerischem Interesse. Es sind dies die Räume 18 bis 21 des Südtraktes, welche die älteste Bausubstanz beherbergen. An dieser Stelle befinden sich Gewölbe aus dem 17. und 18. Jahrhundert bzw. eine teilweise erhaltene, qualitätvolle Stuckdecke aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts. Hinsichtlich des Gebäudetraktes im Nordwesten (Räume 23-28) konnte festgestellt werden, dass die Substanz der Außenmauern bereits erneuert worden ist

und sich auch im Inneren keine bedeutenden Ausstattungsdetails befinden. Die Berufungsbehörde gelangt daher zu dem Ergebnis, dass dem Gebäude in dem im Spruch genannten Umfang künstlerische, kultur- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung zukommt.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Denkmals ist gemäß § 1 Abs. 2 DMSG dann anzunehmen, wenn es sich 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.

Das öffentliche Interesse ist ausschließlich anhand der Bedeutung zu prüfen (Bazil - Binder-Kriegelstein - Kraft, Denkmalschutzrecht 2004, § 1 Anm. 15). Ein öffentliches Interesse an der Erhaltung besteht jedenfalls dann, wenn ein Denkmal einmalig oder selten ist, über ähnliche Denkmale deutlich hinausragt oder ein besonders gutes oder gut erhaltenes Beispiel seiner Art ist (Regierungsvorlage 1999, 1769 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates, XX. GP).

Aufgrund der Ermittlungen steht fest, dass das P-Haus mit der qualitätvollen Schauffassade des Osttraktes, dem bauzeitlichen Korbogenportal und den repräsentativ gestalteten Räumen des Südtraktes die gehobene Baukultur eines vermögenden Kleinindustriellen im Hochbarock dokumentiert. Insbesondere die künstlerische Gestaltung der Schauffassade des Osttraktes zeichnet diesen ehemaligen Handwerksbetrieb aus, da derartig hochwertige Fassaden gewöhnlich nur bei Bürgerhäusern und an Hauptplätzen zu finden sind. Die qualitätvolle und künstlerisch bedeutende Ausgestaltung hebt das P-Haus von anderen gewerblich genutzten Gebäuden ab. Die Berufungsbehörde stellt somit fest, dass dem Gebäude Seltenheitswert beizumessen ist.

Gemäß § 1 Abs. 8 DMSG besteht die Möglichkeit, eine Teilunterschutzstellung vorzunehmen. Anlässlich des Augenscheins konnte festgestellt werden, dass der Westtrakt (Räume 23-28), das Innere des Osttraktes (Räume 1-16) sowie die Räume 17 und 22 des Südtraktes keine Bedeutung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes aufweisen. Zum einen ist die Ausstattung von keiner besonderen Qualität, zum anderen sind diese Gebäudeteile bereits stark verändert. Aus diesem Grund war eine entsprechende Teilunterschutzstellung im Sinne des § 1 Abs. 8 DMSG vorzunehmen.

Eine Teilunterschutzstellung hat alle Teile zu umfassen, die Voraussetzung für den weiteren Bestand jener Teile ist, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 5. Februar 1976, Zl. 1891/75, festgestellt hat, gehört zu diesen jedenfalls das Dach. Die Berufungsbehörde merkt weiters an, dass der Schutz stets auch die übrigen Teile eines Objekts in jenem Umfang umfasst, als dies für die denkmalgerechte Erhaltung der eigentlich geschützten Teile notwendig ist (§ 1 Abs. 8 DMSG).

Vor diesem Hintergrund gelangt die Berufungsbehörde abschließend zu dem Ergebnis, dass sich die Teilunterschutzstellung daher auf die äußere Erscheinung des Ost- und Südtraktes (einschließlich des Daches), die Mauer mit dem steinernen Korbogenportal zwischen Ost- und Südtrakt, den Keller unter dem Osttrakt sowie auf die Räume 18-21 des Südtraktes des P-Hauses bezieht. Diese Flächen sind im beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Plan rot markiert. Der Verlust dieser Teile des P-Hauses würde eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes bedeuten. Ihre Erhaltung liegt somit im öffentlichen Interesse.

Zum Vorbringen des Berufungswerbers, das Gebäude sei abbruchreif, führt die Berufungsbehörde aus, dass sich aus den Ermittlungen zwar Sanierungsbedarf, jedoch keine Abbruchreife ergibt. Insbesondere befindet sich das Gebäude nicht in einem derartigen statischen oder substanziellen Zustand, welcher zu einer Verneinung des öffentlichen Erhaltungsinteresses iSd § 1 Abs. 10 DMSG führt. Die vom Berufungswerber vorgelegte gutachtliche Stellungnahme von DI S bestätigt diese Feststellung der Berufungsbehörde. Zwar geht der Gutachter ebenfalls von einer Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudes aus, doch hält er fest, dass der Kellerbereich und sämtliche Rohbauwände im Erdgeschoss und Giebelbereich sowie die Gewölbedecken erhalten werden können. Gerade diese Gebäudeteile sind es auch, welche von der gegenständlichen Unterschutzstellung umfasst sein sollen. Bereiche wie Fenster, Türen und Fußböden sind dagegen aufgrund der vorgenommenen Teilunterschutzstellung weitgehend ausgenommen. Ihr Austausch führt daher nicht zu einem Verlust der Denkmaleigenschaft.

Auf das Vorbringen des Berufungswerbers, die Erhaltung des Gebäudes sei wirtschaftlich nicht zumutbar, war im Unterschutzstellungsverfahren nicht einzugehen. Das öffentliche Interesse ist ausschließlich anhand der geschichtlichen, künstlerischen oder kulturellen Bedeutung zu prüfen. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 3. Juni 2004, Zl. 2001/09/0010, festgestellt hat, sind die Kosten und die Wirtschaftlichkeit der Erhaltung unbeachtlich. Es findet auch keine Abwägung mit anderen öffentlichen oder privaten Interessen statt (VwGH 15. Dezember 2004, Zl. 2003/09/0121)."

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die ergänzte Beschwerde - nach mit Beschluss vom 22. Februar 2010, B 1511/09, erfolgter Ablehnung und Abtretung durch den Verfassungsgerichtshof - und Aktenvorlage und Erstattung einer Gegenschrift durch die belangte Behörde sowie Erstattung einer Replik durch den Beschwerdeführer erwogen:

Die im vorliegenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DMSG), BGBl. 533/1923 i.d.F. BGBl. I Nr. 170/1999, lauten:

"§ 1. (1) Die in diesem Bundesgesetz enthaltenen Bestimmungen finden auf von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände (einschließlich Überresten und Spuren gestaltender menschlicher Bearbeitung sowie künstlich errichteter oder gestalteter Bodenformationen) von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung ('Denkmale') Anwendung, wenn ihre Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen ist. Diese Bedeutung kann den Gegenständen für sich allein zukommen, aber auch aus der Beziehung oder Lage zu anderen Gegenständen entstehen. 'Erhaltung' bedeutet Bewahrung vor Zerstörung, Veränderung oder Verbringung ins Ausland.

(2) Die Erhaltung liegt dann im öffentlichen Interesse, 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.

...

(5) Ob ein öffentliches Interesse an der Erhaltung eines Einzeldenkmals, eines Ensembles oder einer Sammlung besteht sowie ob oder wie weit es sich (auch) um eine Einheit handelt, die als einheitliches Ganzes zu erhalten ist, ist vom Bundesdenkmalamt unter Bedachtnahme auf diesbezügliche wissenschaftliche Forschungsergebnisse zu entscheiden. Bei der Auswahl der Objekte, die unter Denkmalschutz gestellt werden, ist die Bewertung in den vom Bundesdenkmalamt geführten bzw. verfassten Denkmalverzeichnissen zu berücksichtigen. Allgemein anerkannte internationale Bewertungskriterien können in die Beurteilungen mit einbezogen werden. Wenn eine ausreichende Erforschung von Denkmalen - wie insbesondere bei nicht ausgegrabenen Bodendenkmalen - noch nicht abgeschlossen ist, ist die Feststellung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung der Denkmale nur dann zulässig, wenn die für die Unterschutzstellung erforderlichen Fakten auf Grund des wissenschaftlichen Erkenntnisstandes wenigstens wahrscheinlich sind und die unversehrte Erhaltung der Denkmale andernfalls gefährdet wäre; eine solche Unterschutzstellung kann auch zeitmäßig begrenzt erfolgen.

(6) Die Feststellung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung eines Denkmals erfolgt stets in jenem Zustand, in dem es sich im Zeitpunkt des Rechtswirksamwerdens der Unterschutzstellung befindet.

...

(8) Werden nur Teile eines Denkmals geschützt (Teilunterschutzstellung), so umfasst dieser Schutz auch die übrigen Teile in jenem Umfang, als dies für die denkmalgerechte Erhaltung der eigentlich geschützten Teile notwendig ist.

(9) Durch die Unterschutzstellung eines Denkmals werden auch alle seine Bestandteile und das Zubehör sowie alle übrigen mit dem Denkmal verbundenen, sein überliefertes oder gewachsenes Erscheinungsbild im Inneren oder Äußeren mitprägenden oder den Bestand (die Substanz) berührenden Teile mit einbezogen. Dazu zählt auch die auf einen besonderen spezifischen Verwendungszweck des Denkmals ausgerichtete Ausstattung oder Einrichtung, soweit sie auf Dauer eingebracht wurde.

(10) Die Erhaltung kann nicht im öffentlichen Interesse gelegen sein, 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. Ausgenommen sind Denkmale, denen auch als Ruinen Bedeutung im obigen Sinn zukommt."

Die Erläuterungen zur Regierungsvorlage zu den Abs. 1 und 2

des § 1 DMSG, 1769 BlgNR 20. GP, 37 f, lauten:

"Zu § 1:

Zu Abs. 1:

'Denkmale' im weitesten Sinn sind alle Objekte von mehr oder minder großer geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung. Bei weitem nicht alle sind schützenswert, dh., das Bundesdenkmalamt muss erst jene auswählen, deren Bedeutung derart ist, dass ihre Erhaltung im öffentlichen bzw. nationalen Interesse gelegen ist.

Das 'öffentliche' = (gemäß Abs. 11) 'nationale' Interesse umfasst auch Denkmale von 'nur' lokaler Bedeutung. Die Erhaltung und reale Dokumentation des gesamten kulturellen Reichtums Österreichs an geschichtlichem Erbe in all seiner Vielfalt ist das grundsätzliche Ziel des Denkmalschutzgesetzes.

Die Begriffe geschichtlich, künstlerisch und kulturell lassen gemäß der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes eine Abgrenzung nach bestimmten rechtlich feststellbaren Merkmalen nicht zu, weshalb ihre Feststellung und Bewertung Sachverständiger (normalerweise: Amtssachverständiger) bedarf. (Siehe hiezu auch die ersten Absätze der Ausführungen im Allgemeinen Teil.)

Zu Abs. 2:

Nach dem bisherigen Gesetzestext ist die (juristische) Feststellung, dass ein 'öffentliches Interesse an der Erhaltung' eines Objektes gegeben ist, dann möglich, wenn dieses Interesse 'wegen dieser Bedeutung' vorliegt. Diese völlig undifferenzierte Bestimmung mag nicht zu befriedigen, die Frage 'wie groß' die Bedeutung nun einmal sein müsse, welcher konkreten Art sie sein müsse, um genug Gewicht zu haben, ist aus der geltenden Fassung des Gesetzes auch nicht einmal ansatzweise ersichtlich, doch hat die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes in einer Reihe von Entscheidungen Anhaltspunkte entwickelt, die gewisse Richtlinien liefern, die als beispielhaft zu verstehen sind. Hiezu gehören Einmaligkeit oder Seltenheit genauso wie der Umstand, dass das Denkmal über ähnliche Objekte seiner Bedeutung deutlich hinausragt oder ein besonders gutes oder gut erhaltenes Beispiel einer bestimmten Art von Denkmälern darstellt. 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. Die im Gesetzestext genannten Kriterien Qualität, Vielzahl, Vielfalt und Verteilung umfassen diese und ähnliche Umstände.

Die geschichtliche Dokumentation kann eine kunst- bzw. baugeschichtliche ebenso sein wie eine kulturelle durch die Dokumentation (das Zeugnis) einer Lebens- und Arbeitsweise der Bevölkerung oder einer Bevölkerungsgruppe.

Nicht zu vergessen sind alle jene Denkmale, denen geschichtliche Bedeutung deshalb zukommt, weil sich in diesen Objekten (auch wenn sie ihr Aussehen zwischenzeitig verändert haben sollten) geschichtliche Ereignisse zugetragen haben. Hiezu gehören auch etwa alle jene Denkmale, denen Bedeutung als Geburts-, Wohn-, Arbeits- und Sterbeort einer berühmten Persönlichkeit zukommt. Es handelt sich hierbei sicherlich oftmals um Denkmale, die auch als Gedenkstätten bezeichnet werden könnten."

Vor dem Hintergrund dieser Erläuterungen ist daher festzuhalten, dass nicht jedes Objekt von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung als Denkmal unter Schutz zu stellen ist. Voraussetzung für die Feststellung gemäß § 1 Abs. 2 und 5 DMSG, dass ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Denkmals besteht, ist vielmehr im Wesentlichen ein Mindestmaß an Seltenheit sowie der von den Denkmalbehörden festzustellende Umstand, dass dem Objekt ein Dokumentationscharakter im angeführten Sinne zukommt.

Jede Entscheidung über die Unterschutzstellung eines Denkmals nach § 3 iVm § 1 DMSG bewirkt im Hinblick auf die damit eintretenden Rechtsfolgen, insbesondere des Verbots der Zerstörung und jeder Veränderung gemäß § 4 leg. cit., einen Eingriff in das Recht auf Achtung des Eigentums des betroffenen Eigentümers. Bereits bei einer Unterschutzstellung gilt "(d)er Grundsatz der geringstmöglichen Unterschutzstellung", 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 zur 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.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergibt sich aus § 1 Abs. 1 iVm § 3 DMSG aber, dass im Unterschutzstellungsverfahren die im öffentlichen Interesse stehende Erhaltungswürdigkeit ausschließlich nach der geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung des Gegenstandes zu prüfen ist, während die technische Möglichkeit der (weiteren) Erhaltung des Gegenstandes auf bestimmte oder unbestimmte Zeit, die Kosten einer solchen Erhaltung und die Wirtschaftlichkeit der Aufwendung solcher Kosten in diesem Verfahren - anders als im Verfahren nach § 5 DMSG - grundsätzlich noch unbeachtlich sind; und ebenso auch eine Abwägung möglicherweise widerstreitender öffentlicher Interessen an der Erhaltung des Denkmals wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung gegenüber nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichteten Interessen noch nicht stattfindet (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 30. Juni 1994, Zl. 93/09/0228, vom 20. November 2001, Zl. 2001/09/0072, vom 2. Juli 2010, Zl. 2007/09/0198, und vom 11. März 2011, Zl. 2010/09/0144).

Für die Lösung der Frage, ob es sich bei einer Sache um ein Denkmal im Sinne des § 1 Abs. 1 DMSG handelt, und ob dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, dass es sich also gemäß § 1 Abs. 2 DMSG um ein Denkmal handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtsicht hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde, ist die in der Fachwelt vorherrschende Meinung ausschlaggebend, wobei insbesondere auf den Wissens- und Erkenntnisstand sachverständiger Kreise Bedacht zu nehmen ist. Grundlage einer solchen Feststellung kann nur ein Fachgutachten sein, aus dem sich jene geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung und jener Dokumentationscharakter im Sinne des § 1 Abs. 2 DMSG näher dargelegt wird, aus dem der rechtliche Schluss gezogen werden kann, dass die Erhaltung des Denkmals im öffentlichen Interesse gelegen ist (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 15. September 2004, Zl. 2003/09/0010).

Der Begründung des angefochtenen Bescheides, in welchem Auszüge von Sachverständigenbeurteilungen wiedergegeben sind, lässt sich zusammengefasst entnehmen, dass die belangte Behörde das gegenständliche Gebäude als Denkmal und als Beispiel für die Baukultur eines wohlhabenden Kleinindustriellen und für die gewerblich-vorindustrielle Produktion bezeichnet hat. Das gegenständliche Haus dokumentiere mit seiner

qualitätvollen Schauffassade des Osttraktes, dem bauzeitlichen Korbbogenportal und den repräsentativ gestalteten Räumen des Südtraktes die gehobene Baukultur eines vermögenden Kleinindustriellen im Hochbarock. Insbesondere die künstlerische Gestaltung der Schauffassade des Osttraktes zeichne diesen ehemaligen Handwerksbetrieb aus, da derartig hochwertige Fassaden gewöhnlich nur bei Bürgerhäusern und an Hauptplätzen zu finden seien. Die qualitätsvolle und künstlerisch bedeutende Ausgestaltung hebe das Gebäude von anderen gewerblich genutzten Gebäuden ab. Die Berufungsbehörde stelle somit fest, dass dem Gebäude Seltenheitswert beizumessen sei. Der Verlust der unter Schutz gestellten Teile würde eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes bedeuten.

Die Aussage, dass einzelnen unter Schutz gestellten Merkmalen des gegenständlichen Objekts Seltenheitswert im Sinn des § 1 Abs. 2 DMSG zukommt, ist den Darlegungen der Sachverständigen und auch dem angefochtenen Bescheid zwar zu entnehmen. Eine ausreichende Bezeichnung dieser Seltenheit und des Dokumentationswerts dieser Merkmale wurde jedoch ausdrücklich nur hinsichtlich "der Schauffassade des Osttraktes" mit der Formulierung ausgedrückt, dass "derartig hochwertige Fassaden gewöhnlich nur bei Bürgerhäusern und an Hauptplätzen zu finden" sind. Aus dem Zusammenhang mit dieser Schauffassade lässt sich diese Beurteilung auch auf die zwischen Ost- und Südtrakt gelegene Mauer und das Korbbogenportal beziehen.

Bezüglich der übrigen Merkmale, näherhin der sonstigen im Anhang zum angefochtenen Bescheid rot umrandeten Gebäudebereiche, der sonstigen äußeren Erscheinung des Ost- und Südtraktes (einschließlich des Daches), der Räume 18 bis 21 des Südtraktes und des Kellers unter dem Osttrakt sind konkrete sachverständige Aussagen und solchen allenfalls folgende Beurteilungen der belangten Behörde hinsichtlich eines Seltenheitswertes oder Dokumentationscharakters dieser Merkmale dem angefochtenen Bescheid jedoch nicht zu entnehmen und kann dies auch keinen in den vorgelegten Verwaltungsakten enthaltenen Textpassagen oder darin enthaltenen Lichtbildern entnommen werden. Im angefochtenen Bescheid wird die geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung dieser unter Schutz gestellten Merkmale des Objekts mit seinen drei Gebäudeflügeln einschließlich des unter Schutz gestellten Kellers mit Blick auf die Notwendigkeit ihrer Erhaltung gemäß § 1 Abs. 2 DMSG daher nicht auf ausreichend nachprüfbarer Weise dargetan. Insbesondere enthält der angefochtene Bescheid keine Begründung dafür, inwiefern diese Merkmale allenfalls als typische Repräsentanten einer bestimmten Stilrichtung mit einer - näher darzulegenden Bedeutung - anzusehen sind und welcher Grad von Seltenheit ihnen beizumessen ist (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 15. September 2004, Zl. 2001/09/0126, und vom 9. Dezember 2010, Zl. 2010/09/0166).

Damit hat die belangte Behörde nicht auf ausreichend schlüssige Weise dargelegt, dass tatsächlich ein öffentliches Interesse an deren Erhaltung besteht. Eine solche gründlichere Beurteilung, die auf einem genaueren Befund und einem nachvollziehbaren Gutachten beruht, wird die belangte Behörde im fortgesetzten Verfahren vorzunehmen haben.

Soweit der Beschwerdeführer allerdings geltend macht, dass die Sachverständige Mag. M.K. bereits im Verfahren der Behörde erster Instanz mitgewirkt habe und wegen Befangenheit nicht auch im Verfahren vor der belangten Behörde als Sachverständige hätte auftreten dürfen, zeigt er keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf. Eine Befangenheit dieser Sachverständigen ist nicht zu ersehen, zumal sich der absolute Ausschlussgrund des § 7 Abs. 1 Z. 4 AVG nur auf die zur Entscheidung berufenen Organwalter bezieht und diese Sachverständige den Bescheid erster Instanz nicht erlassen hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2004, Zl. 2003/09/0121) und auch ein sonstiger wichtiger Grund nicht ersichtlich ist, im Grunde des § 7 Abs. 1 Z. 3 AVG die volle Unbefangenheit der Sachverständigen in Zweifel zu ziehen.

Insoweit die Unterschutzstellung des Gebäudes mit dessen Baufälligkeit in Frage gestellt wird, ist darauf hinzuweisen, dass sich das Objekt jedenfalls auch nach den Ausführungen des Beschwerdeführers selbst (noch) nicht in einem Zustand befindet, dass eine Instandsetzung entweder überhaupt nicht mehr möglich wäre oder mit der Instandsetzung der Dokumentationscharakter des Objekts im Sinne des § 1 Abs. 10 DMSG verloren ginge (vgl. auch in dieser Hinsicht das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2004, Zl. 2003/09/0121).

Auch das vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte Argument, dass das Bundesdenkmalamt der Zerstörung von besserer erhaltenen, vergleichbaren Gebäuden im Gemeindegebiet zugestimmt habe, ist nicht geeignet, die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides zu erweisen, weil das Vorgehen der Behörde erster Instanz in anderen Fällen für die Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheides keine Bedeutung besitzt.

Aus diesen Gründen war der angefochtene Bescheid in dem aus dem Spruch ersichtlichen Umfang wegen Rechtswidrigkeit in Folge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c VwGG aufzuheben und im Übrigen die die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Für das fortgesetzte Verfahren wird darauf hingewiesen, dass die Rechtssache im Umfang der Aufhebung in das Stadium des Berufungsverfahrens zurückversetzt wird. Im Hinblick darauf, dass mit dem Bescheid der Behörde erster Instanz vom 29. Mai 2001 der Berufung die aufschiebende Wirkung gemäß § 64 Abs. 2 AVG aberkannt wurde, steht das Gebäude daher bis zu einer neuerlichen Entscheidung durch die belangte Behörde zur Gänze unter Denkmalschutz.

Der Beschwerdeführer hat nunmehr einen baurechtlichen Abbruchauftrag des Bürgermeisters der Stadtgemeinde W vom 17. November 2011 betreffend das gegenständliche Objekt dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im vorliegenden Verfahren die Rechtmäßigkeit dieses Bescheides insbesondere im Hinblick darauf nicht zu beurteilen, ob bei dessen Erlassung auf ausreichende Weise auf die Unterschützstellung des gegenständlichen Gebäudes nach dem DMSG Bedacht genommen wurde. Hingewiesen wird allerdings darauf, dass es in baurechtlicher Hinsicht dem Eigentümer eines Bauwerkes auch bei Vorliegen eines Abbruchauftrages grundsätzlich frei steht, das Gebäude - falls erforderlich nach Einholung einer entsprechenden Baubewilligung - zu sanieren (vgl. dazu die hg. Erkenntnisse vom 15. September 1987, Zl. 83/05/0198, vom 17. Juni 2003, Zl. 2002/05/1200, und vom 11. März 2011, Zl. 2010/09/0144).

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 15. Dezember 2011