

## Positionspapier zur Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen für Baudenkmäler

### 1. Zielsetzung

Österreich als Kulturnation wird sowohl im urbanen wie auch und im ländlichen Raum durch seine Baudenkmäler geprägt. Die Menschen in Österreich identifizieren sich mit dem Orts- und Landschaftsbild. Dieser Gebäudebestand zieht Besucher aus der ganzen Welt an. Dieses – für Österreich – so bedeutende kulturelle Erbe (u.a. Schlösser, Burgen, Klöster, Stadtmauern, Museen/Sammlungen, historische Bauernhöfe und Bürgerhäuser, Ruinen, Parkanlagen, Marterl und Kleindenkmäler) wird mit erheblichem Aufwand seitens Eigentümerinnen, Eigentümern und Nutzern in Stand gehalten, gepflegt und saniert. Nur so kann der Gebäudebestand auch nachhaltig für künftige Generationen erhalten werden.

Ziel ist eine Verbesserung der rechtlichen, administrativen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Sanierung von Baudenkmalern auf Bundes- und Landesebene.

Dazu sollen die bestehenden Belastungen und Hindernisse für Sanierungen und Investitionen beseitigt werden. Darüber hinaus sollen Anreize geschaffen werden, um die Sanierungsrate bei Baudenkmalern zu erhöhen, um das baukulturelle Erbe Österreichs umfangreich und nachhaltig zu sichern.

Die Erhaltung und Sanierung von Baudenkmalern ist durch den hohen handwerklichen Aufwand und die aus dem Denkmalschutz resultierenden Erfordernisse mit erhöhten Kosten verbunden. Diesen zusätzlichen Anforderungen muss im öffentlichen Interesse des Denkmalschutzes mit konstruktiven rechtlichen Rahmenbedingungen und einem entsprechenden Lastenausgleich Rechnung getragen werden. Wirtschaftsfreundlichere rechtliche Rahmenbedingungen für das Planen, Bauen und Betreiben von historischen Gebäuden würden dem Erhalt der schützenswerten Bausubstanz dienen. Die derzeitigen Rahmenbedingungen hingegen beeinträchtigen die Erhaltung der Baukultur und die Sanierungsrate in negativer Weise.

Dabei hat die Gesellschaft ein mehrfaches Interesse an der Bewirtschaftung und Erhaltung von Baudenkmalern: Kulturpolitik, Denkmal- und Ortsbildschutz, Umsätze diverser Auftragnehmer für Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten, Tourismus und Standortpolitik. Zudem würde die Notwendigkeit staatlich finanzierter Rettungsmaßnahmen zurückgehen.

## 2. Herausforderung

Die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen schränken die Nutzung denkmalgeschützter Gebäude ein. Die gesetzlichen Regelungen, Auflagen und Normen und deren überschießende Anwendung in Verwaltungsverfahren und in der Gerichtspraxis verursachen, einzeln und durch ihr Zusammenwirken, eine Vielzahl von Problemen. Dies führt auch dazu, dass Eigentümer/Nutzer denkmalgeschützter Objekte das Interesse an deren Erhaltung verlieren.

Damit werden denkmalgeschützte Gebäude tendenziell entwertet. Die Erhaltung und Sanierung werden ohne Nutzen verteuert. Der Bestand kann nicht wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden. Die Planungssicherheit für Bauherren wird beeinträchtigt. Eigentümer, Planende und ausführende Unternehmen sind mit erhöhten Haftungsrisiken konfrontiert. Letztendlich gehen dadurch finanzielle Mittel für den Denkmalschutz und den Erhalt unseres historischen, baukulturellen Erbes verloren, das Teil der Identität des Landes, seiner Regionen und seiner Bürgerinnen und Bürger ist. Ein schleichender Verlust an baukulturell wertvollen Gebäuden oder spätere teure Rettungsmaßnahmen sind die Konsequenz.

Handlungsbedarf besteht auf Bundes- und Landesebene, in der Bauten- und Wohnbau-, der Justiz- und Finanzpolitik, in der Kulturförderung, im Denkmal- und Ortsbildschutz und in der Raumordnungspolitik.

Die Aufgabenstellung ist komplex. Das Problem der eher geringen Sanierungsrate im Gebäudebestand, insbesondere bei historischen Gebäuden und in vielen Ortskernen, das Problem überbordender und widersprüchlicher Bauregeln, sowie das Problem steigender Bau- und Wohnkosten rückt zunehmend ins Zentrum der politischen Debatten. Daher wurden in den letzten Jahren verschiedene politische Initiativen gestartet um konkrete politische Maßnahmen zu erwirken<sup>1,2,3,4</sup>. Das aktuelle Regierungsprogramm<sup>5</sup> trägt dieser Herausforderung Rechnung und sieht Zielsetzungen und Maßnahmen, sowohl für den Schutz der Baukultur, als auch für bessere Rahmenbedingungen für Investitionen vor.

---

<sup>1</sup> Positionspapier zur steuerlichen Anerkennung von Investitionen bei von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Kulturgütern (2014) Land&Forst Betriebe Österreich

<sup>2</sup> Baukulturelle Leitlinien des Bundes (2017) Bundeskanzleramt, Abteilung II/4, Geschäftsstelle des Beirats für Baukultur, Vom Ministerrat am 22. August 2017 beschlossen.  
[https://www.kunstkultur.bka.gv.at/documents/340047/394470/Baukultur\\_Leitlinien.pdf/b30c2128-fa63-40df-9211-75a8e1f99c35](https://www.kunstkultur.bka.gv.at/documents/340047/394470/Baukultur_Leitlinien.pdf/b30c2128-fa63-40df-9211-75a8e1f99c35)

<sup>3</sup> Dialogforum Bau Österreich – Lösungsansätze für einfache und klare Bauregeln (2017) Kovar & Partners, Im Auftrag von Austrian Standards und der Bundesinnung Bau [https://www.austrian-standards.at/fileadmin/user/bilder/content-infopedia/dialogforum-bau/DialogforumBauOesterreich\\_Bericht2017.pdf](https://www.austrian-standards.at/fileadmin/user/bilder/content-infopedia/dialogforum-bau/DialogforumBauOesterreich_Bericht2017.pdf)

<sup>4</sup> Bessere rechtliche Rahmenbedingungen für Baudenkmäler (2017) Kovar & Partners, Im Auftrag der Bundesimmobiliengesellschaft, des Instituts für den Wirtschaftsstandort Oberösterreich, des Österreichischen Burgenvereins und der Burghauptmannschaft Österreich. [https://www.publicaffairs.cc/wp-content/uploads/2017/07/Baudenkmaeler\\_20170719.pdf](https://www.publicaffairs.cc/wp-content/uploads/2017/07/Baudenkmaeler_20170719.pdf)

<sup>5</sup> Zusammen. Für unser Österreich. Regierungsprogramm 2017–2022

### 3. Reformbedarf

Um die bestehenden Hindernisse für Investitionen zu beseitigen und Anreize für Investitionen zu schaffen, werden folgende Änderungen vorgeschlagen.

#### a. Denkmalgeschützte Gebäude sind keine Neubauten:

Die Bauregeln, wie die Bauordnungen, Bautechnikverordnungen und Baunormen müssen so angepasst werden, dass man sie auch auf denkmalgeschützte und historische Gebäude anwenden kann. Entweder werden die gesetzlichen Regelungen flexibler, oder es wird in den einzelnen Bestimmungen stärker zwischen Gebäudebestand, insbesondere denkmalgeschützten und ensemblesgeschützten Gebäuden sowie Neubauten unterschieden. Ausnahmen und die Möglichkeit von Vorgaben abzuweichen, müssen so formuliert werden, dass sie eindeutig sind und damit zur Rechtssicherheit führen. Im Mittelpunkt dieser Maßnahmen müssen der Bestandsschutz und die zeitgemäße Nutzung stehen.

Das Haftungsrecht darf nicht dazu führen, dass für alte Gebäude die Normen für neue Bauwerke gelten. In den letzten Jahren hat sich das Haftungsrecht so entwickelt, dass zivilrechtlich der Stand der Technik gefordert wird, und dadurch die Einhaltung von bautechnischen Vorgaben und Normen, die eigentlich unverbindlich sind, de facto zur Verpflichtung wird. Diesbezüglich braucht es Lösungen im Haftungsrecht und im Strafrecht.

#### b. Die Erhaltung und Sanierung von denkmalgeschützten Objekten soll steuerlich anerkannt und nicht bestraft werden:

Kultur- und Denkmalschutzleistungen müssen steuer- und abgabenrechtlich anerkannt werden. Bei der aufwendigen Sanierung eines denkmalgeschützten Objektes darf man nicht wie bisher Gefahr laufen, dass die Ausgaben von der Finanzbehörde als „Liebhabeerei“ eingestuft und nicht als Betriebsausgabe anerkannt werden. Dazu ist eine Ergänzung in der Liebhabereiverordnung hinsichtlich des Denkmalschutzes sowie der ensemblesgeschützten Gebäude erforderlich. Es ist hervorzuheben, dass die Erhaltung und Sanierung denkmalgeschützter Objekte und ensemblesgeschützter Gebäude im öffentlichen Interesse stehen und daher keine „Liebhabeerei“ darstellen, wenn auch die einzelnen Eigentümer eine hohe emotionale Bindung an das Objekt haben.

Die, im Vergleich zu modernen Gebäuden, meist höheren Kosten der laufenden Erhaltung sowie die höheren Sanierungskosten von denkmalgeschützten und ensemblesgeschützten Gebäuden führen häufig zu unwirtschaftlichen Ertragslagen, die finanztechnisch dann der „Liebhabeervermutung“ unterliegen. Der daraus resultierende Wegfall von Vorsteueroptionen und im privaten Bereich die fehlende Anrechenbarkeit als Sonderausgaben bzw. Werbungskosten führen dazu, dass geplante Investitionen in die Erhaltung historischer Objekte unverhältnismäßig verteuert und damit oft gar nicht durchgeführt werden.

Die Möglichkeiten für Abschreibungen müssen verbessert werden, um einen Anreiz zu schaffen. Sonderausgaben für denkmalrelevante Maßnahmen sollen steuerlich ohne Begrenzung geltend gemacht werden können. Dazu sind Änderungen im Einkommensteuer- und im Körperschaftsteuergesetz erforderlich.

Investitionen in denkmalgeschützte bzw. ensemblesgeschützte Objekte sollten von der Umsatzsteuer generell befreit sein.

Budgetpolitisch können steuerliche Entlastungen mit höheren Einnahmen aufgrund zunehmender Investitionen argumentiert werden.

Des Weiteren sollten Einnahmen aus dem Kartenverkauf (u.a. Eintrittsgeld in Museen, Sammlungen, Bildungseinrichtungen, etc.), die dringend zur Erhaltung benötigt werden und daher im Interesse der Kultur- und Bildungspolitik liegen, nicht der Lustbarkeitsabgabe unterliegen. Dazu sollte eine österreichweit einheitlich geltende Regelung geschaffen werden.

Darüber hinaus sollen Befreiungen von sonstigen Abgaben, wie z.B. von Anschlussgebühren für Wasser und Kanal, Grundsteuer und Grundverkehrssteuern erwirkt werden.

**c. Alle für den Bau relevanten Verfahren inklusive Denkmalschutz müssen zusammengefasst oder behördenseitig koordiniert werden:**

Mit dem Ziel einer Verwaltungsvereinfachung sollte es generell einen One-Stop-Shop für alle Behördenkontakte und einen gemeinsamen Baubescheid geben.

Die Sanierung von Baudenkmalern muss so gestaltet werden können, dass diese auch von Eigentümern, die nur ein einziges Sanierungsprojekt im denkmalgeschützten bzw. ensemblesgeschützten Bereich durchführen, ohne Hürden bewerkstelligt werden kann.

**d. Regelungen für die Vermietung denkmalgeschützter Gebäude:**

Nachdem Verhandlungen zum Mietrecht innerhalb der Bundesregierung in den letzten Jahren mehrfach erfolglos geführt wurden und die aktuelle Bundesregierung eine Novellierung plant, sollten die Belange denkmalgeschützter Gebäude neu geregelt werden. Die Vermietung von denkmalgeschützten Gebäuden soll generell aus dem Mietrecht ausgenommen werden und somit in den Vollausbereich des Mietrechtsgesetzes fallen. Jedenfalls sollten bei der Mietpreisbildung für denkmalgeschützte Gebäude als eine eigene Kategorie von Gebäuden keine Einschränkungen gelten.

**e. Weitere Maßnahmen:**

Darüber hinaus sollten weitere Maßnahmen auf kommunaler und Landesebene bei den Wohnbauförderungsrichtlinien, der Kulturförderung, der Raumplanung und dem Ortsbildschutz und auf Bundesebene und Landesebene im Bereich der Beratung und Ausbildung gesetzt werden.

**f. Generell müssen alle für den Bau relevanten Gesetze aufeinander abgestimmt werden:**

Derzeit gibt es keinen Mechanismus und keine Institution, die darauf achtet, dass die gesetzlichen Bestimmungen nicht widersprüchlich sind, keine Mehrkosten verursachen und Normen berücksichtigen. Im Rahmen der Reform- und Deregulierungsbestrebungen des Bundes müssen insbesondere für den Baubereich Maßnahmen gesetzt werden, um eine laufende Abstimmung zu gewährleisten.

***Das vorliegende Positionspapier der Initiative.DENKmal.KULTUR wird von den folgenden Organisationen mitgetragen:***

**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.**  
DI Hans-Peter Weiss, Geschäftsführer

**Burghauptmannschaft Österreich**  
HR Mag. Reinhold Sahl, Burghauptmann

**Gesellschaft für Landeskunde und  
Denkmalpflege OÖ**  
KR Dr. Georg Spiegelfeld, Präsident

**Initiative Wirtschaftsstandort OÖ**  
BR a.D. Prof. Gottfried Kneifel, Geschäftsführer

**Klösterreich, Verein zur Förderung der  
kulturellen und touristischen Aktivitäten  
der Klöster, Orden & Stifte Österreichs**  
P. Prior Mag. Michael Hüttl, Vorstand

**Land&Forst Betriebe Niederösterreich**  
DI Markus Hoyos, Obmann

**Land&Forst Betriebe Österreich**  
DI Felix Montecuccoli, Präsident

**Österreichische Bundesforste AG**  
Mag. Georg Schöppl, Vorstand

**Österr. Gesellschaft der Denkmalfreunde**  
Mag. Martin Böhm, Präsident

**Österr. Gesellschaft für historische Gärten**  
HR Dr. Karl Schütz, Präsident

**Verein historische Gebäude Österreich**  
Alexander Kottulinsky, Präsident

**Zentralverband Haus und Eigentum**  
Dr. Friedrich Noszek, Präsident

Wien, im Juni 2018