



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

VIENNA
UNIVERSITY OF
TECHNOLOGY

Technische Universität Wien

Postgradualer Universitätslehrgang
„Immobilienmanagement und Bewertung“

DENKMALSCHUTZ

aus Investorensicht

*Eine Bestandsaufnahme und Vorschläge zur Verbesserung
der aktuellen Situation des Denkmalschutzes in Österreich*

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades eines
„Master of Science (Real Estate – Investment and Valuation)“

eingereicht bei Volker Lambrecht

Mag. Michael Schmid

Wien, 27. November 2007

8402719

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **Mag. Michael Schmid**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master Thesis, „Denkmalschutz aus Investorensicht“, 103 Seiten, gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master Thesis bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am 27. November 2007

Mag. Michael Schmid

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	5
Einleitung.....	9
1 Denkmalschutz in Österreich: Organisation, Rechtsgrundlagen und -inhalte	12
1.1 Kompetenzrechtliche Zuordnung.....	12
1.2 Materielle Rechtsinhalte	13
1.2.1 Denkmal und Denkmalschutz.....	13
1.2.2 Arten der Unterschutzstellung	16
1.2.3 Folgen der Unterschutzstellung.....	18
1.3 Zahlen und Statistiken.....	23
2 Bewertung denkmalgeschützter Objekte in Literatur und Praxis	27
2.1 Die „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter	27
2.2 „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber und Simon	29
2.2.1 Vor- und Nachteile einer Unterschutzstellung und der „denkmalgeprägte Verkehrswert“	30
2.2.2 Verfahren und Besonderheiten der Wertermittlung bei denkmalgeschützten Objekten	31
2.3 Praxisbeispiel aus Österreich: die Bewertung der Kasernen des Bundesheeres	39
2.4 Übersicht über Vor- und Nachteile der Unterschutzstellung	41
3 Vorteile der Unterschutzstellung	43
3.1 Förderungen	43
3.1.1 EU-Förderungen.....	43
3.1.2 Bundesförderungen	43
3.1.3 Landesförderungen	43
3.1.4 Gemeindeförderungen	45
3.2 Abgabenrechtliche, mietrechtliche und steuerliche Vorteile	47
3.3 Bewertungsgesetz (BewG 1955).....	48
3.3.1 Grundlagen.....	48
3.3.2 Rechtsprechung	49
3.4 Mietrechtsgesetz (MRG)	55
3.4.1 Grundlagen.....	55
3.4.2 Rechtsprechung	56

3.5	Einkommenssteuergesetz (EStG 1988)	65
3.5.1	Absetzbarkeit von Spenden an das Bundesdenkmalamt (§ 4 Abs. 4 Z 6 lit c, § 18 Abs. 1 Z 7)	65
3.5.2	Zehntelabschreibung von Anschaffungs- und Herstellkosten bei Betriebsgebäuden (§ 8 Abs. 2 EStG).....	69
3.5.3	Fünftehtelabsetzung von Herstellungsaufwand (§ 28 Abs. 3 Z 3 EStG) ..	73
3.6	Liebhabeiverordnung	74
3.7	Sonstige Rechtsfolgen	78
3.7.1	Strafgesetzbuch.....	78
3.7.2	Bundesforstgesetz 1996.....	78
3.7.3	Umsatzsteuergesetz 1994.....	78
4	Forderungen an den Gesetzgeber.....	80
4.1	Änderungen im Einkommensteuerrecht	80
4.2	Das „Drei-Säulen-Modell“	84
4.3	Änderungen im Mietrecht	85
4.3.1	Vereinfachung des § 16 Abs. 1 Z 3. MRG	85
4.3.2	Erweiterung des § 4 Abs. 2 MRG.....	87
4.3.3	Solidarische Dotierung des Denkmalfonds?	88
5	Schlussfolgerungen.....	90
6	Zusammenfassung.....	91
	Literatur- und Quellenverzeichnis	93
	Anhang	94

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BDA	Bundesdenkmalamt
BM	Bundesminister(in), Bundesministerium
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMUKK	Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
DMSG	Denkmalschutzgesetz
EStG	Einkommensteuergesetz 1988
EStR	Einkommensteuerrichtlinien 2002
GZ	Geschäftszahl
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LStR	Lohnsteuerrichtlinie
MRG	Mietrechtsgesetz
MietSlg	Sammlung mietrechtlicher Entscheidungen
OGH	Oberster Gerichtshof
Rn	Randnote in [KLEI]
Rdz	Randzahl(en)
StGB	Strafgesetzbuch
UStG	Umsatzsteuergesetz 1994
UStR	Umsatzsteuerrichtlinien 2000
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof

Vorwort

„Denkmalschutz aus Investorensicht“ und „Vorschläge zur Verbesserung der Situation des Denkmalschutzes“ – ist es ein Widerspruch, die Interessen des Denkmalschutzes und die eines Immobilieninvestors, sei er privater oder institutioneller Natur, in Einklang zu bringen? Im Einzelfall kann und wird dies natürlich immer der Fall sein; gesamthaft betrachtet lassen sich aber durchaus auch gemeinsame Interessen erkennen und vor allem Strategien ableiten, die sowohl den Interessen des Denkmalschutzes insgesamt als auch denen der einzelnen Eigentümer entgegenkommen. Den eines darf in diesem Zusammenhang nicht vergessen werden: den Löwenanteil der Finanzierung des Denkmalschutzes tragen die privaten Immobilieneigentümer. *Daher ist der nachhaltige und umfassende Schutz unseres baukulturellen Erbes nur dann sichergestellt, wenn auch den Eigentümern auf Dauer Vorteile aus der Denkmaleigenschaft ihrer Immobilien erwachsen.* Diese Denkweise ist in der Praxis leider nicht anzutreffen, obwohl sie doch auf der Hand liegt: an der Erhaltung denkmalgeschützter Objekte besteht schon den Buchstaben des Gesetzes nach ein öffentliches Interesse, ansonsten müssten sie ja nicht gesondert unter Schutz gestellt werden – warum ist es dann nicht auch recht und billig, den Bewahrern dieser Denkmäler für ihre Bemühungen auch entsprechende Vorteile zukommen zu lassen, wie es in anderen Bereichen der Gesellschaft – denken wir nur an die Bereiche Landwirtschaft oder Familie - ja auch üblich ist? Stattdessen wird von Seiten von Politik und Rechtsprechung die Fiktion der „Sozialbindung des Eigentums“ bemüht, damit die Einschränkungen der Eigentumsrechte durch die Bestimmungen des Denkmalschutzes nicht als (entschädigungspflichtige) Enteignungen gelten; kurzum wird alles getan, um die finanziellen Belastungen für den Staat möglichst gering zu halten. Das spiegelt sich nicht nur im eher geringen Ausmaß der Förderungen und der personellen Ressourcen des Bundesdenkmalamtes wider, sondern im Ergebnis durch den „passiven Denkmalschutz“ auch in den (zumindest im internationalen Vergleich) eher geringen Verpflichtungen, die sich aus einer Unterschutzstellung ergeben. Dabei wäre es, wie am Schluss dieser Arbeit gezeigt werden wird, ein leichtes Unterfangen, *höhere Investitionen in den Denkmalschutz zu veranlassen, ohne weitere Mittel aus dem Budget dafür heranziehen zu müssen* (obwohl sie hier möglicherweise besser verwendet wären als in einigen anderen Bereichen).

In anderen Worten: wenn es also gelingt, das Image der blauweiße Plakette des Denkmalschutzes im Bewusstsein der Eigentümer weg vom Stigma hin zu einem

Gütesiegel zu entwickeln, wenn also das öffentliche Interesse und das private Interesse möglichst deckungsgleich sind, dann wird auch die Erhaltung unserer Baukultur auf Dauer gesichert sein. Aus dieser Überzeugung heraus erklärt sich auch der Titel der vorliegenden Arbeit.

Die Idee, diese Master Thesis dem Themenbereich „Denkmalschutz“ zu widmen, gründet sich im privaten Umfeld und dem eigenen Interesse an „alter“ Bausubstanz: ich bin selbst Miteigentümer zweier denkmalgeschützter Immobilien in Haslach an der Mühl in Oberösterreich, also im Grenzgebiet des Mühlviertels zu Tschechien: eines Mietshauses am historischen Hauptplatz dieses alten Webermarkts sowie eines unmittelbar dahinter liegenden (und keiner Verwertung zugänglichen) typischen kleinen „Stöcklgebäudes“.



An geeigneten Stellen werden daher auch eigene Erfahrungen in die Arbeit einfließen.

Neben der Beschäftigung mit Literatur und Schrifttum habe ich mehrere Interviews mit Personen geführt, die mit Denkmalschutz in irgendeiner Form besonders befasst sind. Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen herzlich dafür bedanken, dass sie mir ihre Zeit gewidmet haben, um mich bei meiner Arbeit zu unterstützen und mir dabei wertvolle Einsichten in und über die unterschiedlichen Zugänge zum vorliegenden Thema verschafft haben:

- **Univ. Prof. Dr. Wolfgang Feilmayr**

Dr. Feilmayr ist Leiter des Departments für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung der TU Wien und entwickelte gemeinsam mit o. Univ. Prof. Dr. Dieter Bökemann das Immobilienbewertungsmodell GPSIM (Bewertung von Immobilieneigenschaften mit Hedonischen Preisen). Prof. Feilmayr führte unter anderem Bewertungen für das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (Bundesimmobilien), das Bundesministerium für Landesverteidigung, das Land Burgenland, die ÖBB (Kleingärten), sowie für SPAR-Österreich durch. Er ist Autor verschiedener Studien zu Immobilienfragen und Immobilienindizes, darunter für die Austria Immobilienbörse (AIB), die AK Wien, Statistik Austria und für die

Österreichische Nationalbank. Weiters zeichnet er für die alljährlich im Sommer herausgegebene „Österreichische Grundstückspreisübersicht“ (eine Übersicht über die Grundstückspreise in allen 2.359 österreichischen Gemeinden) des Wirtschaftsmagazins Gewinn verantwortlich.

- ***Heimo Kranewitter***

Heimo Kranewitter ist Leiter des Kreditbereichs der Volksbank Linz-Mühlviertel. Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen und Mitglied der Fachgruppe „Bauwesen“ des Hauptverbandes der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs. Bekannt ist er auch als Autor des Buches "Liegenschaftsbewertung", welches bereits in der 5. Auflage erschienen und sich in Österreich zu einem Standardwerk entwickelt hat.

- ***Karl Weilhartner***

Karl Weilhartner ist als Immobilientreuhänder und als Bauträger tätig. Er ist Hauptgesellschafter und Vorstand der KOOP Lebensraum Beteiligungs-AG. Geschäftsführer der AREV GmbH, der Immotrust GmbH sowie der Firma Aktivbau GmbH, die maßgeblich an der Renovierung der Schlösser Ennsegg und Aulolzmunster beteiligt war. Weiters Tätigkeit als Vorstandsmitglied des Vereins für Denkmalpflege in OÖ.

- ***MMag. Philipp Kaufmann, MMAS***

MMag. Philipp Kaufmann arbeitet im Architekturbüro Kaufmann & Partner in Linz. Er ist Immobilientreuhänder, gerichtlich beeideter Sachverständiger sowie Projektmitarbeiter an der TU Wien. Weiters ist er als Lektor an der TU Wien, der FH Kufstein und der ÖVI Immobilienakademie tätig.

- ***BR Dr. Georg Spiegelfeld-Schneeburg***

Dr. Spiegelfeld-Schneeburg ist für das Land Oberösterreich seit 2003 im Bundesrat vertreten. Unternehmerische Tätigkeit als Bauträger und Immobilienberater. Weitere Funktionen als Innungsmeister-Stellvertreter und Bauträgersprecher der Immobilientreuhänder Oberösterreichs. Präsident des Vereins für Denkmalpflege in OÖ.

- ***Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Manfred Wehdorn***

Prof. Manfred Wehdorn ist Geschäftsführer der Wehdorn Architekten Ziviltechniker GmbH und Vorstand des neu gegründeten Institutes für Kunstgeschichte, Bauforschung und Denkmalpflege der TU Wien. Er ist als Experte für Fragen der

Denkmalpflege in der Europäischen Kommission in Brüssel (Vertretung Österreich) tätig. Mitglied des Wiener Altstadterhaltungsfonds. 1986-1991 war er Vorsitzender des Denkmalbeirates für Österreich. Wissenschaftliche Tätigkeit seit 1981 als Universitäts-Professor an der Technischen Universität Wien sowie weltweite laufende Vorlesungstätigkeit.

Prof. Wehdorn ist Träger des Österreichisches Ehrenkreuz für Wissenschaft und Kunst I. Klasse, des Goldenes Ehrenzeichen für Verdienste um das Land Wien und des Großen silbernen Ehrenzeichens für Verdienste um die Republik Österreich

- **Thomas Lang**

Thomas Lang ist Mitglied des Vorstandes der ÖRAG Österreichische Realitäten-AG mit Zuständigkeit für die Liegenschaftsverwaltung.

- **DI Robert Wacha**

DI Robert Wacha ist Architekt und Sachbearbeiter des Bundesdenkmalamtes im Landeskonservatorat Oberösterreich.

Einen besonderen Dank möchte ich meinem Betreuer für seine geduldige Unterstützung aussprechen:

- **Volker Lambrecht**

Volker Lambrecht ist Prokurist der Investkredit Bank AG sowie allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien. Seine Schwerpunkt Tätigkeit ist die Vermarktung und Bewertung gewerblich genutzter Immobilien in Österreich sowie auch in der Slowakei, in Ungarn und Polen. Er ist Lektor an der TU Wien und an der Fachhochschule Kufstein.

Zur Einstimmung in die Thematik möchte ich den geneigten Leser nun noch mit einer überraschenden Erkenntnis des VwGH vom 18.02.1986 einstimmen:

„Auch unter Bedachtnahme auf die allfällige Wertminderung, die durch den Denkmalschutz an sich eintreten mag, repräsentiert ein sachgemäß instandgesetztes, Wohnzwecken dienendes denkmalgeschütztes Objekt einen höheren Wert als ein nicht instandgesetztes denkmalgeschütztes Objekt.“¹

Michael Schmid
Wien, im November 2007

¹ [RIS] VwGH-Erkenntnis GZ 85/14/0132 vom 18.02.1986

Einleitung

„Immobilien unter Denkmalschutz bleiben verlockend“ betitelt die Frankfurter Allgemeine Zeitung einen Artikel über Immobilieninvestments in der Ausgabe vom 27. Mai 2006². In Österreich schreibt die Zeitschrift „Ärztewoche“ in Ausgabe 12/2006 unter dem Titel „Investieren mit Hausverstand - Das „Hausherrenmodell als direkte Immobilienbeteiligung birgt viele Vorteile“: „Sanierung und Denkmalschutz werden mit einer Abschreibungsmöglichkeit auf 15 Jahre belohnt“³. Das monatliche Wirtschaftsmagazin „Gewinn“ weist in der Ausgabe 12/2006 in einem Artikel mit „Der Run auf Vorsorgewohnungen“ in einem Absatz eher nebenbei auf den Denkmalschutz hin: „Ist der besondere Vorteil gegeben, dass die Immobilie innerhalb von 15 Jahren steuerlich abgeschrieben werden kann, weil ein so genannter „Denkmalschutz“ gegeben ist?“

In Deutschland finden sich Webseiten wie etwa www.denkmalimmobilien.info oder www.die-denkmalimmobilie.de, in denen besonders für Investitionen in denkmalgeschützte Objekte geworben wird. Neben der steuerlichen Vorteile, die dafür in der BRD lukriert werden können, sprächen für diese Investitionen auch folgendes:

„Aufgrund der i.d.R. sehr guten Bausubstanz dieser Objekte erhält der Kapitalanleger nach erfolgter Sanierung eine Immobilie, die ein immenses Wertsteigerungspotential beinhaltet, da Immobilien dieser Art nicht mit einer Neubau- oder Bestandsimmobilie verglichen werden können. Mieteinnahmen und auch Wertsteigerungen liegen hier deutlich über dem Marktdurchschnitt, was die Einzigartigkeit dieser Investition unterstreicht.“⁴

Wie passen diese Informationen nun mit den in Immobilienkreisen von Hausverwaltern, Maklern und Investoren immer wieder gehörten Aussagen, dass der Denkmalschutz eine Immobilie entwerte, zusammen? Wie ist es zu erklären, dass etwa Heimo Kranewitter in „Liegenschaftsbewertung“, einem der bekanntesten österreichischen Werke zu diesem Thema, den Denkmalschutz mit kurzen Worten so behandelt:

„Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz, so darf dieses nicht abgerissen werden. Darüber hinaus dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die den denkmalgeschützten Charakter beeinträchtigen würden. Der Eigentümer ist also gehindert, den Grund und Boden anderweitig auszunutzen, sodaß allenfalls ein Abschlag bis zu 15 % gerechtfertigt erscheint.“⁵

² www.faz.net/s/Rub09A305833E12405A808EF01024D15375/Doc~E88336F6216AB4A6CAF8742144ED266A6~ATpl~Ecommon~Scontent.html (2.11.2007)

³ Ärzte Woche, 20. Jahrgang Nr. 12, 2006, nachzulesen unter www.aerztewoche.at/viewArticleDetails.do?articleId=4451 (2.11.2007)

⁴ Zu finden unter „Die Denkmalschutzimmobilie“ unter www.das-baudenkmal.de bzw. www.die-denkmalimmobilie.de der Firma SBK Wirtschaftsberatung (2.11.2007)

⁵ [KRAN] S. 72

Diesen scheinbaren Widerspruch aufzulösen, das (vermeintliche?) Schreckgespenst „Denkmalschutz“ in seinen rechtlichen und praktischen Facetten zu durchleuchten und *den Einfluss des Denkmalschutzes auf den Wert eines Gebäudes in seinen Wirkschemata aufzuzeigen* ist das Ziel der vorliegenden Arbeit. Fragen, die hier behandelt werden sollen, lauten etwa:

- Welche rechtlichen Folgen hat die *Unterschutzstellung* einer Immobilie nach dem Denkmalschutzgesetz (DMSG), und wie wirken sich diese auf den *Wert der Immobilie* aus?
- Hat die Unterschutzstellung wertmindernden Einfluss, oder kann sie den Wert einer Immobilie auch erhöhen? Oder anders formuliert: welche Begünstigungen stehen den durch den Denkmalschutz veranlassten Beschränkungen und Auflagen gegenüber, und wie sind sie zu bewerten? In welchem Ausmaß kommt es zu Wertveränderungen? Wie kann dies in den gängigen Bewertungsverfahren abgebildet werden?

Von diesen Fragestellungen deutlich zu unterscheiden ist die nach den *wertbeeinflussenden Merkmalen typischerweise unter Denkmalschutz stehender Objekte*, also Merkmale wie etwa unzeitgemäße Raumeinteilung, geringerer Nutzflächenanteil, höhere Erhaltungskosten und dergleichen. Diese werden hier nicht ausdrücklich behandelt, wenngleich sie natürlich insofern (implizit) zu berücksichtigen sind, als sie als Nachteile durch die Unterschutzstellung „verewigt“ werden.

Um diese aufgeworfenen Fragen beantworten zu können und einen fundierten Überblick über das Thema zu geben, wurde folgende Vorgangsweise gewählt:

Das erste Kapitel der Arbeit beschäftigt sich mit dem relevanten Materiegesetz, also dem österreichischen Denkmalschutzgesetz, mit den Voraussetzungen und inhaltlichen Folgen einer Unterschutzstellung sowie (überblicksartig) mit der Behördenorganisation. Einige Zahlen und Statistiken zu Denkmalbestand und Förderungsmittel runden dieses einführende Kapitel ab.

Im zweiten Kapitel findet sich ein Überblick über die Folgen des Denkmalschutzes für den Wert und die Bewertung einer Immobilie. Dazu wurde der Weg der Literaturrecherche gewählt. Die eindeutig ausführlichste und systematisch ausgereifteste Abhandlung zu diesem Themenblock findet sich in dem Buch „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Wolfgang Kleiber und Jürgen Simon, *dem Werk zur Immobilienbewertung im deutschsprachigen Raum*. Daher

bilden die dortigen Ausführungen die Basis für dieses Kapitel. Da aber die Rechtsbasis des Denkmalschutzes in der BRD mit dem in Österreich nicht zu vergleichen ist, musste auch kurz auf die wesentlichen Unterschiede zwischen dem österreichischen und dem deutschen Denkmalschutzrecht eingegangen werden. Zum Abschluss des Kapitels findet sich ein Beispiel aus der österreichischen Bewertungspraxis der jüngsten Vergangenheit sowie eine überblicksartige Zusammenfassung der in der Literatur genannten Vor- und Nachteile.

Das dritte Kapitel beschäftigt sich im Detail mit den möglichen Vorteilen einer Unterschutzstellung: mit Förderungen, steuer- und mietrechtlichen Begünstigungen. Auch hier ist wiederum die Sicht des (potentiellen) Eigentümers bzw. Investors maßgeblich. Ziel des Kapitels ist es, aufzuzeigen, ob und in welcher Weise die vorgesehenen Begünstigungen Nachteile aus dem Denkmalschutz aufwiegen können. Basis hierfür waren Recherchen im Rechtsinformationssystem des Bundes⁶ (im der Folge kurz als RIS bezeichnet), in den Datenbanken von LexisNexis⁷ sowie in der Finanzdokumentation „Findok“⁸ des Bundesministerium für Finanzen.

Die Beschäftigung mit den rechtlichen Implikationen des Denkmalschutzes, der Rechtsprechung zu dieser Materie, vor allem aber mit den Erfahrungen der Personen, die sich der Erhaltung unseres baukulturellen Erbes widmen – sei dies nun als Denkmalschützer oder als engagierter Eigentümer – hat leider auch gezeigt, dass es mit dem Denkmalschutz in Österreich nicht zum Besten steht. Welche Möglichkeiten, Bestrebungen und Vorschläge es gibt, um eine Verbesserung zu erreichen, damit beschäftigt sich das vierte Kapitel dieser Arbeit.

⁶ [RIS]

⁷ [LEX]

⁸ [FIN]

1 Denkmalschutz in Österreich: Organisation, Rechtsgrundlagen und -inhalte

1.1 Kompetenzrechtliche Zuordnung

Nach Artikel 10 Abs. 1 Ziffer 13 B-VG fallen die Angelegenheiten des Denkmalschutzes in Gesetzgebung und Vollziehung in die Zuständigkeit des Bundes. Gemäß Artikel 102 Abs. 2 B-VG können die Angelegenheiten des Denkmalschutzes „im Rahmen des verfassungsmäßig festgestellten Wirkungsbereiches unmittelbar von Bundesbehörden versehen werden“ und fallen damit in den Bereich der unmittelbaren Bundesverwaltung. Dementsprechend werden die Aufgaben des Denkmalschutzes von einer Bundesbehörde, dem Bundesdenkmalamt, wahrgenommen, die folgendermaßen organisiert ist:

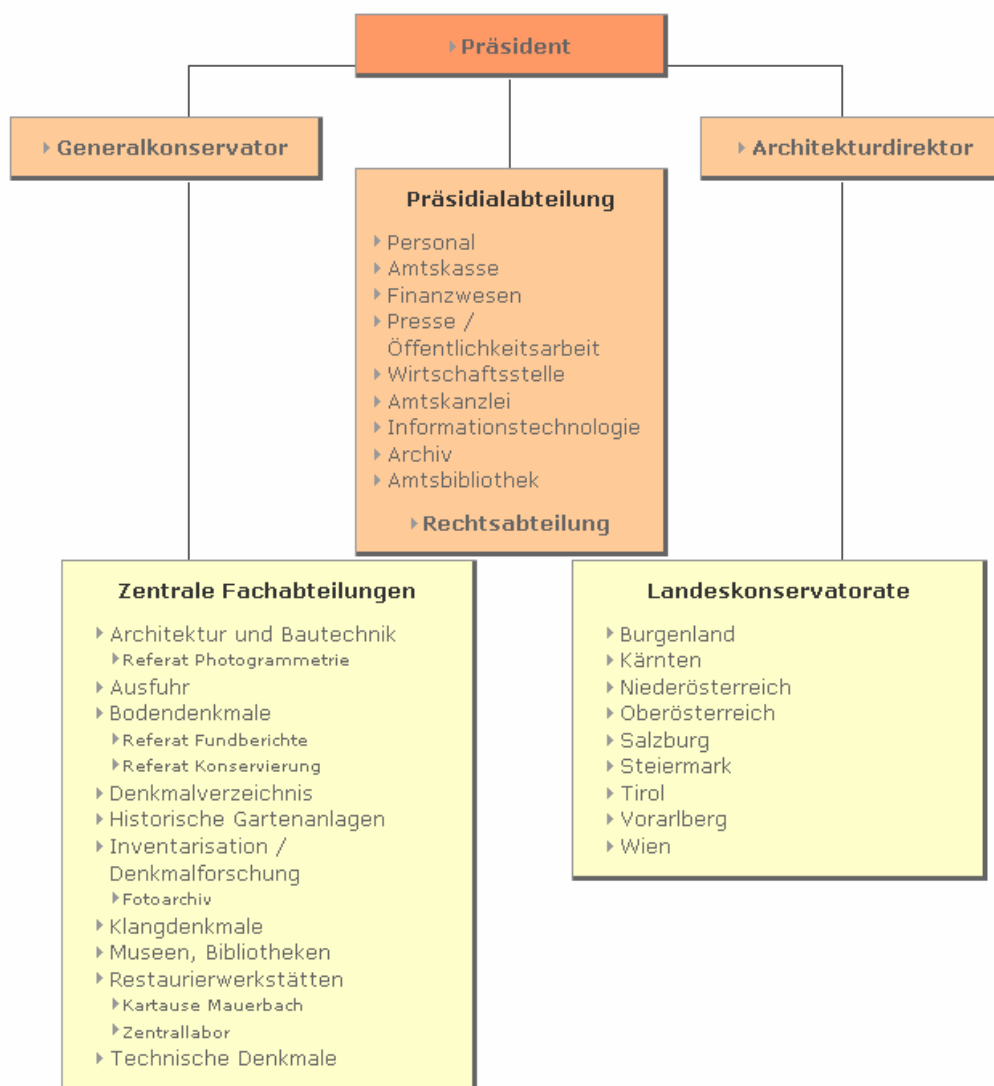


Abbildung: Organisationsaufbau des Bundesdenkmalamtes

Quelle: Bundesdenkmalamt, www.bda.at/organisation (2.11.2007)

Zuständig für die Belange einzelner Denkmäler (Unterschutzstellungen, Bewilligungen von baulichen Veränderungen, etc.) sind prinzipiell die Landeskonservatorate.

1.2 Materielle Rechtsinhalte

Das Bundesgesetz, in dem die Angelegenheiten des Denkmalschutzes geregelt sind, ist das Denkmalschutzgesetz (DMSG).

1.2.1 Denkmal und Denkmalschutz

Denkmale sind nach § 1 Abs. 1 DMSG *„vom 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“*. Die Bestimmungen des DMSG finden dann auf Denkmale *„Anwendung, wenn ihre Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen ist.“* Weiters definiert § 1 Abs. 1, dass diese Bedeutung *„den Gegenständen für sich allein zukommen, aber auch aus der Beziehung oder Lage zu anderen Gegenständen entstehen“* kann; und *„Erhaltung“ bedeutet Bewahrung vor Zerstörung, Veränderung oder Verbringung ins Ausland.“*

In Abs. 3 werden Ensembles und Sammlungen definiert:

„Gruppen von unbeweglichen Gegenständen (Ensembles) und Sammlungen von beweglichen Gegenständen können wegen ihres geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Zusammenhanges einschließlich ihrer Lage ein Ganzes bilden und ihre Erhaltung dieses Zusammenhanges wegen als Einheit im öffentlichen Interesse gelegen sein. Mehrheiten unbeweglicher oder beweglicher Denkmale, die bereits von ihrer ursprünglichen oder späteren Planung und/oder Ausführung her als im Zusammenhang stehend hergestellt wurden (wie Schloss-, Hof- oder Hausanlagen mit Haupt- und Nebengebäuden aller Art, einheitlich gestaltete zusammengehörende Möbelgarnituren usw.) gelten als Einzeldenkmale. Als Teil einer Hausanlage zählen auch die mit dieser in unmittelbarer Verbindung stehenden (anschließenden) befestigten oder in anderer Weise architektonisch mit einbezogenen Freiflächen.“

Dies ist für unsere Betrachtungen insoweit von Interesse, als damit der Unterschied zwischen einem denkmalgeschützten Schloss als Einzeldenkmal und etwa dem eines alten Hauptplatzes, dessen Häuser als Ensemble unter Denkmalschutz stehen, erklärt ist. So führt etwa Fürnsinn aus: *„Einem Denkmal kann sowohl als Einzeldenkmal als auch zugleich als Teil eines (einheitlichen) Ensembles (...) Bedeutung zukommen“*⁹. Zur Abgrenzung weist Fürnsinn auf Folgendes hin:

⁹ [FÜRN] S. 65

„Bei den unmittelbar anschließenden befestigten oder umbauten Freiflächen sind die umbauten Höfe, anschließenden Terrassen, die befestigten Teile zwischen Haupt- und Nebengebäuden und dergleichen zu verstehen, **nicht** aber **automatisch** auch alle befestigten Teile einer anschließenden Parkanlage (welche Teile allerdings gleichfalls unter Denkmalschutz gestellt werden könnten) oder etwa gar die „Freifläche“ eines anschließenden Parkareals, nur weil eine Mauer die Gesamtanlage umschließt. Nicht dazu gehören (...) die allgemein davor gelegenen Verkehrsflächen (Straßen, Plätze).“¹⁰

§ 1 Abs. 6 legt fest, dass *„die Feststellung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung eines Denkmals (...) stets in jenem Zustand (erfolgt), in dem es sich im Zeitpunkt des **Rechtswirksamwerdens der Unterschutzstellung** befindet.“*¹¹

Diese Festlegung ist natürlich bedeutsam für die Feststellung, ab wann denn nun eine Veränderung oder Zerstörung eines Denkmals in seiner geschützten Form vorliegt (*und, um späteren Ausführungen vorzugreifen, beispielsweise auch dafür, was später als Erhaltungsarbeiten im Sinne des MRG zu betrachten ist*).

Die Absätze 8 und 9 des § 1 DMSG haben, wie Fürnsinn erläutert, anmerkt, Ihren Eingang in das DMSG als Ausdruck der einschlägigen Judikatur des VwGH gefunden¹².

Abs. 8 betrifft sog. „Teilunterschutzstellungen“:

„(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.“

Hintergrund dieser neuen Bestimmung im DMSG ist es, dass die Judikatur schon immer berücksichtigt hat, dass eine Unterschutzstellung, die ja immer eine Eigentumsbeschränkung bedeutet, nur im notwendigen Umfang erfolgen darf. Dem wurde nun auch im Gesetzestext Rechnung getragen. Fürnsinn führt in diesem Zusammenhang etwa „schon oftmals ausgebaute Wohnungen“ an, denen keine Bedeutung für das Denkmal mehr¹³ zukommt.

Als Beispiel sei hier das Mietshaus des Verfassers in Oberösterreich angeführt: dieses wurde vom Vorbesitzer, dem Bund, in der 1960er Jahren innen komplett „ausgehöhlt“, neu adaptiert und auch um ein Stockwerk erhöht, sodass sich die Unterschutzstellung de facto nur mehr auf die Beschaffenheit der Fassade (und damit der Fenster) auswirkt. Dennoch wurde per Bescheid das gesamte Objekt (lange nach Vornahme dieser Veränderungen) unter Denkmalschutz gestellt.

Entsprechend entwickelt sich auch die Rechtsprechung des VwGH tendenziell von der Teilunterschutzstellung als absoluter Ausnahme hin dazu, dass eine Teilunterschutzstellung vorgenommen werden muss, wo eine solche möglich ist.

¹⁰ [FÜRN] S. 66. Hervorhebungen ebendort

¹¹ Hervorhebung durch den Verfasser

¹² [FÜRN] S. 70 und 73

¹³ [FÜRN] S. 70

So stammt der folgende Rechtssatz aus der Erkenntnis des VwGH, GZ Geschäftszahl 96/09/0216 vom 1.7.1998:

Grundsätzlich ist das **gesamte, zivilrechtlich eine Einheit darstellende Objekt unter Schutz zu stellen**. Nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen ist eine Einschränkung der Feststellung auf einen abgegrenzten Teil eines solchen Gegenstandes zulässig. Eine Teilunterschutzstellung kommt grundsätzlich nur dort in Frage, wo mit Sicherheit auszuschließen ist, daß jede wie immer geartete Veränderung an dem von der Unterschutzstellung nicht erfaßten Teil Bestand und Erscheinung des geschützten Teiles unter den im § 1 DMSG angeführten Gesichtspunkten bedrohen kann“¹⁴

In der Erkenntnis GZ 2002/09/0130 vom 3.6.2004 hingegen meint der VwGH:

„(...), doch ist eine andere Betrachtungsweise dort geboten, wo eben an einem Gebäude nicht mehr bloße "Details" verändert wurden, sondern auch von der ursprünglichen Bausubstanz (hier: im Innern) nichts oder diese nur mehr in klar umgrenzten Bereichen vorhanden ist. Eine Unterschutzstellung auch dieser Teile ließe sich nur im Hinblick auf § 1 Abs. 8 DMSG rechtfertigen, dass sie nämlich "für die denkmalgerechte Erhaltung der eigentlich geschützten Teile notwendig" sind. Gerade im Hinblick auf die Bestimmung des § 1 Abs. 9 DMSG, wonach die Unterschutzstellung auch alle Bestandteile und Zubehör eines Denkmals, sowie alle übrigen mit ihm verbundenen, sein überliefertes oder gewachsenes Erscheinungsbild im Innern oder Äußeren mitprägenden oder den Bestand (die Substanz) berührenden Teile samt Einrichtung und Ausstattung umfasst, **darf eine Unterschutzstellung die unbedingt notwendige Eigentumsbeschränkung nicht überschreiten; eine Teilunterschutzstellung ist daher immer dort vorzunehmen, wo sie fachlich ausreichend erscheint**. Dass sie überschaubare, abgeschlossene Teile umfassen muss, liegt auf der Hand.“

Im oben angeführten Haus des Verfassers bestünde also eine reelle Chance, hier weg von einer „Gesamtunterschutzstellung“ hin zu einer Teilunterschutzstellung zu gelangen. In der Praxis ist diese Unterscheidung in Fällen wie diesen aber nach Meinung des Verfassers nicht relevant, da das Landeskonservatorat erfahrungsgemäß problemlos Änderungen des „Neubestandes“ zulässt und in solchen Fällen eine entsprechende Genehmigung auch telefonisch eingeholt werden kann.

Der Denkmalschutz befindet sich hier also im Spannungsverhältnis zwischen zwei Polen: auf der einen Seite fordern es die Grundprinzipien der Verfassung, dass eigentumsbeschränkende Maßnahmen prinzipiell nur im geringstmöglichen Umfang vorgenommen werden. Dies wird auch durch die nunmehr ins DMSG aufgenommene explizite Erwähnung des Begriffes „Teilunterschutzstellung“ unterstrichen. Auf der anderen Seite ist aber auch, wie in der ersten oben angeführten Erkenntnis zitiert, grundsätzlich von der Unterschutzstellung der gesamten zivilrechtlichen Einheit auszugehen. Weiters sind *„Teilunterschutzstellungen nur dort und nur in jenem Mindestumfang denkbar, als durch eine Veränderung des nicht geschützten Teiles nicht auch eine Beeinträchtigung des eigentlich bedeutenden geschützten Teiles eintreten könne.“*¹⁵ Als Beispiel führt Fürnsinn an: auch wenn bloß eine Fassade geschützt ist, muss das übrige Haus bestehen bleiben, wenn auch neu oder umgebaut. Eine Fassade, gehalten von einem Stützgerüst, wäre nicht ausreichend. Auch müssen die übrigen architektonischen Maßnahmen auf die

¹⁴ [RIS] Hervorhebungen durch den Verfasser

¹⁵ [FÜRN] S. 71

geschützten Teile abgestimmt sein; „etwa könnte nicht unmittelbar hinter einer zweistöckigen geschützten Fassade ein fünfstöckiges Objekt hochgezogen werden, auf die [sic] die alte Fassade im unteren Teil mehr oder minder „aufgeklebt“ oder „integriert“ ist.“

Erwähnt sei an dieser Stelle auch noch, dass nach § 1 Abs. 10 DMSG nur der Zustand des Denkmals selbst, nicht aber wirtschaftliche Gründe eine Unterschutzstellung zu verhindern vermögen:

„(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.“

Im Gegensatz zum Veränderungs- und Zerstörungsverfahren nach § 5 DMSG wird bei der Unterschutzstellung also nur auf die *prinzipielle Erhaltungsmöglichkeit* abgestellt.

1.2.2 Arten der Unterschutzstellung

In § 1 Abs. 4 DMSG werden die Arten der Unterschutzstellung angeführt:

„(4) Das öffentliche Interesse an der Erhaltung im Sinne des Abs. 1 (Unterschutzstellung) wird wirksam kraft gesetzlicher Vermutung (§ 2) oder durch Verordnung des Bundesdenkmalamtes (§ 2a) oder durch Bescheid des Bundesdenkmalamtes (§ 3) oder durch Verordnung des Österreichischen Staatsarchivs (§ 25a). Bei Ensembles und Sammlungen kann das öffentliche Interesse an der Erhaltung als Einheit nur durch Bescheid des Bundesdenkmalamtes wirksam werden.“

(Die Möglichkeit der Verordnung durch das Österreichische Staatsarchiv betrifft nur bestimmte Arten von Archivalien und ist daher für unsere Betrachtungen nicht von Interesse.)

Für Baudenkmale kommen also folgende Arten der Unterschutzstellung in Frage:

- 1) Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung (§ 2)
- 2) mit Verordnung des BDA (§§ 2a)
- 3) mit Bescheid (§ 3)

In Anlehnung an Wieshaider¹⁶ ist in der folgenden tabellarischen Übersicht zusammengefasst, welche Unterschutzstellung für welche Arten von Baudenkmalen in Frage kommt:

¹⁶ [WIES] S. 7

	Bescheid	Verordnung	Gesetzliche Vermutung
Unbewegliche Einzeldenkmale im Eigentum öffentlich-rechtlicher Körperschaften	Ja	Ja	Ja
Unbewegliche Einzeldenkmale in privatem Eigentum	Ja	Nein	Nein
Ensemble	Ja		

Abbildung: Mögliche Arten der Unterschutzstellung von Baudenkmalen (nach Wieshaider)
Hier wurden nur die für unbewegliche Denkmale relevanten Einträge angeführt.

Unter *Denkmalschutz kraft gesetzlicher Vermutung* stehen nach § 2 Abs. 1 Z 1 im Wesentlichen alle Denkmale, die sich im (Mehrheits-)Eigentum des Bundes, eines Landes oder einer anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaft, Anstalt oder Fonds befinden oder im (Mehrheits-)Eigentum einer gesetzlich anerkannten Kirche oder Religionsgemeinschaft stehen. Der OGH hat im Beschluss GZ 5Ob148/01b festgestellt, dass diese Art der Unterschutzstellung nur mit Bescheid des Bundesdenkmalamtes aufgehoben werden kann:

„Nach der klaren, nicht auslegungsbedürftigen Bestimmung des § 2 Abs. 1 DMSG besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung eines im Eigentum von gesetzlich anerkannten Kirchen oder Religionsgemeinschaften einschließlich ihrer Einrichtungen befindlichen Gebäudes, solange nicht bescheidmäßig das Gegenteil festgestellt wird. Wenn ein derartiger Bescheid nicht vorliegt, ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG ex lege zu vermuten, ohne dass das Gericht berechtigt wäre, das tatsächliche Vorliegen des öffentlichen Interesses selbständig zu prüfen.“

Allerdings endet diese Art der Unterschutzstellung nach § 4 Abs. 4 DMSG prinzipiell mit dem 31. Dezember 2009. Alle unbewegliche Denkmale, die bis dahin nicht mit Bescheid oder Verordnung des BDA unter Schutz gestellt werden, stehen daher ab 1. Jänner 2010 nicht mehr unter Denkmalschutz. Aus eben diesem Grund wurde für das BDA die vorläufige Möglichkeit geschaffen, Denkmäler per Verordnung unter Schutz zu stellen. Der durch Verordnung begründete Denkmalschutz wirkt über den Stichtag 1. 1. 2010 hinaus; die Verordnung selbst muss aber noch vor diesem Tag in Kraft getreten sein, um Wirkung zu erlangen¹⁷. Eine aktuelle Liste aller bereits erlassenen Verordnungen findet sich unter www.bda.at/downloads.

¹⁷ [FÜRN] S. 81 ff, [WIES] S. 17 ff

1.2.3 Folgen der Unterschutzstellung

Veränderungs- und Zerstörungsverbot; Instandhaltungspflicht

Die Folgen der Unterschutzstellung sind in den §§ 4, 5 DMSG geregelt (Hervorhebung durch den Verfasser):

- „§ 4. (1) Bei Denkmalen, die unter Denkmalschutz stehen, ist die Zerstörung sowie jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte (gewachsene) Erscheinung oder künstlerische Wirkung beeinflussen **könnte**, ohne Bewilligung gemäß § 5 Abs. 1 verboten. (...)
Stehen nur Teile eines Objekts unter Denkmalschutz, dann gelten diese Bestimmungen unter Zugrundelegung des § 1 Abs. 8 sinngemäß.“

In Z 2 ist festgehalten, dass das mutwillige Unterlassen zumutbarer Sicherungsmaßnahmen einer Zerstörung gleichzusetzen ist:

2. Einer Zerstörung ist gleichzuhalten, wenn der Eigentümer oder sonstige für die Instandhaltung Verantwortliche die Durchführung der für den Bestand des Denkmals unbedingt notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen in der offenbaren Absicht, es zu zerstören, unterlässt, obwohl es sich um Maßnahmen handelt, die dem Eigentümer (Verantwortlichen) insgesamt zumutbar sind, weil die Beseitigung keine oder nur geringe Geldmittel erfordert (wie zB die Ergänzung einzelner zerbrochener Dachziegel, Verschließung offenstehender Fenster und dergleichen). (...)

Ziel der Unterschutzstellung ist es also, das Denkmal in jenem Zustand, wie es sich zum *Zeitpunkt der Unterschutzstellung* befindet, zu erhalten. Gleichzeitig gibt es nur eine sehr beschränkte Erhaltungspflicht für den Eigentümer. Fürnsinn fasst diese folgendermaßen zusammen: *„(Es) ergibt sich konsequenterweise die Notwendigkeit, dass eine Erhaltungspflicht dem Eigentümer nur soweit angelastet werden kann, als sie in der Wirtschaftlichkeit gedeckt ist (...).“*¹⁸

Dem österreichischen Recht ist also das Prinzip des „aktiven Denkmalschutzes“, die unbedingte Erhaltungspflicht des Eigentümers, wie es etwa in der Bundesrepublik Deutschland verwirklicht ist, fremd.

Aus dem Prinzip, das Denkmal im Zustand zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung zu bewahren, ergibt sich konsequenterweise die Bewilligungspflicht für jede Änderung des Bestandes, wie sie im § 4 normiert ist. Diese ist im § 5 DMSG geregelt. Bei Gefahr in Verzug ist § 4 Abs. 2 anzuwenden (Hervorhebungen durch den Verfasser):

- „(2) Unbedingt notwendige Absicherungsmaßnahmen, die bewilligungspflichtige Handlungen im Sinne des Abs. 1 sind, können bei **Gefahr im Verzug** ohne vorherige Zustimmung des Bundesdenkmalamtes - jedoch bei gleichzeitiger **Anzeige** an dieses - getroffen werden.“

¹⁸ [FÜRN] S. 96

Und die „normale“ Vorgangsweise regelt der § 5, der zwischen „Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen im üblichen Rahmen“ und allen anderen Änderungen entscheidet (Hervorhebungen durch den Verfasser):

- § 5. (1) Die Zerstörung sowie **jede Veränderung** eines Denkmals gemäß § 4 Abs. 1 bedarf der **Bewilligung** des Bundesdenkmalamtes, es sei denn, es handelt sich um eine Maßnahme bei Gefahr im Verzug (§ 4 Abs. 2). Der Nachweis des Zutreffens der für eine Zerstörung oder Veränderung geltendgemachten Gründe obliegt dem Antragsteller. Er hat auch - ausgenommen bei Anträgen gemäß Abs. 2 - mit einem Antrag auf Bewilligung einer Veränderung entsprechende Pläne in ausreichendem Umfang beizubringen. Das Bundesdenkmalamt hat alle vom Antragsteller geltend gemachten oder von Amts wegen wahrgenommenen Gründe, die für eine Zerstörung oder Veränderung sprechen, gegenüber jenen Gründen abzuwägen, die für eine unveränderte Erhaltung des Denkmals sprechen. Hierbei kann das Bundesdenkmalamt den Anträgen auch nur teilweise stattgeben. **Werden Bewilligungen für Veränderungen beantragt, die zugleich eine dauernde wirtschaftlich gesicherte Erhaltung des Objektes bewirken, so ist dieser Umstand besonders zu beachten.** Soweit die künftige wirtschaftliche Erhaltung und Nutzung von Park- und Gartenanlagen gefährdet oder spürbar geschmälert sein könnte, ist den Anträgen auf jeden Fall stattzugeben, es sei denn, es handelt sich um eine Veränderung, die die Zerstörung dieser Anlagen als solche oder in wesentlichen Teilen bedeuten würde.
- (2) Sollen an unbeweglichen Denkmalen **Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen im üblichen notwendigen Umfang** durchgeführt werden, können die Anträge gemäß Abs. 1 auch **mündlich oder schriftlich wenigstens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten** in Form einer Anzeige an das Bundesdenkmalamt gestellt werden. Diese Mitteilung hat den Hinweis zu enthalten, dass es sich nur um im vorhergehenden Satz beschriebene Maßnahmen handelt. Eine Entscheidung des Bundesdenkmalamtes hat binnen sechs Wochen zu ergehen. Eine nicht rechtzeitige Entscheidung kann nicht als Genehmigung gewertet werden.

Im Gegensatz zu nicht unter Denkmalschutz stehenden Objekten bedeutet dies also: selbst bei „Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen im üblichen notwendigen Umfang“ ist eine Vorlaufzeit von 2 Monaten erforderlich, und wenn in diesem Zeitraum keine Entscheidung getroffen wird, gilt dies *nicht* als Genehmigung. Die zeitlichen Konsequenzen für Projekte, die, etwa aufgrund einer beabsichtigten Nutzungsänderung, darüber hinausgehende Änderungen bedingen, sind entsprechend höher anzusetzen. Allerdings kommt es hier natürlich stark auf den Einzelfall an, sodass hier keine Verallgemeinerung möglich ist. In diesen solchen Fällen sind regelmäßig ja auch baubehördliche Verfahren, gewerberechtliche Verfahren, etc. abzuwickeln, sodass es hier nicht unbedingt zu einer Verlängerung der gesamten Projektierungsphase kommen muss. Zu beachten ist allerdings, dass es sich beim Bewilligungsverfahren nach dem DMSG um ein eigenständiges Verfahren handelt, dass unabhängig von allen anderen Verfahren abgewickelt wird. Es kann also der Fall eintreten (und er tritt auch ein), dass eine Baubewilligung erteilt wird, aber keine Bewilligung nach dem DMSG.

Förderungen und Denkmalfond

Im § 32 ist unter dem Titel „Förderungsmaßnahmen und Ersatzleistungen“ geregelt, für welche Arten von denkmalpflegerischen Maßnahmen prinzipiell Förderungen zur Verfügung gestellt werden und welche Kriterien dabei zu sind (Hervorhebungen durch den Verfasser):

§ 32. (1) Zu den Kosten, die bei der **Sicherung, Erhaltung und Erforschung** von Denkmalen (einschließlich ihrer für sie wichtigen Umgebung) entstehen, oder die auf Grund einer **Veränderung zur Erzielung eines denkmalgerechten Zustandes und einer denkmalgerechten Erhaltung** verursacht werden, können im Rahmen der finanzgesetzlichen Möglichkeiten **Zuschüsse (auch Zinsenzuschüsse)** gewährt werden. Die **Bedeutung des Denkmals** und die **wirtschaftlichen Probleme** bei seiner denkmalgerechten Restaurierung aber auch die für den Eigentümer mit dem Denkmal verbundenen **steuerlichen Begünstigungen** sind besonders zu berücksichtigen. Förderungen können für alle Maßnahmen geleistet werden, die die **Rettung von Denkmalen vor Veränderung, Zerstörung** oder Verbringung direkt oder indirekt bewirken und zwar **auch als Mittel der Motivation** der durch den Denkmalschutz in ihren Rechten eingeschränkten Eigentümer.

Hervorgehoben werden soll an dieser Stelle, dass also auch Maßnahmen förderungswürdig sind, die einer „*Veränderung zur Erzielung eines denkmalgerechten Zustandes und einer denkmalgerechten Erhaltung*“ dienen, also nicht nur die reinen Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen.

Zur zusätzlichen Finanzierung dieser Zwecke wurde mit § 33 auch ein eigener Denkmalfonds eingerichtet, der „aus Spenden, dem Erlös von Veranstaltungen zu Gunsten dieses Fonds, aus eingehenden Strafgeldern auf Grund dieses Bundesgesetzes sowie aus sonstigen Einnahmen und Zuwendungen“ dotiert werden soll.

Welch mächtiges Instrument hier geschaffen wurde, zeigt die Beantwortung einer parlamentarischen Anfrage zur Gebarung des Fonds durch BM Gehrler vom 13. Dezember 2005¹⁹, deren wesentliche Inhalte hier zitiert seien:

„Grundsätzlich ist anzumerken, dass der 1990 geschaffene Denkmalfonds bislang nur durch eingehende Strafgelder gespeist wurde. Dem Fonds standen daher nur sehr geringe Mittel zur Verfügung.“

Da namhafte Spendenaufkommen zu Gunsten des Denkmalschutzes erfahrungsgemäß vor allem im Zusammenhang mit konkreten Projekten und in enger Kooperation mit den jeweiligen Denkmaleigentümern zu lukrieren sind, erscheint eine Aktivierung des Denkmalfonds, die das bestehende Spendenaufkommen konkurrieren würde, derzeit nicht angezeigt.

(...)

¹⁹ www.parlinkom.gv.at/pls/portal/docs/page/PG/DE/BR/AB-BR/AB-BR_02172/fname_054103.pdf

Aus den oben beschriebenen Gründen wurden seit 2003 im Sinne der Anfrage keine Maßnahmen gesetzt. Im Hinblick auf das bestehende, mit konkreten Projekten verbundene Spendenaufkommen erscheint eine Änderung auch nicht sinnvoll.

(...)

Es wurden folgende Beträge als Geldstrafen verzeichnet, die gemäß § 37 Abs. 9 DMSG für den Denkmalfonds zweckgebunden sind:

2001:	€ 1.308,11
2002 bis 2004:	€ 0,--
2005:	€ 67.100,67 (derzeitiger Stand)

(...)

Mangels Einnahmen wurden keine Projekte gefördert. Die im Jahr 2005 verzeichnete Geldstrafe wird voraussichtlich im kommenden Jahr für ein noch auszuwählendes Projekt verwendet werden.“

Wiederherstellungspflicht

Im § 36 ist unter dem Titel „Verfügung der Wiederherstellung und Rückholung“ geregelt, welche Rechtsfolgen die unbewilligte Veränderung oder Zerstörung eines Denkmals mit sich bringt:

§ 36. (1) Auf Antrag des Bundesdenkmalamtes kann die zuständige Bezirksverwaltungsbehörde verfügen, dass im Falle einer widerrechtlich erfolgten Veränderung oder Zerstörung eines Denkmals der Schuldtragende auf seine Kosten den der letzten oder den schon einer früher von ihm verschuldeten widerrechtlichen Änderung oder Zerstörung unmittelbar vorausgegangenen Zustand des Denkmals, soweit dies möglich ist, wiederherzustellen hat. Diese Maßnahme kann jedoch nur dann angeordnet werden, wenn die Durchführung die Wiedergewinnung des früheren Zustands oder wenigstens der früheren Erscheinung in einem der Bedeutung des Denkmals entsprechenden, wenn auch allenfalls bedeutungs- oder umfangmäßig geminderten aber doch schutzwürdigen Art, die die Fortdauer der Stellung unter Denkmalschutz zumindest in Form einer Teilunterschützstellung (§ 1 Abs. 8) rechtfertigt, wiederherzustellen vermag. Die bereits erfolgte Unterschützstellung erstreckt sich (allenfalls durch ein Denkmalschutzaufhebungsverfahren auf eine Teilunterschützstellung eingeschränkt) auch auf das derart wiederhergestellte Denkmal. (...)

Fürnsinn merkt dazu an, dass es sich bei der Verfügung der Wiederherstellung um keine Strafe handelt und dass auch keine Verjährung eintritt.²⁰

Die Strafbestimmungen des DMSG finden sich im § 37. Die Zerstörung von Denkmalen wird bereits seit der Gesetzesnovelle 1978 gerichtlich bestraft, allerdings nur mehr mit Geldstrafen (§ 37 Abs. 1). Daneben sind aber hohe Wertersatzstrafen vorgesehen. Soweit Bauwerke betroffen sind, sind auch Geldstrafen für die unbewilligte Veränderung (§ 37 Abs. 2) sowie für die Unterlassung der „Meldung über die Unmöglichkeit der Vornahme notwendiger geringfügiger Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 4 Abs. 1 Z 2“ vorgesehen (Hervorhebungen durch den Verfasser):

„§ 37. (1) Wer entgegen den Bestimmungen des § 4 Abs. 1 und § 5 Abs. 1 ein Einzeldenkmal oder ein als Einheit unter Denkmalschutz gestelltes Ensemble oder eine als Einheit unter Denkmalschutz gestellte Sammlung **zerstört**, ist, wenn die Tat nicht nach einer anderen Bestimmung mit strengerer gerichtlicher Strafe bedroht ist, vom Gericht mit einer Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen. **Neben der Geldstrafe** ist für den Fall, dass die in § 36 vorgesehene **Wiederherstellung nicht verfügt oder** die zwar verfügte Wiederherstellung vorsätzlich trotz förmlicher Mahnung **nicht vorgenommen wird**, auf eine **Wertersatzstrafe** zu erkennen. Unter diesen Voraussetzungen ist auf eine Wertersatzstrafe auch dann zu erkennen, wenn die Tat nach einer anderen Bestimmung mit strengerer gerichtlicher Strafe bedroht ist. Die **Höhe der Wertersatzstrafe** hat entweder den **Kosten**, die **zur Wiederherstellung** oder zur Herstellung eines gleichwertigen Gegenstandes aufgewendet hätten werden müssen, oder dem **höheren durch die Tat erzielten Nutzen** zu entsprechen. Die Wertersatzstrafe ist allen an der Tat Beteiligten unter Bedachtnahme auf die Grundsätze der Strafbemessung (§§ 32 bis 35 StGB)²¹ anteilmäßig aufzuerlegen. Das Strafverfahren obliegt den Gerichtshöfen erster Instanz.

- (2) 1. Wer vorsätzlich entgegen den Bestimmungen
- des § 4 Abs. 1 und 2 bzw. § 5 Abs. 1 ein Denkmal **verändert**
 - (...) oder
 - wer die gemäß §§ 31 oder 36 angeordneten Maßnahmen verhindert oder zu erschweren sucht,
- ist, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis 700 000 S zu bestrafen.
- (4) Wer vorsätzlich
1. eine **Meldung über die Unmöglichkeit der Vornahme notwendiger geringfügiger Instandsetzungsmaßnahmen** gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 **unterlässt**,
(...)
- ist, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis 30 000 S zu bestrafen.“

Weiters wird im § 37 festgelegt, dass nachträgliche Bewilligungen des BDA zu einer Einstellung eines bereits eröffneten Strafverfahrens führen (Abs. 5). Strafgeelder fließen dem Denkmalfonds zu (Abs. 9), sie sind demnach zweckgebundene Mittel.

Die Verjährung ist im Abs. 7 geregelt; sie tritt– außer bei der Zerstörung eines Denkmals - jedenfalls 5 Jahre nach Beendigung der Tat ein:

„(7) Die Verjährungsfrist gemäß § 31 Abs. 2 VStG beginnt bei den in den Abs. 2 bis 4 aufgezählten Delikten erst ab dem Zeitpunkt, zu dem das Bundesdenkmalamt von den unerlaubt vorgenommenen Handlungen oder Unterlassungen Kenntnis erlangt hat und die schuldtragende Person ausgeforscht ist; die Frist endet jedenfalls fünf Jahre nach Beendigung der Tat.“

Weitere durch das DMSG dem Eigentümer auferlegte Verpflichtungen, die aber keine großen Einschränkungen im Sinne unserer Themenstellung bedeuten:

- beim Verkauf eines Denkmals muss nach §6 Abs. 4 eine Veräußerungsanzeige an das BDA erstattet werden (vernachlässigbar);

²⁰ [FÜRN] S. 164

- § 30 sieht Auskunfts- und Zutrittspflichten zu Gunsten von Organen des BDA vor (vernachlässigbar);
- Meldepflichten etc. für Bodendenkmale nach den §§ 8 bis 11 (diese Beschränkung ergibt sich ja nicht für das Denkmal selbst; Bodendenkmäler können bei jeder Grabung gefunden werden).

1.3 Zahlen und Statistiken

Wenden wir uns nun nach dem Überblick über die Rechtsmaterie selbst deren Anwendungsbereich zu, also dem Denkmalbestand Österreichs, und den Mitteln, die der Bund dafür zur Verfügung stellt.

Einen guten ersten Überblick darüber, wie viele Denkmäler es in Österreich gibt, welchen Bereichen sie zuzurechnen sind und wie hoch die Förderungen sind, die der Bund dafür aufwendet, bietet der folgende, der Website der Statistik Austria entnommene Textauszug mit dem Titel „Baukulturelles Erbe“:

„Bei einer Gesamtzahl von rund 60.000 schützenswerten Denkmalen waren per Ende 2005 mit rechtskräftigem Bescheid insgesamt 15.881 Objekte unter Denkmalschutz gestellt, das sind um 249 mehr Gesamt- bzw. Teilunterschützstellungen als im Jahr 2004. Darunter befanden sich 11.660 Objekte des Profanbereichs (Bürgerhäuser, Bauernhäuser, Burgen und Burgruinen, Mühlen, Schlösser usw.) und 2.285 Objekte, die dem archäologischen Bereich zuzuordnen sind. Dazu zählen Siedlungsgebiete, Gräberfelder, Fundstellen aber auch Einzelfunde und ähnliches.

In der Denkmalpflege spielt die Förderung der Restaurierung, Instandhaltung und Instandsetzung von Denkmalen eine große Rolle. Im Jahr 2005 wurden vom Bund insgesamt 1.164 Vorhaben mit 12,5 Mio. € gefördert (-14% gegenüber 2004). Da es sich dabei um Subventionen handelt, sind in dieser Summe Ausgaben für den Erhalt im Eigentum des Bundes oder der Länder stehender Denkmale nicht enthalten; ebenso wenig sind steuerlich absetzbare Spendengelder und andere steuerliche Begünstigungen berücksichtigt. Im Zuge der Fassadenrestaurierungsaktion wurden 2005 Gesamtkosten von 1,0 Mio. € umgesetzt. Die Bundessubventionen beliefen sich dabei auf 100.364 €.²²

Auf den nächsten beiden Seiten finden sich zwei tabellarische Übersichten, die die Höhe und Verwendung der Bundesfördermittel im Detail aufzeigen.

- ~ In der ersten Tabelle sind alle Bundessubventionen für den Zeitraum 1995-2006 angeführt, aufgegliedert nach Bundesländern und danach, ob die Mittel in den Profan- oder in den Sakralbereich flossen.
- ~ Die zweite Tabelle zeigt in einer Detailsicht des Jahres 2005, wie die Bundessubventionen sich zwischen dem Profan- und dem Sakralbereich

²¹ Diese Paragraphen des StGB regeln die allgemeinen Grundsätze der Strafbemessung, mildernde und erschwerende Gründe sowie Berausung

²² www.statistik-austria.at/web_de/statistiken/bildung_und_kultur/kultur/baukulturelles_erbe/index.html (2.11.2007)

aufteilen. Zusätzlich findet sich hier ein Bezug auf den *Gesamtbestand* an denkmalgeschützten Objekten; damit ergibt sich die durchschnittliche Förderung pro *Baudenkmal* (nicht: pro Sanierung). *Es handelt sich dabei um einen reinen Rechenwert, der nichts darüber aussagt, in welcher Höhe tatsächlich ein einzelnes (nämlich tatsächlich saniertes) Objekt gefördert wurde.*

Basisdaten für diese Auswertungen waren die im Anhang angeführten Statistiken der Statistik Austria und des BMUKK.

Betrachten wir diese Zahlen, so zeigt sich das folgende Bild:

- 1) Die durchschnittliche Bundesförderung für Baudenkmale beläuft sich in den letzten Jahren auf etwa 12,5 Mio. € pro Jahr.
- 2) Es befanden sich 2005 rund 10 mal mehr Profanbauten (10.660) unter Denkmalschutz als Sakralbauten (1.320).
- 3) Die Sakralbauten erhielten mit rd. 55% mehr Fördermittel als der Profanbereich mit rd. 45%.
- 4) Bezogen auf den Gesamtbestand an Baudenkmalen bedeutet dies, dass *im Schnitt pro Baudenkmal und Jahr (nicht: pro Sanierungsvorhaben!)* für ein schnödes Profanobjekt rd. 480 € an Bundesmitteln zur Verfügung stehen, für ein Sakralobjekt immerhin das 11-fache, nämlich rd. 5240 €.

Pro *durchgeführtem Projekt* beträgt die *Förderquote* im Bundesdurchschnitt etwa 8% des Gesamtprojektvolumens.²³

²³ [IFIP] Ausführliche Details dazu finden sich in Kapitel 4.

2005	Bestand	Subventionen (in 1.000 €)	Auft. %	Durchschnitt (in €)	Faktor
Österreich					
Restaurierungsvorhaben	1.164			10.749,21	
Profanbauten	11.660	5.568,2	44,50%	477,55	11,0
Sakralbauten	1.321	6.943,9	55,50%	5.256,52	
Summe	12.981	12.512,1	100,00%		
Burgenland					
Restaurierungsvorhaben	70			5.253,13	
Profanbauten	690	189,9	51,63%	275,17	8,4
Sakralbauten	77	177,9	48,37%	2.309,77	
Summe	767	367,7	100,00%		
Kärnten					
Restaurierungsvorhaben	78			7.191,05	
Profanbauten	945	94,3	16,81%	99,75	52,6
Sakralbauten	89	466,6	83,19%	5.243,17	
Summe	1.034	560,9	100,00%		
Niederösterreich					
Restaurierungsvorhaben	306			9.186,70	
Profanbauten	2.825	1.240,9	44,14%	439,25	12,6
Sakralbauten	283	1.570,2	55,86%	5.548,58	
Summe	3.108	2.811,1	100,00%		
Oberösterreich					
Restaurierungsvorhaben	156			15.269,97	
Profanbauten	2.320	1.247,8	52,38%	537,86	9,9
Sakralbauten	212	1.134,3	47,62%	5.350,33	
Summe	2.532	2.382,1			
Salzburg					
Restaurierungsvorhaben	76			14.223,79	
Profanbauten	1.105	753,0	69,66%	681,48	5,9
Sakralbauten	81	328,0	30,34%	4.049,10	
Summe	1.186	1.081,0			
Steiermark					
Restaurierungsvorhaben	174			8.952,79	
Profanbauten	884	513,8	32,98%	581,26	13,1
Sakralbauten	137	1.044,0	67,02%	7.620,09	
Summe	1.021	1.557,8	100,00%		
Tirol					
Restaurierungsvorhaben	132			11.518,61	
Profanbauten	1.348	550,7	36,22%	408,50	8,0
Sakralbauten	295	969,8	63,78%	3.287,44	
Summe	1.643	1.520,5	100,00%		
Vorarlberg					
Restaurierungsvorhaben	75			4.811,32	
Profanbauten	453	232,0	64,29%	512,11	3,2
Sakralbauten	79	128,9	35,71%	1.631,15	
Summe	532	360,8	100,00%		
Wien					
Restaurierungsvorhaben	97			19.279,56	
Profanbauten	1.090	745,9	39,88%	684,27	24,2
Sakralbauten	68	1.124,3	60,12%	16.533,25	
Summe	1.158	1.870,1	100,00%		

Tabelle: Bundessubventionen für Baudenkmale nach Bereichen 2005 und durchschnittliche Förderung bezogen auf den Gesamtbestand [Quelle Statistik Austria, s. Anhang]

2 Bewertung denkmalgeschützter Objekte in Literatur und Praxis

2.1 Die „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter

In der österreichischen Bewertungsliteratur finden sich relativ wenig Beiträge über die Besonderheiten der Bewertung denkmalgeschützter Objekte. In einem der bekanntesten Werke in diesem Zusammenhang, „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Kranewitter, findet sich zu diesem Thema der folgende Passus:

„Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz, so darf dies nicht abgerissen werden. Darüber hinaus dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die den denkmalgeschützten Charakter beeinträchtigen würden. Der Eigentümer ist also gehindert, den Grund und Boden anderweitig auszunutzen, sodass allenfalls ein Abschlag bis zu 15% gerechtfertigt erscheint.“²⁴

Systematisch findet sich diese Stelle unter „Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert“ im Kapitel „Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Liegenschaften im Sachwertverfahren“. Auf der Folgeseite ist in einer schematischen Übersicht dargestellt, an welchem Punkt der Wertermittlung der Tatbestand einer Unterschutzstellung nach Kranewitter berücksichtigt wird.

Kranewitter selbst spricht hier im Text nur von „Gebäuden“ (in der folgenden Darstellung durch das blaue Rechteck gekennzeichnet); da aber auch die Außenanlagen selbst bis hin zu ganzen Parkanlagen unter dem Regime des Denkmalschutzes gestellt sein können, gilt dieser Abschlag analog wohl auch für diese (blau punktierte Umrahmung).

Nach Kranewitter ist der Denkmalschutz also ein wertbeeinflussender Umstand, der

- ~ *prinzipiell* einen Wertabschlag rechtfertigt und
- ~ in der Berechnung *punktuell* zu berücksichtigenden ist, um (im Rahmen einer Sachwertermittlung) vom Sachwert des Gebäudes (der Außenanlagen) zum Bauwert des Gebäudes (der Außenanlagen) zu gelangen.

Oder anders formuliert:

- ~ aus dem Titel des Denkmalschutzes heraus ist ein Wertzuschlag nicht denkbar (inhaltliche Schlussfolgerung)²⁵

²⁴ [KRAN] S. 72

²⁵ In einem am 4. August 2006 in Linz mit Heimo Kranewitter geführten Gespräch hat er mir auch bestätigt, dass ihm kein Fall aus seiner Praxis heraus bekannt sei, in dem der Denkmalschutz einen positiven Einfluss auf den Wert eines Objektes gehabt hätte.

~ der Bodenwert bliebe nach dieser Darstellung durch den Denkmalschutz prinzipiell unberührt (systematische Schlussfolgerung).

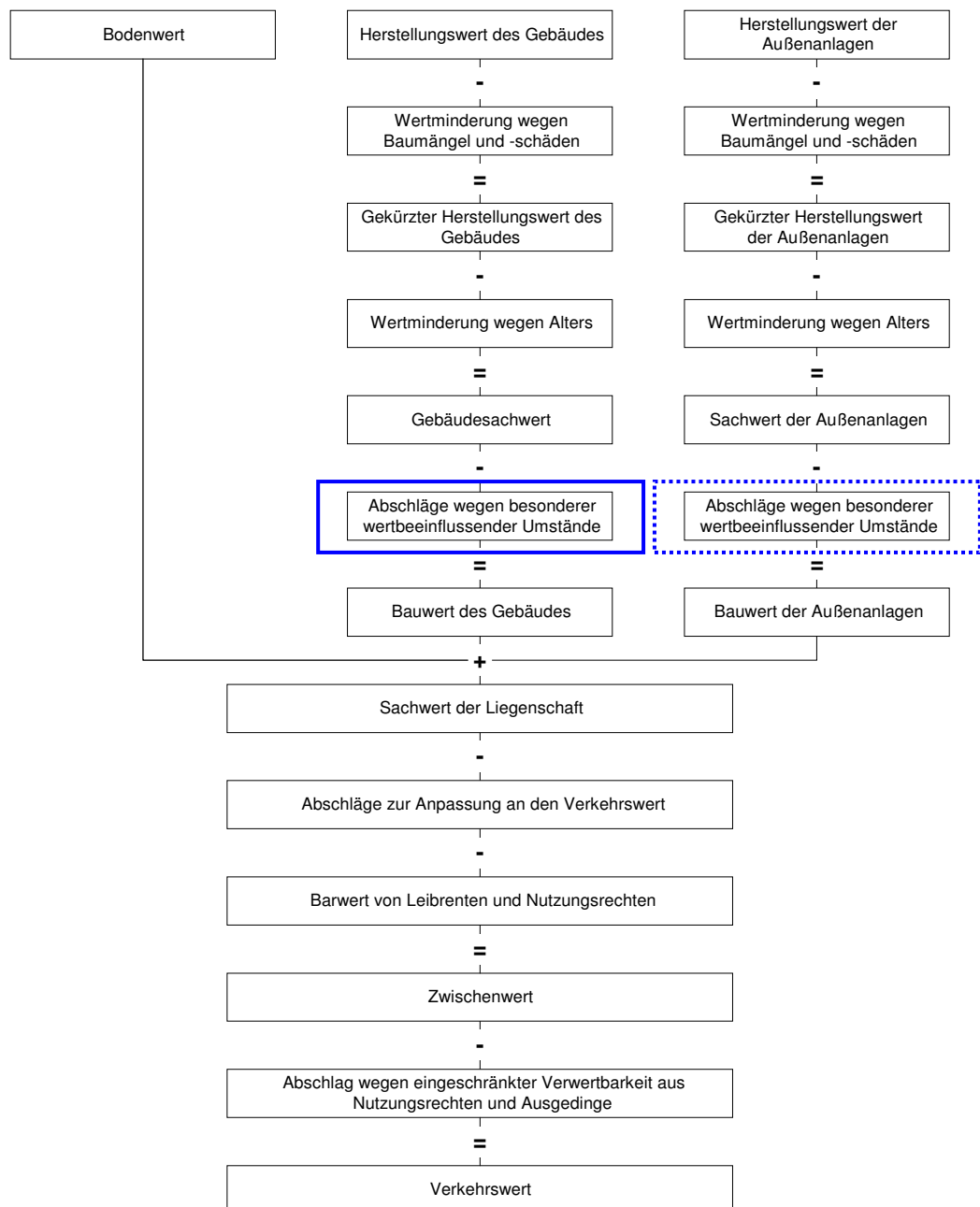


Abbildung: Ablaufschema über die Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren
Quelle: [KRAN] S. 73²⁶

²⁶ [KRAN] S. 73. Grafische Hervorhebungen durch den Verfasser

2.2 „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber und Simon

Ergiebiger ist die Literatursuche zum Thema „Auswirkungen des Denkmalschutzes auf den Verkehrswert“ in der bundesdeutschen Fachliteratur. So finden sich in „dem“ Standardwerk der deutschen Bewertungsliteratur, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber/Simon, in den Erörterungen zum § 19 WertV²⁷ insgesamt immerhin rund 40 Seiten zum Thema „denkmalgeschützte Bausubstanz“ (§ 19 WertV)²⁸. Im Folgenden sollen die dort angeführten Überlegungen kurz dargestellt werden und gleichzeitig dargestellt werden, inwieweit diese auf österreichische Verhältnisse übertragbar sind. Denn das deutsche Denkmalschutzrecht ist mit dem österreichischen nur bedingt vergleichbar (und noch dazu in einzelnen, teilweise unterschiedlichen Landesgesetzen geregelt). Im Kern besteht der wesentliche Unterschied darin, dass das deutsche Recht im Gegensatz zum österreichischen ein weitergehendes *Instandsetzungsgebot* für Denkmale kennt, wodurch die Belastungen für den Eigentümer deutlich höher sein können als in Österreich. Grenze ist auch hier wiederum die „Zumutbarkeit für den Eigentümer“. Was dem österreichischen Recht hingegen fremd ist: über diese Grenze hinausgehende Belastungen lösen eine Entschädigungspflicht der öffentlichen Hand aus. Steht der Nutzen in keinem Verhältnis zum Aufwand, kann dies sogar einen Übernahmeanspruch des Eigentümers auslösen – ein Recht des Eigentümers, dass das unter Schutz gestellte Objekt von der öffentlichen Hand übernommen wird. (Dabei handelt es sich im Prinzip um ein Enteignungsverfahren, das vom Eigentümer selbst eingeleitet wird.)

Berücksichtigt man diese materiell-rechtlichen Unterschiede entsprechend, sind die methodische Vorgehensweise sowie die allgemeinen Überlegungen über die wertbeeinflussenden Auswirkungen des Denkmalschutzes auch auf österreichische Verhältnisse anwendbar.

²⁷ § 19 der deutschen Wertermittlungsverordnung beschäftigt sich mit den „sonstigen wertbeeinflussenden Umständen“. Hier finden sich - neben denkmalgeschützter Bausubstanz – die folgenden Themenbereiche: „Abweichungen vom Normalzustand (Anomalien)“, „Abweichungen vom normalen baulichen Zustand“ sowie „Wertermittlung im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen“

²⁸ Um diese Angabe ins richtige Licht zu rücken: das Werk hat einen Gesamtumfang von rd. 3200 Seiten, der Anteil des Denkmalschutzes an der Thematik beläuft sich also auf ca. 1,25 %.

2.2.1 Vor- und Nachteile einer Unterschutzstellung und der „denkmalgeprägte Verkehrswert“

Kleiber führt zunächst an allgemeinen (und großteils negativen) Folgen einer Unterschutzstellung an:

„Der Eigentümer hat mit folgenden Auswirkungen (der denkmalschutzrechtlichen Bindungen) zu rechnen:

- **Bodenwert:** Nichtausnutzung der ansonsten zulässigen Bebaubarkeit (GRZ, GFZ²⁹); im *Hinblick auf den Bestandsschutz kann aber auch eine Übernutzung gesichert sein,*
- **Wert der baulichen Anlagen:** Beibehaltung veralteter Bauweisen und Bauformen (ungünstiges Verhältnis WF/BRI³⁰, WF/VF, Raumhöhen, Raumgröße,
- **Gesteigerter Unterhaltungsaufwand,**
- **Behördliche Auferlegung von Erhaltungsmaßnahmen,**
- **Wert der sonstigen Anlagen:** kostspielige Unterhaltung und Pflege von Außenanlagen,
- **Abrissverbot (...)**³¹

Was bedeutet das nun für den Wert der Immobilie? Das hänge von den Umständen im Einzelfall ab, meint Kleiber weiter (Hervorhebung durch den Verfasser):

„Die Unterschutzstellung einer baulichen oder sonstigen Anlage unter Denkmalschutz führt (...) **nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung** des Grundstücks. Vielmehr müssen Vor- und Nachteile der Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander „aufgerechnet“ werden. Im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz dabei auch wertneutral auswirken.“³²

Im Begriff des „denkmalgeprägten Verkehrswertes“ finden wir unsere bereits im Vorwort ausgeführten Überlegungen wieder, dass die Werteinflüsse auf ein Investitionsobjekt durch die Unterschutzstellung als solches zu unterscheiden sind von den wertbeeinflussenden Eigenschaften, die ein typischerweise unter Denkmalschutz stehendes Gebäude aufweist (Hervorhebungen durch den Verfasser):

²⁹ Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

³⁰ WF ... Wohnfläche. BRI = Bruttorauminhalt, VF = Verkehrsfläche nach DIN 277. Unter dem Begriff „Verkehrsfläche“ werden jene Flächen zusammengefasst, die dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb des Gebäudes sowie dem Verlassen im Notfall dienen.

³¹ [KLEI] S. 1727, Randnote 58

³² [KLEI] S.1727, Randnote 59

„Von einem denkmalgeprägten Verkehrswert kann bei alledem erst dann gesprochen werden, wenn der Denkmalschutz (...) Eingang in den Verkehrswert findet, wobei eine Prägung im eigentlichen Sinne tatsächlich erst vorliegt, wenn der **Verkehrswert** eines z.B. mit einem Denkmal bebauten Grundstücks vom Verkehrswert desselben Grundstücks unter der Annahme **abweicht, dass das Gebäude nicht unter Schutz gestellt worden ist.**“³³

Worum handelt es sich nun bei diesen oben erwähnten Vorteilen, die den – offensichtlichen – Nachteilen gegenüberzustellen sind und diese in gewissen Fällen (zumindest theoretisch) auch mehr als kompensieren können?

Kleiber listet hier die folgenden Vorteile auf:

- „a) Förderungen der EU, des Bundes, der Länder und der Gemeinden, soweit sie tatsächlich geleistet werden oder mit Sicherheit zu erwarten sind;
- b) Steuerermäßigungen (...)
- c) Steuerbefreiungen und Steuererlässe (...)
- d) Mieterhöhungen (...)“³⁴

Alle diese Vorteile kennt in ähnlicher Form auch das österreichische Rechtssystem. Wieweit diese es tatsächlich vermögen, die Nachteile aufzuwiegen, werden wir noch ausführlich in den nächsten Kapiteln besprechen. Doch betrachten wir zuvor noch kurz, wo Kleiber/Simon die Auswirkungen des Denkmalschutzes in der Systematik der Wertermittlungsverfahren verorten.

2.2.2 Verfahren und Besonderheiten der Wertermittlung bei denkmalgeschützten Objekten

Grundsätzlich ist ein denkmalgeschütztes Objekt zunächst genauso zu bewerten wie jedes andere; in einem weiteren Schritt sind dann die Auswirkungen der Unterschutzstellung zu berücksichtigen. Kleiber gießt das wie folgt in Wort und Bild:

„Die Grundaufgabe der Verkehrswertermittlung denkmalgeschützter Objekte besteht (...) also in der Aufrechnung der Vor- und Nachteile, die aus der Denkmaleigenschaft resultieren. Vor- und Nachteile sind dabei in der Höhe zu ermitteln, wie sie sich wertmäßig am Wertermittlungstichtag im Verkehrswert niederschlagen.“³⁵

³³ Ebd., Randnote 60 mit Verweis auf A.A. Meiß in: Zeitschrift für Vermessungswesen 1985, 356

³⁴ [KLEI] S. 1737 f. (Verweise auf die entsprechenden deutschen Gesetzespassagen wurden ausgespart)

³⁵ [KLEI] S. 1744, Rn 126

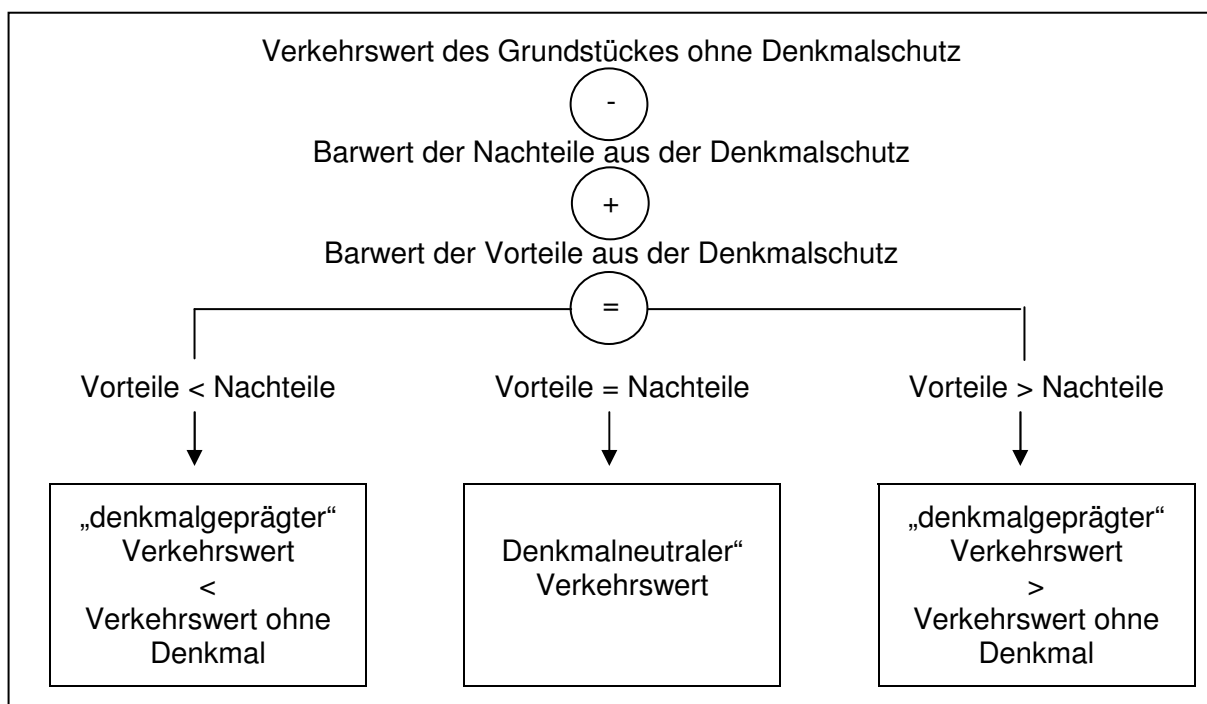


Abbildung: Schema der Verkehrswertermittlung denkmalgeschützter Objekte
 Quelle: [KLEI] S.1744, Rn 126

Im Original ist nach Meinung des Verfassers ein Fehler enthalten: dort wird der Barwert der Vorteile vom Verkehrswert ohne Denkmaleigenschaft abgezogen und der Barwert der Nachteile hinzugerechnet. In der hier dargestellten Abbildung ist dies korrigiert. Außerdem wurde der Begriff „Denkmaleigenschaft“ durch den Begriff „Denkmalschutz“ ersetzt, da die Denkmaleigenschaft alleine prinzipiell noch keinen Denkmalschutz begründet.

Da die Ermittlung des Verkehrswertes eines denkmalgeschützten Objektes zunächst also gleich wie die Ermittlung des Verkehrswertes jedes anderen Objektes erfolgt, kommen dafür auch alle „gängigen“ Wertermittlungsverfahren in Betracht:

„Grundsätzlich können auch für denkmalgeschützte Objekte alle nach § 7 WertV zulässigen Verfahren zur Anwendung kommen, wobei allerdings das **Vergleichswertverfahren** mangels geeigneter Vergleichspreise regelmäßig ausscheidet. Ansonsten sind für die Wahl des Verfahrens

die Usancen des Grundstücksmarktes sowie

die Umstände des Einzelfalls, insbesondere die Verfügbarkeit der wertbestimmenden Parameter

ausschlaggebend.“³⁶

Diese zulässigen Verfahren sind die im deutschen Sprachraum üblichen Verfahren, wie sie auch das österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) kennt:

³⁶ [KLEI] S. 1745, Rn 129

- das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG),
- das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG), sowie
- das Sachwertverfahren (§ 6 LBG).

Welches Verfahren zur Anwendung zu bringen ist, hängt im Wesentlichen von der *aktuellen und der möglichen Nutzung* ab – und dies vor allem im Hinblick darauf, dass verschiedene Nutzungsmöglichkeiten mit dem Denkmalschutz überhaupt nicht oder zumindest nur unter Aufwendung höherer Finanzmittel in Einklang zu bringen sind. Kleiber stellt dies (für die Objektarten „Schlösser und Burgen“) folgendermaßen dar:

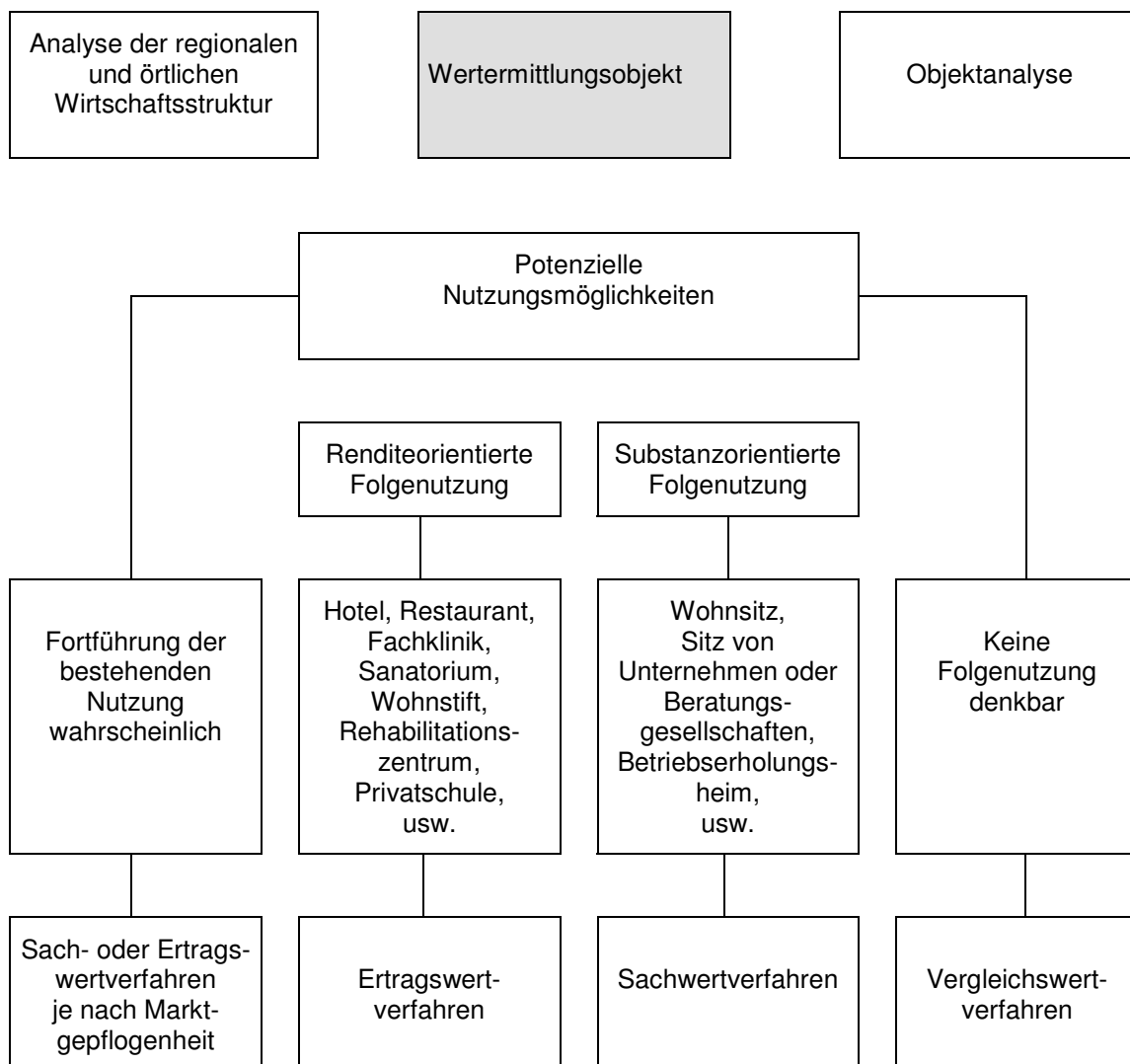


Abbildung: Folgenutzungsmöglichkeiten bei Schlössern und Burgen
 Quelle: [KLEI] S.1746, Rn 132

Wir wollen uns an dieser Stelle nicht mit den Grundlagen dieser Verfahren beschäftigen; diese dürfen als bekannt vorausgesetzt werden. Lediglich einige Besonderheiten zum Bodenwert, zum Ertragswert sowie zum Liegenschaftszinssatz, die sich im Zusammenhang mit denkmalgeschützten Objekten ergeben, sollen im Folgenden kurz angesprochen werden.

Bodenwert

Aufgrund der Unterschützstellung ergibt sich für den Bodenwert, dass die Ist-Nutzung des Grundstückes (also die Ist-Bebauung) als nachhaltig anzusehen ist, egal, ob es sich dabei um eine Über- oder eine Unternutzung handelt:

„Der Bodenwert eines Grundstücks, das mit einem zu erhaltenden Gebäude bebaut ist, bemisst sich (...) grundsätzlich nach der realisierten Nutzung (...), unabhängig davon, ob das Grundstück untergenutzt oder in einem Maße bebaut ist, das baurechtlich im Falle eines Neubaus nicht zulässig wäre (...).“³⁷

Über- oder Unternutzungen eines Grundstück sind regelmäßig nach der folgenden Formel auf die Restnutzungsdauer zu kapitalisieren:³⁸

$$BW = BW_{\text{real}} + (BW_{\text{zul./lag.}} - BW_{\text{real.}}) \cdot 1/q^n$$

wobei: BW_{real} ... Bodenwert aufgrund realisierter Nutzung

$BW_{\text{zul./lag.}}$... Bodenwert aufgrund zulässiger bzw. lagetypischer Nutzung

q ... $1 + \text{Zinssatz} / 100 = 1 + p$

p ... Zinssatz

n ... Restnutzungsdauer in Jahren

Da die Restnutzungsdauer n gegen unendlich strebt, ergibt sich, dass

$$BW = BW_{\text{real}}$$

Der Bodenwert, soweit es sich nicht um selbständig nutzbare Grundstücksteile handelt, ergibt sich also nur aufgrund der bestehenden Benutzung. Für unsere Überlegungen bedeutet dies, dass sich daraus sowohl ein Vorteil – nämlich bei einer bestehenden Übernutzung – als auch ein Nachteil aus der Unterschützstellung ergeben kann.

³⁷ [KLEI] S. 1747

³⁸ [KLEI] S. 1749

Ertragswert

Zum Ertragswert merkt Kleiber an, dass es in der Praxis zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden gibt:

„1. Ertragswertermittlung auf der Grundlage der dem Gebäudezustand angemessenen Ansätze, also z.B. „begrenzte“ Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten und Roherträge (Nettokaltmiete),

2. Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der „auf Dauer“ angelegten Erhaltungspflicht (Restnutzungsdauer: $\rightarrow \infty$) i. V. m. den daraus resultierenden erhöhten Bewirtschaftungskosten (ggf. auch Modernisierungskosten), sowie den geminderten oder auf Grund eines anspruchsvollen Ambientes höheren Erträgen).“³⁹

Kleiber empfiehlt die Verwendung des zweiten Methode, also mit einer gegen unendlich strebenden Restnutzungsdauer:

„**Grundsätzlich ist dem zweiten Modell der Vorzug zu geben**, schon weil es den rechtlichen Vorgaben (der Erhaltungspflicht) entspricht, auch wenn es den Sachverständigen vor die Schwierigkeit der Ermittlung der erhöhten Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten stellt. Ein besonderer Vorteil dieses Modells kann umgekehrt darin gesehen werden, dass aufgrund der langen Restnutzungsdauer eine Bodenwertermittlung für die dem Denkmal zuzuordnenden Umgriffsflächen entfällt, d.h., ein Bodenwert ist ggf. nur noch für die selbständig nutzbaren Grundstücksteile zu ermitteln.“⁴⁰

Das lässt sich unmittelbar aus der Formel zur Ertragswertberechnung ableiten:

$$EW = RE * V + BW/q^n$$

wobei: EW ... Ertragswert

RE ... Reinertrag

BW ... Bodenwert

Strebt die Restnutzungsdauer n gegen unendlich, ist der Limes des Bodenwertes dementsprechend 0.

In diesem Fall entspricht die Berechnungsmethode also dem des vereinfachten Ertragswertverfahrens bei hoher Restnutzungsdauer, wie es auf der Folgeseite abgebildet ist:

³⁹ [KLEI] S. 1748 Rn 142

⁴⁰ [KLEI] S. 1748 Rn 143

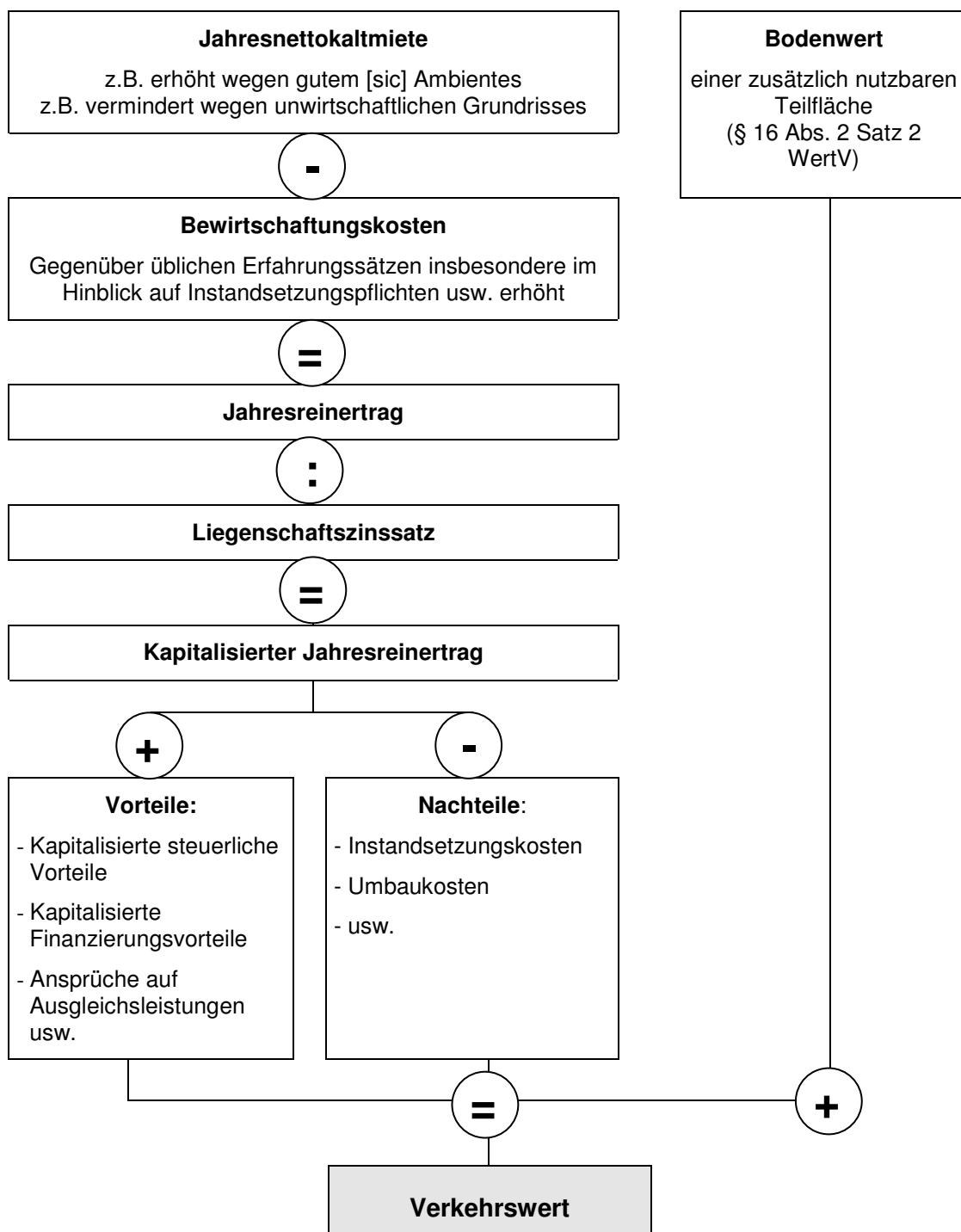


Abbildung: Ertragswertermittlung von Grundstücken mit denkmalgeschützter Bausubstanz im vereinfachten Ertragswertverfahren⁴¹

⁴¹ [KLEI] S. 1751

Liegenschaftszinssatz

Der wesentlichste Parameter beim Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz p . Der Liegenschaftszinssatz lässt sich als jene Rendite betrachten, die ein Investor aus seiner Immobilieninvestition erhalten möchte. Je geringer dieser Zinssatz ist, desto „wertvoller“ bzw. „teurer“ ist die Immobilie, da sich der Käufer mit einer geringeren Rendite, also auch einem geringeren Mittelrückfluss, begnügt. (Für den Investor ist dies natürlich ein zweiseitiges Schwert: je geringer der Zinssatz, desto höher ist der Verkaufserlös der Immobilie, aber desto geringer ist natürlich die Rendite für den Käufer.).

Bei einem Kaufvorgang ergibt sich p aufgrund des Kaufpreises KP und des Reinertrages RE als

$$p = RE / KP * 100$$

Die Frage, ob eine Immobilie durch eine Unterschutzstellung eine Wertsteigerung oder eine Wertminderung erfährt, ist also synonym zu der Fragestellung, ob sich dadurch der Liegenschaftszinssatz erhöht oder verringert.

Kleiber nennt hierzu ein Beispiel aus München

„Für denkmalgeschützte Renditeobjekte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München gegenüber vergleichbaren Objekten ohne Denkmalschutz verminderte Liegenschaftszinssätze festgestellt. Für Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil bis zu 60 % sind die Liegenschaftszinssätze um 0,5% und für Büro- und Geschäftshäuser sogar um 1% gemindert.“⁴²

Wenn wir davon ausgehen, dass hier tatsächlich *Prozentpunkte* gemeint sind und nicht Prozent (da man in diesem Zusammenhang wohl sonst nur von einer Scheingenauigkeit sprechen könnte: eine Verminderung des Liegenschaftszinssatzes von 5% um ein Prozent ergäbe einen Zinssatz von 4,95%) - was bedeutet das für die Kaufpreise dieser Objekte?

Da die Änderung des Zinssatzes in *Prozentpunkten* vom Ausgangspunkt der Berechnung abhängt, sind in der folgenden Tabelle diese Auswirkungen zur Veranschaulichung anhand einiger Ausgangszinssätze dargestellt. Als Rohertrag wurde der Wert 1 angenommen; damit zeigt der Quotient KP/RE an, wie hoch der Kaufpreis beim jeweiligen Zinssatz pro ein Euro Rohertrag ist. In der ersten der beiden Tabellen ist der Fall „Wohnhäuser mit Gewerbeanteil“ fett hinterlegt; in der zweiten der Fall „Büro- und Geschäftsgebäude“. Als zugehöriger Ausgangszinssatz wurde der (aus Darstellungsgründen auf halbe Prozentpunkte gerundete) Mittelwert

⁴² [KLEI] S. 1752.

des für München im Jahre 2006 angegebenen Zinssatzintervalles für die jeweiligen Objektarten herangezogen.⁴³

Fall 1: Wohnhäuser mit Gewerbeanteil

Liegenschaftszinssatz um einen halben Prozentpunkt von 4,5 % auf 4 % gesenkt:

Rohertrag: 1

	Zinssatz	KP/RE	KP-Änderung
	2,00%	50,00	25,00%
	2,50%	40,00	20,00%
	3,00%	33,33	16,67%
	3,50%	28,57	14,29%
W mit DMS	4,00%	25,00	12,50%
W ohne DMS	4,50%	22,22	11,11%
	5,00%	20,00	10,00%
	5,50%	18,18	9,09%
	6,00%	16,67	8,33%
	6,50%	15,38	7,69%
	7,00%	14,29	7,14%
	7,50%	13,33	6,67%
	8,00%	12,50	

Im ersten Fall bedeutet eine Senkung des Liegenschaftszinssatzes von 4,5% auf 4% eine *Erhöhung des Ertragswertes (Kaufpreises) um 12,5%*.

Fall 2: Büro- und Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssatz um einen Prozentpunkt von 5,5 % auf 4,5 % gesenkt:

Rohertrag: 1

	Zinssatz	KP/RE	KP-Änderung
	2,50%	40,00	40,00%
	3,50%	28,57	28,57%
BG mit DMS	4,50%	22,22	22,22%
BG ohne DMS	5,50%	18,18	18,18%
	6,50%	15,38	15,38%
	7,50%	13,33	

Im zweiten Fall bedeutet eine Senkung des Liegenschaftszinssatzes von 5,5% auf 4,5% sogar eine *Erhöhung des Ertragswertes (Kaufpreises) um 22,2% !*

Nichtsdestotrotz – dieser in Kleiber kurz erwähnte Beispielfall aus München ist der einzige dem Autor bekannte Fall, in dem der Denkmalschutz (anscheinend) zu einer Wertsteigerung geführt hat, noch dazu in solch hohem Ausmaß. Leider liegen zu

⁴³ [KLEI] S. 1087

diesem Beispiel keinerlei Hintergrundinformationen mit Ausnahme des oben zitierten Passus vor.

Wir dürfen aber von einem ausgehen: selbst wenn hier eine Unterschützstellung tatsächlich zu einer nennenswerten Werterhöhung geführt haben sollte, handelt es sich *nicht* um den Normalfall, auch in der BRD nicht.

Dafür spricht schon die steuerliche Behandlung denkmalgeschützter Objekte in Deutschland: Kleiber selbst erläutert in Zusammenhang mit den Ausführungen zum „denkmalgeprägten Verkehrswert“, der ja theoretisch auch höher als der „denkmalneutrale“ Verkehrswert sein könnte: „In der steuerlichen Bewertungspraxis wird entgegen vorstehenden Wertermittlungsgrundlagen einseitig von einer Wertminderung auf Grund der Denkmaleigenschaft ausgegangen“.⁴⁴

Und in einem gleich lautenden Ländererlass „betr. Einheitsbewertung von Grundbesitz, der unter Denkmalschutz steht“ wird folgendes festgelegt:

„2.1.3.1. Steht das gesamte Gebäude unter Denkmalschutz, so kann ohne weiteren Nachweis der Grundstückswert in der Regel um 5 v. H. ermäßigt werden.

2.1.3.2 Wird nachgewiesen oder zumindest glaubhaft gemacht, dass die denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen im Falle einer Veräußerung den Verkaufspreis in ungewöhnlichem Maße mindern, so kann der Grundstückswert um bis zu 10 v. H. ermäßigt werden.“⁴⁵

Wenn selbst der Fiskus von einer regelmäßigen Minderung des Wertes ohne jeden weiteren Nachweis um 5% ausgeht, dann spricht allein schon die allgemeine Lebenserfahrung stark dafür, dass die tatsächliche Minderung im Regelfall eher höher ausfällt.

2.3 Praxisbeispiel aus Österreich: die Bewertung der Kasernen des Bundesheeres

Betrachten wir zum Abschluss dieses Kapitels noch ein Praxisbeispiel der Bewertung von denkmalgeschützten Objekten in Österreich aus der jüngsten Vergangenheit. Im Jahre 2005 fand die Bewertung für rund 250 Immobilien des österreichischen Bundesheeres statt, die zum Verkauf bestimmt wurden⁴⁶: Die Bandbreite der betroffenen Objekte reicht von Kasernen über Schießplätze bis hin zu (unbebauten) Truppenübungsplätzen. Die Bewertungen wurden durch eine

⁴⁴ [KLEI] S. 1745, Rn 127

⁴⁵ „Erlass betr. Einheitsbewertung von Grundbesitz, der unter Denkmalschutz steht“ vom 21. Oktober 1985; cit. in [KLEI], S. 1759 ff.

⁴⁶ Die aktuell zum Verkauf stehende Objekte finden sich übrigens unter www.sivbeg.at.

Expertengruppe aus Eigentümervertretern, der Finanzprokurator und Prof. Dr. Wolfgang Feilmayr vom Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien vorgenommen. Da alle Gebäude des Bundesheeres schon kraft gesetzlicher Vermutung unter Denkmalschutz stehen und man für die Bewertung nicht auf Einzelbescheide des BDA zurückgreifen konnte, wurde folgende Vorgangsweise gewählt:

Bei Objekten mit *Büro- und Wohnungsnutzung*, die

- bereits per Bescheid oder Verordnung unter Denkmalschutz gestellt wurden oder die Unterschutzstellung bereits angekündigt wurde, wurde ein Abschlag von 10% vorgenommen;
- noch nicht explizit unter Schutz gestellt wurden, aber aufgrund eines älteren Baujahres (vor 1960) eine höhere Wahrscheinlichkeit dazu aufweisen, wurde ein „Abschlag wegen Verdachts auf Denkmalschutz“ in Höhe von 3% vorgenommen.
- noch nicht explizit unter Schutz gestellt wurden und ein Baujahr ab 1960 aufweisen, wurde kein Abschlag angesetzt.

Bei Objekten mit anderen Nutzungsarten, wie Lagerräumen oder Magazinen, wurden, unabhängig von Unterschutzstellung oder Baujahr, überhaupt keine Abschläge angesetzt.

2.4 Übersicht über Vor- und Nachteile der Unterschutzstellung

Fassen wir an dieser Stelle nun Vor- und Nachteile einer Unterschutzstellung zusammen, um einen Überblick über die relevanten Einflussfaktoren zu erhalten:

Mögliche Nachteile typischer denkmalgeschützter Objekte	Mögliche Vorteile typischer denkmalgeschützter Objekte
Niedrigere Mieteinnahmen durch unzeitgemäßen Raumschnitt, Raumhöhen, etc.	Höhere Mieteinnahmen durch höherwertiges Ambiente (wenn mietrechtlich überhaupt möglich)
Keine Eignung des Bestandes für gewisse Nutzungen (Einschränkung des „best use“-Prinzips => Wertminderung)	Besonders gute Eignung des Bestandes für gewisse Nutzungen („Schlosshotel“)
Höhere - Instandsetzungs-, - Instandhaltungs- und - Betriebskosten (auch für Außenanlagen)	
Nichtausnutzung der zulässigen Bebaubarkeit des Grundstücks	Übernutzung der zulässigen Bebaubarkeit des Grundstücks



Nachteile der Unterschutzstellung	Vorteile der Unterschutzstellung
Die Nachteile des Bestandes werden „verewigt“, keine oder nur eingeschränkte Alternativnutzung (Umbauten, Abriss) möglich.	Die Vorteile des Bestandes werden „verewigt“
Eingeschränkte Verfügungsgewalt und höherer Administrationsaufwand durch Bewilligungs- und Anzeigepflichten	Förderungen (EU, Bund, Land, Gemeinde) Steuerliche Vorteile Mietrechtliche Vorteile
Weiteres Bewilligungsverfahren nach dem DMSG erforderlich	
Zeitverluste in der Projektabwicklung durch zusätzliche Projektschritte: denkmalpflegerische Bestandsaufnahme, -bewertung und Standpunktbildung über zulässige Veränderungen und notwendige Restaurierungen	
Unterstützung durch die Expertise der Mitarbeiter des Denkmalamtes bei der Projektierung, beim Bewerten der Nutzungsalternativen bis hin zur Abwicklung (und Finanzierung) der Architektenplanung ⁴⁷	

Wie erwartet und unschwer erkennbar hängt es also stark vom Einzelfall ab, wie nachteilig sich eine Unterschutzstellung auswirkt. Der wesentliche Faktor dafür ist die aktuelle Nutzung und die geplante Nutzung.

Und, was aus dieser Aufstellung nicht hervorgeht, aber als „soft fact“ von allen Gesprächspartnern in der einen oder anderen Form erwähnt wurde: es hängt vom Investorentypus ab, von der Einstellung des Eigentümers oder Entwicklers zur Immobilie und dem (Entwicklungs-)projekt. Bei denkmalgeschützten Immobilien muss prinzipiell die Nutzung dem Bestand folgen und nicht umgekehrt – eine Denkweise, die sich diametral von der des „typischen Immobilieninvestors“

⁴⁷ Die Situierung dieses Punktes auch unter den Nachteilen soll nicht süffisant wirken, sondern erklärt sich daraus, dass die unausweichliche Mitarbeit Dritter, die noch dazu nur das Interesse der Immobilie und nicht auch die des Eigentümers vertreten, nun einmal nicht nur Vorteilscharakter aufweist, auch wenn sie prinzipiell unentgeltlich erfolgt.

unterscheidet. Verfolgt man hingegen einen bestandsorientierten Projektansatz, dann stellt sich ein Großteil der in der Praxis auftretenden Probleme mit dem Denkmalschutz gar nicht; vielmehr kann dann die im schlechten Falle als „Einmischung“ empfundene Mitarbeit des Bundesdenkmalamtes tatsächlich zum Vorteil im Projekt werden. Damit zeigt sich aber auch eines klar: während der eine Investor eine Unterschutzstellung möglicherweise als wertneutral empfindet, wird für den anderen, dessen Projektidee dann nicht mehr verwirklichtbar ist, eine Immobilie dadurch komplett „wertlos“.

Neben diesen *stark einzelfallabhängigen Kriterien*, von denen es im Wesentlichen abhängt, wie stark die *Nachteile* einer Unterschutzstellung ausfallen, gibt es eine zweite Kriteriengruppe, von der es abhängt, wie gut diese Nachteile im Gegenzug durch Vorteile kompensiert werden können. Dabei handelt es sich um

- Förderungen
- Steuerliche Vorteile sowie
- Mietrechtliche Vorteile

Betrachten wir also im nächsten Kapitel, ob diese dazu geeignet sind, unter dem Strich noch ein „Gesamtplus“ durch eine Unterschutzstellung zu erreichen.

3 Vorteile der Unterschutzstellung

3.1 Förderungen

Wie schon bei Kleiber erwähnt, gibt es verschiedene Ebenen, die Förderungen für die Erhaltung des baukulturellen Erbes gewähren: die EU, der Bund, die Länder und die Gemeinden.

Allen Förderungen ist gemeinsam, dass sie für steuerliche Zwecke prinzipiell mit den Aufwendungen saldiert werden und daher nur die verbleibende Differenz steuerlich wirksam wird. Die Förderungen selbst sind damit also steuerfrei.

3.1.1 EU-Förderungen

Auf dieser Ebene gibt es zwar vereinzelt Förderungen für Renovierungsprojekte, wenn daran Partner aus mehreren EU-Ländern teilnehmen. Diese werden allerdings sowohl aufgrund dieser Voraussetzungen als auch aufgrund der aufwändigen Abwicklung für den privaten Investor nicht von Interesse sein, weswegen sie hier außer Betracht bleiben können.⁴⁸

3.1.2 Bundesförderungen

Das gesamte Ausmaß der Bundesförderungen der letzten Jahre wurde bereits im ersten Kapitel behandelt. Interessant ist in diesem Zusammenhang der Vergleich der aufgewendeten Mittel des Bundes mit den Landesmitteln einiger ausgewählter Länder.

3.1.3 Landesförderungen

Die Länder beteiligen sich im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung ebenfalls an Renovierungen von Baudenkmälern, wobei dies aber von Land zu Land unterschiedlich gehandhabt wird – dies betrifft sowohl die Fördervoraussetzungen und –ziele als auch die Höhe der jeweils zur Verfügung gestellten Fördermittel.

⁴⁸ Ein Beispiel für ein solches Projekt ist das in den Jahren 2000 und 2001 abgewickelte EU-Projekt „Cathedral.IT“ mit Projektpartnern aus Regensburg / Deutschland (Dom zu St. Peter, Staatliches Hochbauamt und Regensburger Dombauhütte), Urbino / Italien (Chiesa Cattedrale di Urbino) sowie Wien / Österreich (Dombausekretariat St. Stephan). Das Gesamtbudget dieses EU-Projektes belief sich auf 510.000 €, davon kamen 60% dem Wr. Stephansdom zugute. Nähere Informationen hierzu finden sich etwa unter www.dombauwien.at/cit/download/presse/14-12-Daten-EU-Projekt.doc (Stand 17.10.2007)

Gemeinsam ist aber allen, dass es sich bei Landesförderungen um Maßnahmen der Privatwirtschaftsverwaltung handelt und damit per se kein Rechtsanspruch auf Gewährung besteht. Exemplarisch seien einige Länder herausgegriffen und deren Usancen dargestellt.⁴⁹

- Das Land **Niederösterreich** beteiligt sich mit Förderungen regelmäßig an Sanierungsprojekten, die von Objekteigentümern gemeinsam mit dem Bundesdenkmalamt bzw. dem Landeskonservatorat durchgeführt werden. Eine Unterschutzstellung ist hierfür prinzipiell Voraussetzung (es gibt aber auch Ausnahmen) und liegt „in etwa 95% der Fälle vor“. Erwähnenswert ist an dieser Stelle, dass das Land - aufgrund der Förderziele und des gesetzlichen Auftrags - einen anderen Zugang zu diesen Projekten hat: während das Bundesdenkmalamt prinzipiell auf den Erhalt des Denkmals als solches abzielt und daher Begleitumstände wie Verwendungszweck und öffentliche Zugänglichkeit eines Denkmals die Förderungswürdigkeit nicht betreffen, legt das Land großen Wert darauf, dass die Öffentlichkeit Zugang zu den Förderobjekten hat, dass also beispielsweise ein Schloss, dessen Sanierung gefördert wird, auch öffentlich zugänglich ist.⁵⁰ (Dieser Umstand sowie die Tatsache, dass die Kirche mehr Sanierungsprojekte mit höheren Eigenmitteln initiiert, erklärt, dass auch die Landesförderungen für sakrale Objekte die für Profanbauten deutlich übersteigen.)

Die in Niederösterreich aufgebrauchten Fördermittel sind im Vergleich sowohl mit den Bundesmitteln als auch mit denen in anderen Bundesländern beträchtlich und beliefen sich in den Jahren 2003 – 2006 auf die folgenden Werte:

2006: 5.453.769,72 €

2005: 4.192.185,97 €

2004: 5.644.080,21 €

2003: 5.603.829,54 €

⁴⁹ Eine detaillierte Übersicht über die Förderungen in allen neun Bundesländern (Stand 2002) findet sich etwa in [WIES], S. 161 ff.

⁵⁰ Telefonat mit Mag. Martin Grüneis vom Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Kultur und Wissenschaft am 16.10.2007.

Die Aufgliederung der Werte für 2005 im Kulturbericht 2005⁵¹ sieht folgendermaßen aus:

Kirchen, Kapellen, Klöster, Stifte, Orgeln, Pfarrhöfe	2.382.698,94
Burgen, Schlösser, Stadtmauern, Ruinen	536.900,00
Häuser	880.540,00
Sonstiges ⁵²	392.047,03

- Für das **Burgenland** ist im Kulturbericht 2006⁵³ unter der Hauptkategorie 2, „Baukulturelles Erbe, Dorferneuerung ein Gesamtwert von 1.007.176,37 € angeführt, im Kulturbericht 2005⁵⁴ lag dieser Wert 1.074.884,44 € noch etwas höher.
- In **Salzburg** wird die Erhaltung des kulturellen Erbes mit Mitteln in Höhe von ca. 314.000 € für Sakralbauten (Bauten von gesetzlich anerkannten Religionsgemeinschaften) sowie mit rd. 450.000 € für Profanbauten gefördert. Die Förderung hier findet prinzipiell unabhängig von einer Unterschutzstellung statt.⁵⁵
- In **Vorarlberg** findet sich unter dem Titel „Baukulturelles Erbe“ im Kulturbericht 2006⁵⁶ ein Gesamtförderbetrag von 1.404.430,00 € für alle Objekte.

3.1.4 Gemeindeförderungen

Förderungen durch die Gemeinden sind wohl im Einzelfall möglich, typischerweise aber wiederum nicht für Investitionsobjekte. Der Schwerpunkt der Mittel, die von Gemeinden für den Bereich Erhaltung von Baudenkmälern aufgewendet wird, wird zudem für gemeindeeigene Objekte verwendet.

⁵¹ Kulturbericht 2005 des Landes Niederösterreich, zu finden unter:
<http://www.noel.gv.at/Kultur-Freizeit/Kunst-Kultur/Kulturbericht.html> (16.10.2007)

⁵² Unter dem Posten „Sonstiges“ sind im wesentlichen Aufwendungen für Kleindenkmäler, Statuen, Dreifaltigkeitssäulen und dgl. sowie die Kosten der (für den Interessierten sehr empfehlenswerten) niederösterreichischen Denkmalpflegebroschüre enthalten.

⁵³ www.burgenland.at/media/file/164_Kulturbericht_2005.pdf (17.10.2007)

⁵⁴ www.burgenland.at/media/file/541_Kulturbericht_2006.pdf (2.11.2007)

⁵⁵ Telefonat vom 17.10.2007 mit Dr. Christian Haller vom Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 12: Kultur, Referat 12/03: Erhaltung des kulturellen Erbes

⁵⁶ <http://www.vorarlberg.gv.at/kulturbericht2006/> (17.10.2007)

Unter dem Strich ergibt sich folgendes Bild: Förderungen in relevanter Höhe stammen regelmäßig von Bund und Land. Je bedeutsamer ein Objekt ist, desto eher werden Fördermittel zur Verfügung gestellt. Interessant ist, dass von den Ländern regelmäßig höhere Mittel zur Verfügung gestellt werden als vom Bund: kamen in Niederösterreich 2006 Bundesmittel in Höhe von rd. 3,25 Mio. € zum Einsatz, standen diesen Landesmittel von rd. 5,4 Mio. € gegenüber. Für das Jahr 2005 belaufen sich die Werte auf 4,2 Mio. € an Landesmitteln gegenüber 2,8 Mio. € an Bundesmitteln. Ein ähnliches Bild ergibt sich nach Einschätzung von Dr. Spiegelfeld-Schneeburg auch für Oberösterreich, wobei sich seiner Beobachtung nach das Verhältnis stetig zu Ungunsten des Landes hin verschiebt.

Wie ist dieses Fördervolumen nun zu bewerten? Aus einer im Kapitel 4 im Detail vorgestellten IFIP-Studie geht unter anderem hervor, dass die durchschnittliche Förderquote für den Einsatz von Bundesmitteln 8% beträgt. Wenn nun zusätzlich zu diesen Bundesmitteln noch Landesmittel zugeschossen werden, die diese (wie in Niederösterreich) um etwa 50% übersteigen, so bedeutet dies, dass die Gesamtförderung der in den letzten Jahren durchgeführten Projekte etwa 1/5 des gesamten Projektvolumens beträgt, die Gesamtförderquote aus Bundes- und Landesmittel also bei 20% liegt.

3.2 Abgabenrechtliche, mietrechtliche und steuerliche Vorteile

Weitere Vorteile einer Unterschutzstellung ergeben sich im Bereich des Abgaben- und Steuerrechts sowie des Mietrechts. Hier sind die folgenden Bestimmungen zu nennen:

1) Vorteile im Bereich des Mietrechts:

nach § 16 Abs. 1 Ziffer 3 MRG ist es möglich, für die Vermietung denkmalgeschützter Objekte den angemessenen Mietzins einzuheben.

2) Vorteile im Bereich des Abgaben- und Steuerrechts:

- a) Herabsetzung der Einheitswerte für Grundbesitz: nach § 28 des Bewertungsgesetzes kann der Einheitswert für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, auf 30% des an sich maßgebenden Wertes vermindert werden.
- b) Verkürzte Abschreibung bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung: nach § 28 Abs. 3 EStG kann Herstellungsaufwand, der aufgrund des Denkmalschutzes vorgenommen wurde, auf Antrag auf 15 Jahre verteilt linear angeschrieben werden.
- c) Verkürzte Abschreibung bei Betriebsgebäuden:
Nach § 8 Abs. 2 können Anschaffungs- und Herstellkosten für denkmalgeschützte Betriebsgebäude, die im Interesse des Denkmalschutzes aufgewendet werden, über 10 Jahre linear abgeschrieben werden.
- d) Absetzbarkeit von Spenden an das Bundesdenkmalamt: nach § 4 Abs. 4 Z 6 lit c sind Spenden an das Bundesdenkmalamt als Sonderausgaben im Rahmen der Lohn- wie auch der Einkommensteuer absetzbar.

In Summe scheinen diese Begünstigungen aufgrund des Denkmalschutzes erheblich zu sein und einen Vorteil gegenüber Objekten zu bedeuten, die nicht unter Denkmalschutz stehen – oder zumindest einen Gutteil der aufgrund des DMS für einen Investor entstehenden Nachteile aufzuwiegen. Leider zeigt sich allerdings bei genauerer Betrachtung der einzelnen Bestimmungen, dass die Tücke wie so oft im Detail liegt und die Vorteile aufgrund dieser Bestimmungen keinesfalls so groß sind, wie man auf dem ersten Blick annehmen würde.

3.3 Bewertungsgesetz (BewG 1955)

3.3.1 Grundlagen

Eine Begünstigung für (unter anderem) unter Denkmalschutz stehende Gebäude findet sich im Bewertungsgesetzes 1955: die Herabsetzung des Einheitswertes.

§ 28 des Bewertungsgesetzes lautet:

„§ 28. Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt

Einheitswerte für Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere unter Denkmalschutz stehende Gebäude, sind mit 30. v. H. des an sich maßgebenden Wertes festzustellen, wenn die durchschnittlichen Erhaltungskosten die erzielten Einnahmen und sonstige Vorteile übersteigen.“⁵⁷

Da der Einheitswert als Basis für die Grundsteuer, die Erbschafts- und die Schenkungssteuer dient, wirkt sich eine Senkung dieses Wertes in gleicher Höhe mindernd auf die Belastung durch diese Steuern aus. Den Bereich der Erbschafts- und Schenkungssteuer wollen wir für unsere Betrachtungen – Investitionsentscheidungen – aussparen: einerseits werden Investitionen in Immobilien regelmäßig wohl nicht in Hinblick auf eine Weitergabe der Objekte auf dem Erb- oder Schenkungswege getroffen, wenngleich dies für einen privaten Investor durchaus zu berücksichtigen ist. Außerdem ist hier derzeit (November 2007) der Verlauf der weiteren Entwicklung dieser Steuern nicht absehbar⁵⁸. Bleibt also die Grundsteuer, die aufgrund der Einheitswerte berechnet wird – bei einer Verminderung des Einheitswertes auf 30% ergeben sich für den Eigentümer also Vorteile in Form einer Reduktion der Grundsteuer um 70%.

Dennoch stellt diese Begünstigung für einen Investor keinen besonderen Anreiz dar, und zwar aus zwei Gründen:

- 1) Wie der Gesetzestext normiert, müssen „die durchschnittlichen Erhaltungskosten die erzielten Einnahmen und sonstige Vorteile übersteigen“, womit Investitionsobjekte wohl regelmäßig aus dem Anwendungsbereich dieser Bestimmung herausfallen werden. Dennoch kann in bestimmten Situationen auch hieraus ein Vorteil gezogen werden – etwa wenn mehrere denkmalgeschützte Objekte gemeinsam erworben werden und nicht alle einer wirt-

⁵⁷ [RIS]

⁵⁸ Mit Erkenntnis vom 15. Juni 2007, G 23/07, hat der Verfassungsgerichtshof die Schenkungssteuer für verfassungswidrig erklärt und per 31.08.2008 aufgehoben, um dem Gesetzgeber die Möglichkeit zur Reparatur des Gesetzes zu ermöglichen.

schaftlichen Verwertung zugänglich gemacht werden können oder auch dann, wenn Interesse an einer – zumindest teilweisen - Eigennutzung besteht.

- 2) Im Falle einer Vermietung des Investitionsobjektes, etwa bei einem denkmalgeschützten Zinshaus, kann die Grundsteuer auch bei Anwendbarkeit des MRG an die Mieter über die Betriebskosten weiterverrechnet werden (nach § 21 Abs. 2 MRG), womit hier wiederum kein besonderer Anreiz für den Vermieter besteht.

Dagegen kann man einwenden, dass Mieter im allgemeinen einen bestimmten Gesamtpreis für ein Mietobjekt zu zahlen bereit sind und es daher, bei gleich bleibender Nettomiete, implizit zu einer Erhöhung der erzielbaren Mieteinnahmen um jenen Teil kommt, der nicht als Grundsteuer abgeführt werden muss. Dem ist allerdings wiederum entgegenzuhalten, dass dazu eine mehr oder minder „freie“ Vereinbarkeit des Mietzinses gegeben sein muss, also zumindest der angemessene Mietzins eingehoben werden darf. Denkmalgeschützte Mietobjekte werden aber - aufgrund Ihres Alters - wohl regelmäßig dem Regime des MRG unterworfen sein. Damit hängt es von der Verwendung des Mietobjektes ab, ob der angemessene Mietzins verrechnet werden kann: bei Geschäftsräumlichkeiten ja; bei Wohnungen hingegen darf prinzipiell nur der Richtwertmietzins verrechnet werden. (Zur Anwendbarkeit des § 16 Abs. 1 Ziffer 3 MRG, demnach es unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist, für die Vermietung denkmalgeschützter Objekte den angemessenen Mietzins einzuheben, siehe Kapitel 3.4.)

3.3.2 Rechtsprechung

Im Folgenden wollen wir noch die Rechtsprechung zu dieser Norm betrachten. Die folgenden Erkenntnisse der Höchstgerichte befassen sich mit dieser Materie:

- 1) Erkenntnis des VwGH vom 18.12.1961, Geschäftszahl 1224/59
- 2) Erkenntnis des VwGH vom 23. 04. 1963, Geschäftszahl 1551/61
- 3) Erkenntnis des VwGH vom 28.10.1998, Geschäftszahl 98/14/0051
- 4) Erkenntnis des VwGH vom 08.02.2007, Geschäftszahl 2003/15/0096

Ad 1) Aus der Erkenntnis vom 18.12.1961 stammt der folgende Rechtssatz:

„Die Tatsache, daß ein Gebäude unter Denkmalschutz steht, beweist zwar nicht in jedem Falle, daß seine Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, doch stellt sie einen wesentlichen Hinweis auf die Bedeutung des Gebäudes dar. Steht ein Gebäude nicht unter Denkmalschutz, dann obliegt es der Partei, darzutun, aus welchen Gründen sie der Meinung ist, daß die Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen sei.“⁵⁹

Denkmale sind nun nach der Legaldefinition des §1 des DMSG (in der geltenden Fassung) Gegenstände „von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger Bedeutung“, und die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind auf sie anzuwenden, wenn „ihre Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen ist“. Daher ist nach Meinung des Verfassers bei der derzeit geltenden Gesetzeslage die Unterschutzstellung ein Beweis – und nicht nur Indiz – für das Vorliegen des öffentlichen Interesses, da ja genau dieses öffentliche Interesse an der Erhaltung die Vorbedingung für die Unterschutzstellung ist.

Steht ein Bauwerk (oder eine Parkanlage) hingegen nicht unter Denkmalschutz, ist es Sache der Partei, nachzuweisen, dass dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Dazu sind allerdings die Einschränkungen zu beachten, die sich aus dem (im Folgenden beschriebenen) Erkenntnis des VwGH vom 23.04.1963 ergeben.

Ad 2) Die Erkenntnis vom 23.04.1963 wird in folgendem Rechtssatz zusammengefasst:

„Daß Grundbesitz der Begünstigung nach § 28 BewG teilhaftig werde, erfordert, daß ER SEINER BESCHAFFENHEIT NACH (nicht auf Grund seines Verwendungszweckes) für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft Bedeutung hat.“

Es ist also nicht der Verwendungszweck eines Gebäudes – beispielsweise als Museum – ausschlaggebend, sondern die spezifischen Eigenschaften des Bauwerks (oder der Parkanlage) selbst. (Diese Erkenntnis ist aber wohl nur dann hilfreich, wenn ein öffentliches Interesse an der Erhaltung eines Gegenstandes durch Parteienargumentation nachgewiesen werden soll.)

Während sich also die eben diskutierten Erkenntnisse damit beschäftigen, ob die Erhaltung eines Gegenstandes im öffentlichen Interesse liegt, beschäftigt sich das folgende Erkenntnis des VwGH mit den „durchschnittlichen Erhaltungskosten“ sowie den „erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile“.

⁵⁹ [RIS]

Ad 3) Erkenntnis des VwGH vom 28.10.1998, Geschäftszahl 98/14/0051

Diese Erkenntnis beschäftigt sich mit einem unter Denkmalschutz stehenden, privat genutzten, nicht winterfesten und daher nur halbjährig nutzbaren Einfamilienhaus auf einem ca. 6.600 m² großen Grundstück, gelegen in einem Tourismusgebiet.⁶⁰ Im Wesentlichen musste der VwGH hier Auslegungsfragen zu den Begriffen der „durchschnittlichen Erhaltungskosten“ sowie den „erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteilen“ beantworten. Diese Erkenntnis resultierte in sieben Rechtssätzen⁶¹ (Hervorhebungen und Anmerkungen durch den Verfasser):

- „§ 28 BewG ordnet die Gegenüberstellung der Einnahmen (sonstigen Vorteile) und der durchschnittlichen Erhaltungskosten an. Werden im konkreten Einzelfall, etwa weil keine Vermietung des Objektes erfolgt, keine Einnahmen erzielt, so sind auf Seiten der Vorteile die erzielbaren Einnahmen anzusetzen.“
- „Aus dem Wortlaut des § 28 BewG ergibt sich, daß die Norm eine betragsmäßige Gegenüberstellung der erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile einerseits und der durchschnittlichen Erhaltungskosten andererseits verlangt. Die Vorteile müssen daher **betragsmäßig quantifiziert** werden.“

Im Erkenntnistext merkte der VwGH dazu an:

„Aus dem Wortlaut des § 28 BewG ergibt sich, daß die Norm eine betragsmäßige Gegenüberstellung der erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile einerseits und der durchschnittlichen Erhaltungskosten andererseits verlangt. Die Vorteile müssen daher betragsmäßig quantifiziert werden. Die belangte Behörde hat die Rechtslage verkannt, wenn sie den Vergleich mit dem abstrakten Vorteil des Wohnens in einem Einfamilienhaus gezogen hat.“

- „Mit dem Ausdruck "Erhaltungskosten" in § 28 BewG hat der Gesetzgeber nicht Kosten für die Verbesserung durch Umbau im Auge gehabt. Werden im öffentlichen Interesse erhaltenswerte Gebäude nicht nur erhalten, sondern darüber hinaus - allerdings ohne das Erhaltenswerte zu beeinträchtigen - verbessert, so sind die durchschnittlichen Erhaltungskosten zu ermitteln, die im Verbesserungsaufwand enthalten sind bzw. durch diesen substituiert werden. Im Hinblick auf den Zweck der Norm verbietet sich eine Übertragung einkommensteuerlicher Gesichtspunkte bezüglich der Abgrenzung zwischen Erhaltungsaufwand und Herstellungsaufwand.“

Im gegenständlichen Fall wurde das Haus durch ein Hochbehältersystem mit Wasser versorgt. Da dieses defekt geworden war, wurde das Haus an die Ortswasserleitung und den Abwasserkanal angeschlossen. Die Finanzbehörde hatte die Zurechenbarkeit des kompletten Aufwandes für diese Anschlüsse verneint; der VwGH stellte in der Erkenntnis fest:

„Es wäre daher entscheidend darauf angekommen, in welchem Ausmaß die aufgewendeten Beträge für die neue Wasserleitung ansonsten angefallene Reparaturkosten substituiert hat; in diesem Ausmaß hat die belangte Behörde zu Unrecht die Anerkennung von Erhaltungskosten iSd § 28 BewG verweigert.“

⁶⁰ Aufgrund der belangten Behörde, dem Baujahr 1934 sowie einigen sonstigen Indizien im Text des Urteils hat der Verfasser versucht, in einer Internetrecherche Näheres zu dieser Immobilie herauszufinden. Es dürfte es sich hierbei vermutlich um das Landhaus Gamerith, Unterbuchberg 21, in 4863 Seewalchen am Attersee, handeln, das vom österreichischen Architekten Ernst A. Plischke entworfen wurde. Eine nähere Beschreibung dieses Hauses findet sich etwa unter dem folgenden Link: www.nextroom.at/building_article.php?building_id=2386&article_id=2918&kind_id=1 (2.11.2007)

⁶¹ [RIS]

- „Bei Berücksichtigung der Kosten einer erst kürzlich durchgeführten Generalreparatur bei Ermittlung der durchschnittlichen Erhaltungskosten ist die Aufteilung derselben auf einen Zeitraum vorzunehmen, der der gewöhnlichen Nutzungsdauer dieser Erhaltungsmaßnahmen entspricht.“
- „Dem Gesetzgeber schwebte bei Einräumung der Begünstigung der Gedanke vor, daß es unbillig wäre, im öffentlichen Interesse liegende Leistungen für die Erhaltung von Gebäuden nicht entsprechend zu berücksichtigen, wenn die durchschnittlichen Erhaltungskosten die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile überstiegen (Hinweis E 7.10.1983, 83/17/0156), § 28 BewG spricht von Erhaltungskosten schlechthin. Eine Einschränkung auf spezifische, mit dem Denkmalschutz in Zusammenhang stehende Erhaltungskosten ist daher dem Gesetz nicht zu entnehmen.“

Dabei ging es um Maßnahmen wie Straßenerhaltung und Grünflächenpflege. Im Erkenntnistext bemerkte der VwGH dazu:

„Die Malerarbeiten, die Pflege und Instandhaltung der Zufahrtsstraße und die Pflege der Grünfläche und Bäume überschreitet hingegen keineswegs das Ausmaß der Bewahrung des Bestehenden. Auch mit den weiteren Argumenten, auf welche die belangte Behörde das Ausscheiden dieser Aufwandskategorien aus der Vergleichsrechnung gestützt hat, hat die belangte Behörde die Rechtslage verkannt.“

- „Aufwendungen, die bei einer Vermietung im Regelfall auf den Mieter überwält werden, zählen zu den Erhaltungskosten iSd § 28 BewG.“

Wer Kosten trägt, hat ja wohl nichts damit zu tun, ob es sich um solche handelt.

Erkenntnistext:

„Es entspricht auch nicht der Rechtslage, daß Aufwendungen, die bei einer Vermietung im Regelfall auf den Mieter überwält werden, nicht zu den Erhaltungskosten iSd § 28 BewG zählen. Daher kann es auf sich beruhen, ob Aufwendungen für Malerarbeiten zur Beseitigung von Schäden, die auf das Eindringen von Wasser wegen des undichten Daches zurückzuführen sind, üblicherweise auf Mieter überwält werden.“

- „Bezieht sich der Denkmalschutz auf das Gebäude, so findet § 28 BewG dennoch auf die ganze wirtschaftliche Einheit Anwendung (Hinweis Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum BewG, § 28 Seite 154). Daher sind auch die Grundstücksflächen einer wirtschaftlichen Einheit in die Betrachtung einzubeziehen, und zwar sowohl hinsichtlich der wirtschaftlichen Vorteile als auch hinsichtlich der Erhaltungskosten. Aufwendungen für die Erhaltung der Grünfläche sowie für die Baumpflege dürfen somit nicht aus der Vergleichsrechnung ausgeschieden werden. Die Nutzbarkeit einer wirtschaftlichen Einheit des Grundbesitzes hängt von der Zufahrtsmöglichkeit ab. Soweit dem Eigentümer der wirtschaftlichen Einheit Kosten für die Erhaltung der Zufahrt anfallen, müssen auch diese in die Vergleichsrechnung Eingang finden.“

In Summe kann diese Entscheidung des VwGH wohl als äußerst eigentümerfreundlich bezeichnet werden.

Im aktuellen Erlass des BMF⁶² sind diese Rechtssätze bereits berücksichtigt. Allerdings sind auch zu diesem Erlass zwei Punkte anzumerken:

⁶² [FIN] Erlass des BMF, GZ BMF-010202/0093-IV/5/2007 vom 21.06.2007, AV-Tagungen 2006 Protokoll Einheitsbewertung

1) Unter dem Erläuterungen zu § 28 BewG findet sich unter „Einnahmen und sonstige Vorteile“ folgende Bemerkung:

„Zu den Einnahmen und sonstigen Vorteilen zählen insbesondere:

Mieteinnahmen (Mietzins ohne Betriebskosten): von Wohnungen, Geschäftslokalen, Garagenplätzen, Stellplätzen ua; unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG (wenn der Vermieter zur Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat), ist der Hauptmietzins frei vereinbar (...)“

Das ist definitiv falsch; der Mietzins ist in diesem Falle nicht frei, sondern nur in angemessener Höhe vereinbar, zumindest soweit Wohnungen und Geschäftslokale betroffen sind.

Ein paar Sätze weiter findet sich zu den fiktiv erzielbaren Einnahmen folgendes:

„Fiktiv erzielbare (Miet)einnahmen: Werden im konkreten Einzelfall, etwa weil keine Vermietung des Objektes erfolgt, keine Einnahmen erzielt, so sind auf Seiten der Vorteile die fiktiv erzielbaren (Miet)einnahmen anzusetzen (vgl. VwGH 14.4.1986, 84/15/0005; VwGH 28.10.1998, 98/14/0051). Beim Ansatz der fiktiv erzielbaren Mieteinnahmen ist ua. § 16 Abs. 1 Z 3 MRG zu beachten. Demnach ist ein Hauptmietzins in einem angemessenen Ausmaß zulässig. Es bestehen keine Bedenken, die ortsüblich erzielbaren Mieten in Anlehnung an den "Immobilienpreisspiegel" zu ermitteln (Rückfragen an den bundesweiten Fachbereich GVB).“

Dies stellt zwar nun die Ermittlung des zulässigen Mietzinses korrekt dar, vereinfacht aber dafür die Anwendbarkeit des Tatbestandes in unkorrekter Weise. Denn der „Belohnungstatbestand“ des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG ist, wie später noch gezeigt werden wird, entgegen dieser Annahme des Fiskus äußerst schwer bis gar nicht zu erreichen.

Ad 4) Erkenntnis des VwGH vom 08.02.2007, Geschäftszahl 2003/15/0096

Aus dieser neuesten Erkenntnis stammt der folgende Rechtssatz:

„Werden im konkreten Einzelfall keine Einnahmen erzielt, weil etwa keine Vermietung des Objektes erfolgt, so sind auf Seiten der Vorteile die erzielbaren Einnahmen anzusetzen. Die Vorteile müssen betragsmäßig quantifiziert werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. Oktober 1998, 98/14/0051, VwSlg 7321 F/1998). Wie hoch die erzielbaren Einnahmen sind, ist eine Tatfrage (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 14. April 1986, 84/15/0005, VwSlg 6102 F/1986), welche die Abgabenbehörde in freier Beweiswürdigung (§ 167 Abs. 2 BAO) zu beantworten hatte.“

In diesem Fall ging es, etwas verkürzt dargestellt, um ein denkmalgeschütztes Gebäude, in dem vom Eigentümer die Herabsetzung des Einheitswertes nach § 28 BewG begehrt wurde. In dem Gebäude wurde vom Eigentümer, einer Ges.m.b.H., selbst ein Hotel-Restaurant betrieben, nachdem er es in den Jahren davor mit hohem Aufwand einer Generalreparatur unterzogen hatte, und es war unklar, wie hoch dafür die fiktive Miete als erzielbare Einnahmen anzusetzen war.

An diesem Fall lässt sich zweierlei erkennen: Erstens ist - im Gegensatz zum „abstrakten Vorteil des Wohnens“, das, wie in der (vorigen) Erkenntnis dargestellt wurde, einen nicht quantifizierbaren Vorteil darstellt - wie hier im Falle einer

betrieblichen Eigennutzung sehr wohl eine fiktive fremdübliche Miete als Einnahmen anzusetzen. Und zweitens ist immer der tatsächliche Zustand eines Gebäudes zum Fortschreibungszeitpunkt (des Einheitswertes) für die (fiktiven) Einnahmen relevant. Das bedeutet aber weiter, dass die *Begünstigung nach §28 BewG beim nächsten Fortschreibzeitpunkt auch wieder verloren werden kann*, wenn etwa ein Gebäude zwischenzeitlich saniert und dadurch nun einer Vermietung zugeführt werden, deren Ertrag nunmehr die Erhaltungskosten überschreitet.

In der entsprechenden Richtlinie des BMF zum §28 BewG liest sich das folgendermaßen:

„Aus Zweckmäßigkeitsgründen und auch dem Sinne des Gesetzes entsprechend, das ja eine dauernde Begünstigung solcher erhaltungswürdiger Gebäude beabsichtigt, erscheint es daher angebracht, nicht zu jedem Feststellungszeitpunkt umfangreiche Erhebungen über das Verhältnis von Einnahmen und Ausgaben anzustellen, sondern nach einer einmal erfolgten grundsätzlichen Prüfung die bereits gewährte Begünstigung des § 28 BewG 1955 zu einem späteren Feststellungszeitpunkt nur dann abzuerkennen, wenn sich in der Zwischenzeit grundlegende Änderungen in der Nutzung u.Ä. ergeben, wie dies zB im Umbau eines Schlosses in ein Hotel der Fall sein kann.

Bei älteren Gebäuden wird etwa alle 15 bis 25 Jahre eine umfassende Großreparatur erforderlich sein. Es kann sich daher ohne weiteres für den einzelnen (Haupt-)Feststellungszeitpunkt, in dem eine solche Großreparatur nicht anfällt, ein Überschuss an Einnahmen gegenüber den Erhaltungskosten ergeben, ohne dass die Begünstigung des § 28 BewG 1955 abzuerkennen ist.“⁶³

Die Schlußfolgerung kann also nur lauten, dass es sich bei der Begünstigung nach § 28 BewG um eine für unsere Themenstellung irrelevante Begünstigung handelt, die nicht geeignet ist, einen deutlichen Vorteil für ein denkmalgeschütztes Objekt zu begründen.

⁶³ [FIN]

3.4 Mietrechtsgesetz (MRG)

3.4.1 Grundlagen

Im Mietrecht findet sich in § 16 Abs. 1 Ziffer 3 unter dem Titel „Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses“ (und damit im Bereich der Vollenwendbarkeit des MRG) die folgende Bestimmung:

- „§ 16. (1) Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn
- (...)
3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;“

Für Mietgegenstände in unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, auf die das MRG zur Gänze anzuwenden ist, kann also unter gewissen Umständen der „angemessenen Mietzins“ als Nutzungsentgelt vereinbart werden. Da denkmalgeschützte Gebäude, die ja aufgrund Ihres Baujahres in der Regel unter den Vollenwendungsbereich des MRG fallen, würde dies also regelmäßig einen Vorteil gegenüber nicht-denkmalgeschützten Gebäuden bedeuten – dort nämlich, wo die am Markt erzielbare Miethöhe über dem Richtwertmietzins liegt. Das wird typischerweise in Städten und auch in Tourismusregionen der Fall sein. Allerdings darf auch nicht vergessen werden, dass im ländlichen Raum, besonders im Grenzlandbereich, der durchschnittlich erzielbare Mietzins durchaus auch beträchtlich unter dem Richtwertzins liegen kann.

So kann im Mietshaus des Verfassers, in guter regionaler Lage auf der Südseite („Sunnseite“) des Marktplatzes in Haslach an der Mühl, für neu renovierte Wohnungen der Kategorie A (in Größen von 30 – 150 m²) ein durchschnittlicher Nettomietzins („netto kalt“) von 3,60 € / m² lukriert werden. Zum Vergleich: der aktuelle Richtwert für OÖ beträgt derzeit (Oktober 2007) 5,01 €. Dennoch beträgt der Leerstand nach einem Jahr noch immer 10% der Nettonutzfläche.

Ob der § 16 Abs. 1 Z 3 einem Objekt also tatsächlich zum Vorteil gereicht, hängt daher im Wesentlichen von der **Lage** des Objektes ab. Die „Rechtswohlthat“ dieser Bestimmung kommt also **schon prinzipiell einmal nur einer eingeschränkten Anzahl denkmalgeschützter Objekte** zu, nämlich jenen, die nach der Art des Objektes überhaupt einer Vermietung zugänglich sind, und die weiters einen Standort haben, an dem der angemessene Mietzins den Richtwertmietzins übersteigt. Doch für die Menge der „verbleibenden“ Objekte würde sich aus der

Anwendbarkeit dieser Bestimmung ein Vorteil ergeben, der eben mit der Differenz zwischen Richtwertmietzins und angemessenem Mietzins zu quantifizieren wäre.

Doch rechtfertigt nun die Tatsache der gänzlichen oder teilweisen Unterschutzstellung eines Objektes in jedem Fall, dass zum angemessenen Mietzins vermietet werden darf? Leider nein – de facto hat die Rechtsprechung nach Meinung des Verfassers diese Bestimmung zu beinahe totem Recht hinentwickelt. Betrachten wir zur Untermauerung dieser Behauptung die Rechtsprechung zum § 16 Abs. 1 Z 3 MRG im Detail.

3.4.2 Rechtsprechung

Der gegenständliche § 16 Abs. 1 Z 3 MRG weist gleich mehrere unscharf definierte Begriffe auf, die erst durch die Rechtsprechung des OGH eine Präzisierung erfahren haben. Im Folgenden sind die relevanten Entscheidungen des OGH bzw. die daraus abgeleiteten Rechtssätze zu dieser Gesetzesbestimmung angeführt und, wo erforderlich, näher erläutert. Alle Hervorhebungen (Sperrdruck) innerhalb der in diesem Kapitel verwendeten Gerichtszitate stammen vom Verfasser.

a) Zum Begriff des Denkmalschutzes und des öffentlichen Interesses

Dazu sei angemerkt, dass in der vorigen Fassung des § 16 Abs. 1 die Ziffer 3 lautete:

„3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes, der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;“

Zu dieser Aufzählung an Gründen finden sich die Entscheidung des OGH GZ 5 Ob 26/84 vom 11.12.1984, deren Erkenntnisse durch die Neufassung des Passus (Einschränkung auf „aus Gründen des Denkmalschutzes“) irrelevant geworden sind. Von Relevanz ist in diesem Zusammenhang aber noch ein Rechtssatz aus der Erkenntnis GZ 5 Ob 86/87 vom 26.1.1988, aus der hervorgeht, dass die bereits erfolgte Unterschutzstellung selbst keine unabdingbare Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 16 Abs. 1 Z 3 ist:

„Auch vor Erlassung des Bescheides, mit dem ein Gebäude unter Denkmalschutz gestellt wird, ist ein öffentliches Interesse an der Erhaltung dieses Bauwerks aus jenen Gründen anzunehmen, die jahrelang für die Gewährung von Subventionen der öffentlichen Hand zum Zwecke der Denkmalpflege maßgeblich und letztlich Grundlage für die Unterschutzstellung des Gebäudes waren.“

b) Zum Begriff der Eigenmittel

Wie sich bereits unmittelbar aus dem Gesetzestext ergibt, sind Mittel aus öffentlichen Förderungen prinzipiell von den eigenen Aufwendungen abziehen.

Was aber sind nun die verbleibenden Eigenmittel im Sinne dieses Paragraphen?

Aus einem Beschluss des OGH vom 9.10.1984 (GZ 5 Ob 50/84) stammt der folgende Rechtssatz zum Begriff der „Eigenmittel“ im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG, der Ausgangspunkt für die ständige Rechtsprechung zu diesem Begriff geworden ist ⁶⁴:

„Der Begriff 'Eigenmittel' im § 16 Abs. 1 Z 3 MRG kann nur den gegenüber dem Begriff 'Mittel' im § 16 Abs. 1 Z 5 und 6 MRG engeren Begriff der Mittel bedeuten, die dem Vermieter als nicht nach § 3 Abs. 3 erster Satz, § 20 MRG oder § 6 Abs. 1 MG verrechnungspflichtig frei zur Verfügung stehen.“

Dieser Passus besagt aber nicht mehr und nicht weniger, als dass die **Mittel aus der Mietzinsreserve nicht als Eigenmittel im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 gelten!**

Im Text des Beschlusses des OGH Ob 39/85 vom 14.05.1985 findet sich folgende Präzisierung dieses Gedanken:

„Daß die Mietzinsreserve sowohl nach dem Mietengesetz wie nach dem Mietrechtsgesetz kein Sondervermögen sondern eine bloße Rechnungsgröße als Grundlage mietrechtlicher Entscheidungen bildet und die Mietzinseinnahmen in das Vermögen des Vermieters übergehen, ändert nichts daran, daß der Gesetzgeber die im öffentlichen Interesse gelegene Erhaltung denkmal- oder sonst schutzwürdiger Gebäude im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG nur unter der strengerer Voraussetzung gegenüber den Tatbeständen der Standardanhebung nach § 16 Abs. 1 Z 5 und Z 6 MRG belohnen wollte, daß der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel erhebliche verrechnungsfreie Mittel aus seinem eigenen Vermögen zur Erhaltung aufgewendet hat. Der Begriff 'Eigenmittel' im § 16 Abs. 1 Z 3 MRG bedeutet einen gegenüber dem Begriff 'Mittel' im § 16 Abs. 1 Z 5 und Z 6 MRG engeren Begriff und trifft nur auf Mittel aus dem Vermögen des Vermieters zu, die ihm als nicht nach § 3 Abs. 3 Satz 1 und § 20 MRG (oder § 6 Abs. 1 MG) verrechnungspflichtig frei zur Verfügung stehen (Würth-Zingher, MRG 2, 75 Anm.14 und 76 Anm.19 zu § 16; Würth in Rummel, ABGB, Rdz. 11 zu § 16 MRG; OGH 9.10.1984 5 Ob 50/84; OGH 6.11.1984 5 Ob 35/84).“

Wenigstens gilt nach Beschluss OGH GZ 5 Ob 108/85 vom 28.1.1986:

„Erhebliche Eigenmittel können auch dadurch zur Erhaltung aufgewendet werden, daß sie ohne vorherige Entnahme zusammen mit verrechnungspflichtigen Mitteln unmittelbar zu Erhaltungsarbeiten verwendet werden.“

⁶⁴ Auf diese Erkenntnis verweisen die folgenden OGH-Beschlüsse: GZ 5 Ob 35/84 vom 6.11.1984, GZ 5 Ob 39/85 vom 14.5.1985, GZ 5 Ob 108/85 vom 28.1.1986, GZ 5 Ob 129/86 vom 8.7.1985, GZ 5 Ob 86/87 vom 26.1.1988, GZ 5 Ob 74/89 vom 5.9.1989, GZ 5 Ob 1022/92 vom 26.5.1992, GZ 5 Ob 119/98f vom 23.3.1999, GZ 5 Ob 187/00m vom 13.7.2000, GZ 5 Ob 148/01b vom 4.9.2001, GZ 5 Ob 280/05w vom 20.12.2005

Für den interessierten Leser sei vermerkt, dass im Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes (unter www.ris.bka.gv.at) eine einfache Suche nach Urteilen und deren Zitate durch Eingabe der Geschäftszahl (Hinweis: ohne Leerzeichen!) möglich ist.

Und GZ 5 Ob 187/00m vom 13.7.2000 stellt fest:

„Als Eigenmittel iSd § 16 Abs. 1 Z 3 MRG kommen nicht nur Ersparnisse des Vermieters, sondern auch Darlehen in Frage.“

So auch OGH GZ 5 Ob 280/05w vom 20.12.2005:

„Aus dem eigenen Vermögen des Vermieters müssen sie hingegen nicht stammen. Darauf, wie die Eigenmittel des Vermieters finanziert wurden, ob etwa durch Darlehen von dritter Seite oder ähnliches, kommt es nicht an, soweit damit nicht öffentliche Mittel in Anspruch genommen wurden.“

Die Mittel dürfen aber auch nicht aus einer (wenn auch nachträglichen) Erhöhung der Hauptmietzinse stammen, so der OGH in GZ 5 Ob 74/89 vom 5.9.1989:

„Im Wege einer **Erhöhung der Hauptmietzinse finanzierte oder vorfinanzierte Erhaltungsarbeiten verwirklichen nicht den Belohnungstatbestand** des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG. Danach ist auch die Vorfinanzierung einer Großreparatur durch Reparaturdarlehen, die in der Fassung mit Hilfe der in der Grundsatzentscheidung ausgesprochenen vorläufigen, nach der Endentscheidung endgültigen Erhöhung der Hauptmietzinse zurückzuzahlen sind, keine Aufwendung von Eigenmitteln.“

Zeitliche Überlegungen dazu stellt der OGH im Beschluss GZ 5 Ob 86/87 vom 26.1.1988 an:

„Bei der Beurteilung der Frage, ob der Vermieter erhebliche Eigenmittel im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG aufgewendet hat, ist von der **Sachlage und Rechtslage im Zeitpunkt der Aufwendung** auszugehen und im Gegensatz zu § 18 MRG **sind zukünftige Mietzinseinnahmen nicht zu berücksichtigen**.“

c) Zum Begriff des Vermieters

Unter „Vermieter“ werden in der Rechtsprechung immer auch die Einzelrechtsvorgänger des jeweiligen Eigentümers zum Zeitpunkt der Mietvertragsunterzeichnung verstanden, ohne dass es darüber jemals eine explizite Entscheidung gab. Die „erheblichen Mittel“ müssen also nicht vom jeweiligen Eigentümer selbst stammen. So führt beispielsweise der OGH im Beschluss GZ 5 Ob 39/85 vom 14.05.1985 aus:

„... Es wird daher im fortgesetzten Verfahren die Berechtigung des Ermäßigungsverlangens der Mitmieter nur dann zu verneinen sein, wenn der Vermieterin der Nachweis des von ihr behaupteten Ausnahmetatbestandes gelingt, daß **sie oder ihre Vorgänger im Eigentum** an der Liegenschaft zwischen dem 8.5.1945 und dem 13.8.1970 erhebliche Eigenmittel unter Ausschluß zugekommener öffentlicher Mittel und der verrechnungspflichtigen Mietzinseingänge zur Erhaltung des schutzwürdigen Gebäudes aufgewendet haben. ...“

d) Zum Begriff der Erheblichkeit

Im Beschluss GZ 5 Ob 108/85 vom 28.01.1986 beschäftigt sich der OGH ausführlich mit der Erheblichkeit der Eigenmittel⁶⁵. Der OGH geht hier, mangels anderer Vergleichsgrößen, davon aus, dass die Erheblichkeit nur am Gesetzeszweck gemessen werden könne. Aus diesem Beschluss stammen die folgenden Rechtssätze:

„Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Mittel sind a) weder **die finanzielle Leistungsfähigkeit des Vermieters**, b) noch der **Einheitswert**, der **Verkehrswert**, der Einfluß des Erhaltungsaufwandes auf diese Werte und die Frage, **inwieweit der Erhaltungsaufwand** bei den im § 16 Abs. 1 Z 3 MRG beschriebenen Gebäuden **den durchschnittlichen Erhaltungsaufwand bei anderen Gebäuden übersteigt**, zu berücksichtigen.“

„Auch die Beurteilung der Erheblichkeit der Eigenmittel nach dem **Verhältnis**, in dem die **Erhaltungskosten** aus **verrechnungspflichtigen Mietzinseinnahmen**, aus **öffentlichen Mitteln** und aus **Eigenmitteln** des Vermieters getragen wurden, ist durch den Gesetzeszweck gedeckt, den Vermieter zu belohnen, der im Interesse der Erhaltung eines im § 16 Abs. 1 Z 3 MRG näher beschriebenen Gebäudes durch Aufwendung von nicht verrechnungspflichtigen Mitteln ein höheres Risiko eingeht.“

„Bei der Auslegung des im § 16 Abs. 1 Z 3 MRG verwendeten Erheblichkeitsbegriffes kann die zu § 16 Abs. 1 Z 6 MRG ergangene Entscheidung vom 22.10.1985, 5 Ob 50/85, insoweit herangezogen werden, als sie die Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffes **an Hand des Gesetzeszweckes** postuliert und **es ablehnt, dabei betriebswirtschaftliche Rentabilitätsberechnungen** zu berücksichtigen. Im übrigen ist zu beachten, daß die Aufwendung erheblicher Mittel (auch verrechnungspflichtiger Mietzinseinnahmen) durch den Vermieter zur Standardanhebung nach § 16 Abs. 1 Z 5 oder 6 MRG nur dazu führt, daß für den verbesserten Mietgegenstand ein angemessener Hauptmietzins im Sinne des § 16 Abs. 1 MRG zulässigerweise vereinbart werden darf, während die Aufwendung erheblicher Eigenmittel durch den Vermieter im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG die Vermietung sämtlicher (vermietbarer) Mietgegenstände eines in dieser Gesetzesstelle näher bezeichneten Gebäudes zu einem angemessenen Hauptmietzins ermöglicht, sowie daß § 16 Abs. 1 Z 3 MRG zum Unterschied von § 16 Abs. 1 Z 5 und 6 MRG keine Vergleichsgrößen nennt, an denen die Erheblichkeit der (Eigen) Mittel gemessen werden könnte.“

Dem stimmt ein anderer Beschluss GZ 5 Ob 119/98f vom 32.3.1999 bei:

„Die **Rentabilität des eingesetzten Kapitals** nach betriebswirtschaftlichen oder steuerlichen Grundsätzen stellt **keinen geeigneten Beurteilungsmaßstab** dar (MietSlg 38.330/6).“

Wieder aus dem Beschluss GZ 5 Ob 108/85 vom 28.01.1986:

„Aus dem Gesetzeszweck, die im öffentlichen Interesse gelegene Erhaltung der im § 16 Abs. 1 Z 3 MRG genannten Gebäude zu fördern, sowie aus der zur Erreichung dieses Gesetzeszweckes bestimmten Rechtsfolge (Zulässigkeit der Vermietung aller – vermietbaren – Mietgegenstände dieses Gebäudes zu einem angemessenen Hauptmietzins) läßt sich ableiten, daß die vom Vermieter zur Erhaltung aufgewendeten Eigenmittel im **Verhältnis zur Größe des Hauses** und **zur Gesamthöhe der Erhaltungskosten** ins Gewicht fallen müssen, um erheblich im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG zu sein.“

⁶⁵ Dieser Rekurs wurde vom Rekursgericht sogar ausdrücklich deswegen für zulässig erklärt, „weil die Frage der Erheblichkeit der im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG aufgewendeten Eigenmittel (welche Frage den alleinigen Gegenstand des von den Antragsgegnern erhobenen Revisionsrekurses bildet) von grundsätzlicher Bedeutung sei und dazu - soweit überblickbar - eine höchstgerichtliche Rechtsprechung nicht vorliege.“

In Anlehnung daran OGH 5 Ob 119/98f, 1999/03/23:

„Die vom Vermieter zur Erhaltung aufgewendeten Eigenmittel müssen im **Verhältnis zur Größe des Hauses und zur Gesamthöhe der Erhaltungskosten** ins Gewicht fallen, um erheblich im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG zu sein. Auf das **Vermögen des Vermieters kommt es nicht** an. Darauf, **wie die Eigenmittel des Vermieters finanziert wurden**, ob etwa durch Darlehen von dritter Seite, **kommt es nicht an**, soweit dabei nicht öffentliche Mittel (Subventionen für Altstadterhaltung etc) in Anspruch genommen wurden.“

Und im Beschluss GZ 5 Ob 187/00m vom 13.7.2000 präzisiert der OGH weiters

„Zu prüfen ist außerdem, ob die **Eigenmittel im Verhältnis zu den Mietzinseinnahmen** und öffentlichen Zuschüssen ins Gewicht fallen. Es kommt dabei immer auf die **Umstände des Einzelfalls** an, sodass die Festlegung einer ziffernmäßigen Relation zum Erhaltungsaufwand oder zu anderen Bezugsgrößen nicht zielführend ist. Den Gerichten wurde durch die Verwendung des unbestimmten Gesetzesbegriffes "erheblich" offenbar beabsichtigt ein Beurteilungsspielraum eingeräumt. Als **Eigenmittel** iSd § 16 Abs. 1 Z 3 MRG kommen nicht nur Ersparnisse des Vermieters, sondern **auch Darlehen** in Frage.“

Bereits in einem früheren Beschluss, GZ 5 Ob 18/88 vom 15.3.1988 hat der OGH jedenfalls festgestellt, was seiner Meinung nach nicht erheblich ist, nämlich 30%:

„Die aufgewendeten Eigenmittel müßten im Verhältnis zur Größe des Hauses und zur Gesamthöhe der Erhaltungskosten ins Gewicht fallen. Das wäre aber bei einem (fiktiven) Aufwand von 30 % nicht zu bejahen.“

e) Zum Begriff der „Erhaltung“

Zunächst einmal geht es um die Erhaltung des gesamten Gebäudes und nicht einzelner Mietobjekte, wie der OGH in GZ 5 Ob 187/00m vom 13.7.2000 feststellt:

„Die erheblichen Eigenmittel müssen in die Erhaltung des Gebäudes geflossen sein, sodass es nicht darauf ankommt, ob und in welchem Ausmaß auch die Wohnung des Mieters von den Renovierungsarbeiten profitierte.“

Zum Begriff der „Erhaltung“ selbst ist die Rechtsprechung des OGH auf den ersten Blick überraschend. So entscheidet der OGH im Beschluss GZ 5 Ob 74/89 vom 5.9.1989 folgendes:

„Dem MRG ist nicht zu entnehmen, daß der Erhaltungsbegriff des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG vom Erhaltungsbegriff des § 3 (§ 18) MRG abweicht. Dafür, daß der Gesetzgeber in § 16 Abs. 1 Z 3 MRG über den Rahmen der gesetzlichen Instandhaltungspflicht bzw. Wiederherstellungspflicht hinausgehende Aufwendungen belohnen wollte, gibt es keine Anhaltspunkte.“

In diesem Verfahren waren die Antragsteller der Meinung, dass der Begriff „Erhaltung“ iSd § 16 Abs. 1 Z 3 ein weiterer sein müsse als der streng umrissene des § 3 MRG. Der OGH verneinte dies – mit dem Ergebnis, dass auch Aufwendungen der Eigentümer für denkmalpflegerische Arbeiten, sofern diese nicht unter den Begriff der Erhaltung nach § 3 MRG fallen, nicht zum Aufwand zur Erhaltung des denkmalgeschützten Hauses, wie er hier ja gefordert wird,

hinzuzurechnen sind. Oder, wie der OGH in diesem Fall, wo es auch um ein laufendes Mietzinserhöhungsverfahren ging, formulierte:

„Stellen die Arbeiten nämlich keine Erhaltungsarbeiten im Sinn des Mietzinserhöhungsverfahrens dar, so erfüllen sie auch nicht die primäre Voraussetzung des § 16 Abs 1 Z 3 MRG (öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes). Stellen sie hingegen solche Erhaltungsarbeiten dar, so erfolgt die Finanzierung im Wege der Hauptmietzinserhöhung und fehlt es an der Voraussetzung der Aufwendung von Eigenmitteln.“

Fassen wir zusammen: (nur) wenn denkmalpflegerische Maßnahmen *als Erhaltungsarbeiten nach MRG* zu werten sind, dann können Sie unter die Aufwendungen iSd § 16 Abs. 1 Z 3 subsumiert werden (- dann würden sie aber auch den Anspruch auf eine Mietzinserhöhung begründen). Sind diese Maßnahmen hingegen *keine Erhaltungsarbeiten nach MRG*, dann können sie nicht den Aufwendungen iSd § 16 Abs. 1 Z 3 hinzugerechnet werden.

Es bleibt also noch die Frage zu beantworten, *ob bzw. wann* Maßnahmen im Interesse des Denkmalschutzes Erhaltungsarbeiten nach MRG darstellen.

Diese Frage wurde (teilweise) in einem Beschluss des OGH GZ 5 Ob 71/85 vom 1.10.1985 beantwortet. In diesem Rekurs an den OGH ging es genau um diese Frage von grundsätzlicher Bedeutung, „in welchem Umfang vom Bundesdenkmalamt angeordnete oder begehrte Arbeiten als Erhaltungsarbeiten im Rahmen einer Mietzinserhöhung nach § 18 MRG Berücksichtigung finden könnten“

Der OGH gibt in diesem Fall leider nur kurze Vorgaben an das Erstgericht für das fortgesetzte Verfahren:

„Auch die Frage, ob der im Revisionsrekursverfahren strittige Mehraufwand für die Färbelung der Hausfassade in zwei verschiedenen Farben unter die erforderlichen Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs 2 Z 1 MRG fällt und daher bei Berechnung des Gesamterfordernisses nach §§ 18, 19 MRG zu berücksichtigen ist, hängt demnach davon ab, ob diesbezüglich eine Instandhaltungs- bzw. Wiederherstellungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz (...), nach der Bauordnung für Wien (vgl. insbesondere deren § 129) oder unter dem Gesichtspunkt des jeweils ortsüblichen Standards besteht.“

Dies wird (u.a.) in der oben diskutierten Entscheidung GZ 5 Ob 74/89 zitiert, die dann eben in dem oben angeführten Rechtssatz mündet:

„In MietSlg. 17.287/23 wurde ausgesprochen, daß unter unbedingt notwendigen Erhaltungs- auslagen im Sinne des § 7 Abs 1 MG solche Arbeiten zu verstehen sind, die erforderlich sind, um den Untergang oder eine wesentliche Verschlechterung des Hauses hintanzuhalten. Eine Verschlechterung des Hauses würde es aber bedeuten, wenn Arbeiten nicht durchgeführt würden, hinsichtlich derer das Bundesdenkmalamt im Sinne des § 5 Abs 1 DenkmalschutzG erklärt, daß durch deren Nichtvornahme eine Veränderung oder Zerstörung des denkmalgeschützten Hauses eintreten würde. In MietSlg. 37.249 wurde klargestellt, daß die Beantwortung der Frage, ob ein Aufwand (dort Mehraufwand für die Färbelung der Hausfassade in zwei verschiedenen Farben) unter die erforderlichen Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs. 2 Z 1 MRG fällt und daher bei Berechnung des Gesamterfordernisses nach §§ 18, 19 MRG zu berücksichtigen ist, davon abhängt, ob diesbezüglich eine Instandhaltungs- bzw. Wiederherstellungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, nach der Bauordnung oder unter dem Gesichtspunkt des jeweiligen

ortsüblichen Standards besteht. Gegebenenfalls ist zu klären, welche denkmalpflegerischen Arbeiten das Bundesdenkmalamt für erforderlich hält, damit die Erhaltungsarbeiten nicht als nach § 5 Abs 1 DenkmalschutzG nicht zu genehmigende und daher gemäß § 4 Abs 1 DenkmalschutzG verbotene Veränderung oder gar Zerstörung des Denkmals anzusehen sind. Dafür, daß der Gesetzgeber in § 16 Abs 1 Z 3 MRG über den Rahmen der gesetzlichen Instandhaltungs- bzw. Wiederherstellungspflicht hinausgehende Aufwendungen belohnen wollte, gibt es keinen Anhaltspunkt.

Zusammenfassend gesagt: ob ein denkmalpflegerischer Aufwand als Erhaltungsaufwand im Sinne des MRG zu betrachten ist, hängt im Wesentlichen vom Zustand des Objekts im Zeitpunkt der Unterschutzstellung ab. Jede Maßnahme, die über die Erhaltung dieses Zustandes hinausgeht, fällt demnach auch dann nicht darunter, wenn sie im Interesse des Denkmalschutzes ist oder vom BDA sogar vorgeschrieben wird. Im oben zitierten Fall GZ 5 Ob 71/85, stellt sich das für die „vom Bundesdenkmalamt begehrten Mehrarbeiten“ folgendermaßen dar:

„Der Mehraufwand enthalte aber nicht nur Kosten für eine Färbelung in zwei verschiedenen Farben, sondern (...) erhebliche Kosten unter anderem für das Abbeizen von Ölanstrich, das Freilegen der Urbestandsgliederung, die Restaurierung der Bildhauer- und Fassadenornamente sowie insbesondere auch die Wiederherstellung der Quadergliederung (Urbestandsgliederung) an den glatt verputzten Portalflächen. Es handle sich dabei also zumindest teilweise offensichtlich um die Rekonstruktion ehemals vorhanden gewesener, aber nicht mehr bestehender Bauteile, die keine unmittelbare Funktion für die Brauchbarkeit des Hauses besäßen, sondern ausschließlich das stilistische äußere Erscheinungsbild betreffen. Der Begriff der Erhaltung im Sinne des § 1 DSchG sei nur im Sinne der Aufrechterhaltung eines gegenwärtigen Zustandes zur Verhinderung von Zerstörungs- oder Veränderungsmaßnahmen ohne die gemäß § 5 DSchG vorgesehene Zustimmung des Bundesdenkmalamtes zu verstehen (...). Zu ermitteln sei daher lediglich der Bestand des Denkmals (Gebäudes) im Augenblick der Unterschutzstellung (...). Eine Wiederherstellungspflicht sehe das Denkmalschutzgesetz nur gemäß § 14 Abs 6 dann vor, wenn eine widerrechtliche Änderung oder Zerstörung des früheren Zustandes eines bereits unter Schutz gestellten Objektes erfolgt sei. Es werde daher im konkreten Fall noch festzustellen sein, in welchem konkreten Zustand sich die einzelnen Fassadenteile des Gebäudes im Zeitpunkt der Unterschutzstellung nach §§ 1 und 3 DSchG befunden hätten. Soweit die von der Antragstellerin beabsichtigten Erhaltungsarbeiten die Aufrechterhaltung dieses Gebäudezustandes betreffen, fänden die hierfür anfallenden Kosten im Rahmen der Mietzinserhöhung nach § 18 MRG Deckung. Eine Pflicht zur Rekonstruktion des 'Urbestandes' des Hauses, der im Zeitpunkt der Unterschutzstellung nicht mehr bestanden habe, könne hingegen aus § 14 Abs 6 DSchG nicht abgeleitet werden. Es handle sich dann dabei auch nicht um Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs 2 MRG, sondern um Arbeiten zur Wiederherstellung einer nicht mehr existierenden Bausubstanz. In diesem Umfang wäre eine Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 18 MRG daher unzulässig.“

Und würde der Eigentümer diesen Aufwand daher aus Eigenmitteln tragen, und wären diese erheblich, so käme er doch nicht in den Genuss der Anwendbarkeit des § 16 Abs 1 Z 3, der die Erhaltung denkmalgeschützter Objekte belohnt ...

f) Zum Begriff „aufgewendet“

Derselbe Beschluss GZ 5 Ob 74/89 führte auch zu folgendem Rechtssatz:

„§ 16 Abs. 1 Z 3 MRG setzt voraus, daß der Vermieter die erheblichen Eigenmittel bereits im Zeitpunkt der Hauptmietzinsvereinbarung aufgewendet hat.“

Das ist noch nachvollziehbar; lautet der Gesetzestext doch auf Aufwendungen. Nicht nachvollziehbar hingegen ist die Meinung des Erstgerichtes in diesem Fall, die vom OGH wie folgt zitiert wird:

„Dabei komme es bei Beurteilung der Frage, ob erhebliche Eigenmittel vorlagen, grundsätzlich nur darauf an, welche Mittel die Antragsgegner zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages tatsächlich bereits aufgewendet haben. Das lasse sich aus dem Ausdruck "aufgewendet" in § 16 Abs. 1 Z 3 MRG schließen, was bedeute, daß dieser Ausnahmetatbestand solange nicht als erfüllt anzusehen sei, als nicht der Vermieter tatsächlich einen Aufwand getragen hat. Selbst wenn also, wie im vorliegenden Fall, die Reparaturarbeiten bereits vor Mietvertragsabschluß getätigt wurden, sei das solange nicht beachtlich, als nicht der Vermieter diese Arbeiten auch bezahlt hat.“

Das befasste Erstgericht behandelt also den dem Begriff „aufwenden“ als Synonym zu dem Begriff „auszahlen“. Dabei handelt es sich um eine eigentümliche Auffassung: jedes Wirtschaftssubjekt; der kein Einnahmen-/Ausgabenrechner ist, muss seine Rechnungen mit dem Rechnungsdatum in seine Buchhaltung aufnehmen, unabhängig von einer Bezahlung. Im Falle einer GmbH etwa würde dies zu dem grotesken Fall führen, dass eine (unbezahlte) Rechnung bereits (steuer- und handelsrechtlich) gewinnmindernd wäre, aber dennoch nicht als Aufwendung im Sinne des MRG gälte. Aber auch bei einem Einnahmen-Ausgabenrechner wäre die Schuld ja bereits mit der Erbringung der Leistung klagbar. Eine recht sonderliche und realitätsfremde Rechtsansicht, die der OGH in diesem Urteil mangels Notwendigkeit zwar nicht bestätigte, ihr aber auch nicht entgegentritt. (Er bestätigte die Aussage des Erstgerichts hier lediglich dem Wesen nach, dass nämlich die Mittel eben bereits aufgewendet sein müssten.)

Fassen wir die Rechtsprechung zum § 16 Abs. 1 Z 3 MRG also zusammen:

- Verrechnungspflichtige Mittel wie die Mietzinsreserve gelten nicht als Eigenmittel, ebensowenig Förderungsmittel
- Die Eigenmittel können vom aktuellen Eigentümer oder auch von Voreigentümern aufgewendet worden sein
- Wie die Eigenmittel finanziert werden, ist irrelevant
- Die Eigenmittel dürfen auch nicht nachträglich an die Mieter verrechnet werden

- Ob die Mittel erheblich sind, ist im Einzelfall im Verhältnis
 - zur Größe des Hauses,
 - zur Gesamthöhe der Erhaltungskosten,
 - zu den Mietzinseinnahmen,
 - zu den öffentlichen Zuschüssen
 zu prüfen.
 Es kommt jedenfalls nicht
 - auf das Vermögen des Eigentümers
 - auf die wirtschaftliche Rentabilität der eingesetzten Mittel an
- 30 % sind jedenfalls nicht erheblich
- Nur Maßnahmen, die im Sinne des Mietrechtes zu den Erhaltungsmaßnahmen zählen, zählen zum Erhaltungsbegriff dieser Bestimmung. Wieweit davon nun tatsächlich auch denkmalpflegerische Maßnahmen umfasst sind („jene Arbeiten, die erforderlich sind, um eine Verschlechterung des Hauses hintanzuhalten“), bleibt zumindest dem Verfasser trotz der angeführten Erkenntnisse verborgen.

Für den Investor kann diese Bestimmung daher ebenso eine Gefahr wie eine Begünstigung bedeuten: *Achtung beim Erwerb eines denkmalgeschützten Zinshauses* und vergleichbarer Objekte! Werden diese bzw. werden Teile davon unter Bezugnahme auf § 16 Abs. 1 Z 3 Objekte zum angemessenen Mietzins vermietet, dann stehen die Chancen gut, dass diese Mietzinse einer gerichtlichen Überprüfung *nicht* standhalten! Damit sind die erzielbaren Mieteinnahmen auf Dauer geringer als geplant und der Kaufpreis wird sich wohl rückwirkend als überhöht herausstellen, da dieser ja bei Ertragsobjekten immer anhand des Ertragswertes kalkuliert wird. Zudem können die Mieter die Rückerstattung der in den letzten drei Jahren zuviel bezahlten Beträge fordern.

Dass dieses Ergebnis des „Belohnungstatbestandes“ des §16 Abs. 1 Z 3 tatsächlich vom Gesetzgeber in dieser Form erwünscht war, darf wohl mit einiger Berechtigung bezweifelt werden.

(Und dem Eigentümer bleibt gegebenenfalls das Vergnügen, dem Mieter gegenüber den fast nicht zu führenden Beweis zu erbringen, dass diese Bestimmung anzuwenden ist, während er dem Finanzamt gegenüber möglicherweise das Gegenteil nachweisen muss – nämlich beim Ansatz fiktiv erzielbarer Mieteinnahmen, um der „Begünstigung“ des § 28 BewG teilhaftig zu werden ...)

3.5 Einkommenssteuergesetz (EStG 1988)

Im EStG finden sich die folgenden für unsere Überlegungen relevante, den Denkmalschutz betreffenden Bestimmungen:

- 1) Die Absetzbarkeit von Spenden an das Bundesdenkmalamt als Betriebsausgaben bzw. als Sonderausgaben (§ 4 Abs. 4 Z 6 lit c EStG,)
- 2) Die Zehntelabschreibung von Anschaffungs- und Herstellkosten, die für denkmalgeschützte Betriebsgebäude im Interesse der Denkmalpflege aufgewendet werden
- 3) Die Fünfzehntelabschreibung für Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes bei Vermietung und Verpachtung

3.5.1 Absetzbarkeit von Spenden an das Bundesdenkmalamt (§ 4 Abs. 4 Z 6 lit c, § 18 Abs. 1 Z 7)

Nach § 4 Abs. 4 Z 6 lit c EStG⁶⁶ sind Spenden an das Bundesdenkmalamt als Betriebsausgaben, nach § 18 Abs. 1 Z 7 als Sonderausgaben bei Vermietung und Verpachtung absetzbar (Hervorhebungen durch den Verfasser):

- § 4. (4) Betriebsausgaben sind die Aufwendungen oder Ausgaben, die durch den Betrieb veranlaßt sind. Betriebsausgaben sind jedenfalls:(...)
 6. Zuwendungen aus dem Betriebsvermögen an
 (...) **c) das Bundesdenkmalamt.**

- § 18. (1) Folgende Ausgaben sind bei der Ermittlung des Einkommens als Sonderausgaben abzuziehen, soweit sie nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten sind:
 (...)
 7. Ausgaben zur Leistung von Zuwendungen im Sinne des § 4 Abs. 4 Z 5 und 6, soweit diese nicht aus dem Betriebsvermögen erfolgen. Diese Zuwendungen sind jedoch nur insoweit als Sonderausgaben abzugsfähig, als sie zusammen mit Zuwendungen aus dem Betriebsvermögen im Sinne des § 4 Abs. 4 Z 5 und 6 insgesamt 10% des sich nach Verlustausgleich ergebenden Gesamtbetrages der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Kalenderjahres nicht übersteigen.

Insgesamt können also maximal 10% des Vorjahresgewinns als Spenden geltend gemacht werden, wobei (betrieblicher) Aufwand und Sonderausgaben zusammen gezählt werden. (Relevant ist diese Summierung nur bei Einzelunternehmern und Personengesellschaften.)

⁶⁶ Diese Steuerbegünstigung für Spenden an das Bundesdenkmalamt wurde durch das Abgabenänderungsgesetz 1989 in das EStG eingebracht.

Dazu finden sich die folgenden Vermerke in den entsprechenden Richtlinien des Bundesministerium für Finanzen, die hier der Vollständigkeit halber erwähnt seien:

- Betreffend § 4 Abs. 4 Z 6 lit c EStG:

EStR 2000 (Einkommensteuerrichtlinien 2000, GZ 06 0104/9-IV/6/00 vom 22.03.2005), Rdz. 1338 ⁶⁷

- Betreffend § 18 Abs. 1 Z 7 EStG 1988:

LStR 2002 (Lohnsteuerrichtlinien 2002, GZ BMF-010203/0194-VI/7/2006 vom 02.05.2006), Rdz. 565 – 573 ⁶⁸

Nun stellt sich zwangsläufig die Frage: kann man für sein eigenes Objekt spenden, in dem man dem Bundesdenkmalamt eine Spende⁶⁹ zukommen lässt und gleichzeitig um eine Förderung in derselben Höhe einkommt? Auf diese Weise könnte man den Vorteil lukrieren, dass der Gesamtaufwand auch bei Herstellung sofort (bzw. im Jahr der Spende) steuerlich geltend gemacht werden kann, statt über 10 bzw. 15 Jahre verteilt abgeschrieben werden zu müssen. Zusätzlich fiel dadurch auch das Risiko der (teilweisen) Nachversteuerung dieser Sonderabsetzungen im Falle eines vorzeitigen Verkaufes der Immobilie weg.

Unter Rdz. 566 der LStR 2002 ist die Rechtsmeinung des BMF dazu zusammengefasst:

„Zahlungen, die zu einer Gegenleistung eines Spendenempfängers an den Spender führen, und Mitgliedsbeiträge, sowie "zweckgewidmete Kirchenbeiträge" (...), sind nicht als begünstigte Spenden absetzbar.

Beispiel:

Voraussetzung für den Abzug von Spenden an das Bundesdenkmalamt ist, dass die Zuwendung nicht im Hinblick auf zugesagte Subventionen zur Sanierung des eigenen denkmalgeschützten Objektes hingegeben wird.“

Danach ist diese Vorgangsweise also scheinbar nicht möglich?

Beim Bundesdenkmalamt erhält man hingegen folgende Information:⁷⁰:

„Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, sowohl allgemein zur Förderung der Denkmalpflege als auch objektbezogen (zweckgewidmet) zu spenden.

Objektbezogene Spenden sind nur dann steuerlich absetzbar, wenn die Zweckwidmung als Vorschlag, also „Bundesdenkmalamt-Spende, vorgeschlagen für“ (Objekt, keine Nennung oder Hinweis auf einen Eigentümer!) gebracht wird (d.h. an das Bundesdenkmalamt wird der

⁶⁷ [FIN]

⁶⁸ [FIN]

⁶⁹ Prinzipiell sind sowohl Geld- und Sachspenden möglich, bei Sachspenden ist der gemeine Wert der Spende anzusetzen (LStR 2002, Rdz. 567)

⁷⁰ www.bda.at/faq/0/1118/5 oder www.bda.at/documents/302971173.pdf

Wunsch geäußert, mit dieser Spende die Restaurierung eines bestimmten Denkmals zu ermöglichen, wobei das Bundesdenkmalamt stets bemüht ist, dem Wunsch des Spenders zu entsprechen).

Eine Spende, deren Zweckwidmung nicht ausdrücklich als Vorschlag formuliert ist, ist steuerlich nicht absetzbar. Spenden, die das Bundesdenkmalamt zur Vergabe an ein bestimmtes Objekt zwingen (Zweckwidmung als Bedingung der Spende ohne Rücksicht darauf, ob die Subventionsvoraussetzungen vorliegen) und anderenfalls zurückgezahlt werden müssen, sind ebenfalls steuerlich nicht absetzbar. (...)“

Es ist also im Ergebnis durchaus möglich, für die eigene denkmalgeschützte Immobilie steuerbegünstigt zu spenden – mit einem gewissen Restrisiko, dass diese Mittel (zumindest kurzfristig) vom BDA für andere Zwecke verwendet werden. Wie mir von verschiedener Seite bestätigt wurde, ist diese Vorgangsweise auch durchaus üblich - liegt sie doch bei näherer Betrachtung im Interesse aller Beteiligten:

- dem Subventionswerber gelingt es dadurch (unter der Voraussetzung eines Gewinns bzw. Einnahmenüberschusses), höhere Investitionen in die Immobilie vorzunehmen (durch einen verringerten Steueranteil bei gleichbleibender Liquidität);
- das Bundesdenkmalamt, das unter ständigem Mangel an finanziellen und personellen Mitteln leidet, erhält dadurch weitere Fördermittel und ist regelmäßig auch gerne bereit, dem Wunsch der Spender nachzukommen – die Mittel werden ja im Interesse des Denkmalschutzes verwendet. De facto bedeutet diese Vorgangsweise ja eine Erhöhung der Subventionsmittel für das BDA, da in entsprechender Höhe das Steueraufkommen vermindert wird.

Eine typisch österreichische Lösung also? Allerdings sollte man sich an dieser Stelle immer vor Augen halten, dass diese scheinbare „Steuerersparnis“ (tatsächlich handelt es sich ja nur um eine geringere Steuerlast) nur für Maßnahmen im Interesse des Denkmalschutzes herangezogen werden kann – und damit einen Aufwandposten darstellt, der bei nicht denkmalgeschützten Immobilien niemals anfällt.

Betrachten wir nun die Höhe des Spendenaufkommens in den vergangenen Jahren und stellen wir es den Bundessubventionen – also den vergebenen Förderungen – gegenüber. In der ersten der beiden folgenden Tabellen ist das Gesamtaufkommen an abzugsfähigen Spenden in den letzten 5 Jahren dargestellt, gegliedert nach sakralen und profanen Denkmalschutzimmobilien. In der zweiten Tabelle findet sich eine Gegenüberstellung des Spendenaufkommens zu den Bundessubventionen des gleichen Zeitraums:

Jahr	Aufkommen abzugsfähiger Spenden für						
	Sakrale Objekte			Profane Objekte			Gesamt
	Summe Spenden	Anzahl Objekte	Durchschnitt pro Objekt	Summe Spenden	Anzahl Objekte	Durchschnitt pro Objekt	Summe Spenden
2002	1.782.600	125	14.261	1.625.098	15	108.340	3.407.698
2003	1.894.268	137	13.827	863.762	11	78.524	2.758.030
2004	2.427.829	167	14.538	2.057.860	15	137.191	4.485.689
2005	2.720.786	151	18.018	842.100	11	76.555	3.562.886
2006	2.539.230	179	14.186	2.336.904	11	212.446	4.876.134

Tabelle: Aufkommen abzugsfähiger Spenden 2002 – 2006 ⁷¹

Jahr	Sakrale Objekte			Profane Objekte			Gesamt		
	Spenden	Bundes-subvent.	Faktor	Spenden	Bundes-subvent.	Faktor	Spenden	Bundes-subvent.	Faktor
2002	1.782.600	7.736.000	4,3	1.625.098	5.143.100	3,2	3.407.698	12.897.600	3,8
2003	1.894.268	5.101.600	2,7	863.762	4.487.100	5,2	2.758.030	9.588.700	3,5
2004	2.427.829	7.146.000	2,9	2.057.860	7.475.300	3,6	4.485.689	14.621.300	3,3
2005	2.720.786	6.943.900	2,6	842.100	5.568.200	6,6	3.562.886	12.512.100	3,5
2006	2.539.230	6.725.900	2,6	2.336.904	5.701.000	2,4	4.876.134	12.426.900	2,5

Tabelle: Verhältnis abzugsfähiger Spenden zu Bundessubventionen 2002 – 2006 ⁷²

Es zeigt sich, dass der Anteil des Spendenaufkommens im Verhältnis zu den Bundessubventionen beträchtlich ist: 2006 betrug das gesamte Subventionsvolumen nur mehr das 2,5fache des Spendenaufkommens. Interessant ist weiters auch die Entwicklung dieses Verhältnisses: Obwohl besonders bei den profanen Objekten das Spendenaufkommen stark volatil ist, zeigt sich in Summe dennoch ein Ansteigen des Spendenvolumens bei etwa gleichbleibenden Subventionsmitteln (die Schwankung 2003 / 2004 lässt sich wahrscheinlich durch eine einmalige Periodenverschiebung erklären). Auffallend ist auch die geringe

⁷¹ Darstellung des Verfassers.

Die Daten für die Bundessubventionen bis 2005 stammen einerseits von der Statistik Austria, www.statistik-austria.at/web_de/statistiken/bildung_und_kultur/kultur/baukulturelles_erbe/index.html, vgl. dazu auch die Tabellen im Anhang der Arbeit; die Daten für 2006 und das Spendenaufkommen stammen aus dem Kulturbericht 2006 des Bundesministeriums für Unterricht, Kunst und Kultur, www.bmukk.gv.at/kultur/bm/kulturbericht_2006.xml (2.11.2007)

⁷² wie Fußnote 51

Anzahl an Profanprojekten, für die gespendet wurde – die Möglichkeit, auf diese Weise einen steuerlichen Vorteil zu lukrieren, dürfte wohl dem „kleinen Denkmalbesitzer“ nicht bekannt sein.

3.5.2 Zehntelabschreibung von Anschaffungs- und Herstellkosten bei Betriebsgebäuden (§ 8 Abs. 2 EStG)

Unter § 8 des EStG wird unter dem Titel „Sonderformen der Absetzung für Abnutzung“ im Absatz 2 folgendes festgelegt (zum Vergleich ist hier auch der Abs. 1 angeführt, der die ohne weiteren Nachweis ansetzbaren Abschreibungssätze festlegt; Hervorhebungen durch den Verfasser):

„Sonderformen der Absetzung für Abnutzung

§ 8. (1) Von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Gebäude beträgt die Absetzung für Abnutzung ohne Nachweis der Nutzungsdauer

- bis zu 3%, soweit diese unmittelbar der Betriebsausübung eines Land- und Forstwirtes oder Gewerbetreibenden dienen und bis zu 2,5% oder 2%, soweit diese den in der Folge genannten Zwecken dienen; dient ein Gebäude zu mindestens 80% unmittelbar der Betriebsausübung, dann beträgt die Absetzung für Abnutzung für das ganze Gebäude bis zu 3% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten
- bis zu 2,5%, soweit diese unmittelbar dem Betrieb des Bank- und Versicherungswesens sowie unmittelbar dem Betrieb ähnlicher Dienstleistungen (zB der Kreditvermittlung) dienen; dient ein solches Gebäude zu mindestens 80% dem Kundenverkehr, dann beträgt die Absetzung für Abnutzung für das ganze Gebäude bis zu 3% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten
- bis zu 2%, soweit diese anderen betrieblichen Zwecken dienen.

(2) **Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die für denkmalgeschützte Betriebsgebäude im Interesse der Denkmalpflege aufgewendet werden, können statt mit den Sätzen des Abs. 1 gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt abgeschrieben werden.** Daß die Aufwendungen im Interesse der Denkmalpflege liegen, muß vom Bundesdenkmalamt bescheinigt sein. Die Anschaffung des Gebäudes gilt nicht als Maßnahme im Interesse der Denkmalpflege. Die Abschreibung auf zehn Jahre ist ausgeschlossen,

- wenn für die Anschaffungs- oder Herstellungskosten ein Investitionsfreibetrag oder
- soweit für die Anschaffungs- oder Herstellungskosten Förderungen aus öffentlichen Mitteln

in Anspruch genommen werden.“⁷³

⁷³ [RIS]

In den Einkommensteuerrichtlinien 2000 des BMF⁷⁴ finden sich zu dieser Gesetzesbestimmung unter die folgenden Anmerkungen (Rdz. 3180 – 3186):

- 3180 Die begünstigte Abschreibung gilt für Anschaffungs- und Herstellungskosten für denkmalgeschützte Gebäude im Interesse der Denkmalpflege.
Voraussetzung ist das Vorliegen einer Bescheinigung des Bundesdenkmalamtes darüber, dass die Aufwendungen im Interesse der Denkmalpflege getätigt wurden. Diese muss im Zeitpunkt der Geltendmachung noch nicht vorliegen.
- 3181 Die Anschaffung des Gebäudes selbst (also der Erwerb vor der Denkmalschutzmaßnahme) unterliegt nicht der besonderen Abschreibung nach § 8 Abs. 2 EStG 1988, sondern jener nach § 8 Abs. 1 EStG 1988.
Nachträgliche Anschaffungskosten, die für Maßnahmen im Interesse der Denkmalpflege aufgewendet werden, fallen unter die Sonder-AfA.
- 3182 Die Inanspruchnahme der Sonder-AfA ist ein Wahlrecht. Auf die AfA nach § 8 Abs. 1 EStG 1988 kann nicht umgestiegen werden, wenn Umstände eintreten, die sonst zu einer Änderung des AfA-Satzes berechtigen.
Das betreffende Gebäude muss zum Betriebsvermögen gehören. Auch gewillkürtes Betriebsvermögen ist begünstigt.
- 3183 Die Abschreibungsbegünstigung kann auch der Mieter in Anspruch nehmen, wenn dieser die Investition tätigt.
Die begünstigte Abschreibung kann auch von Teilbeträgen der Herstellungskosten geltend gemacht werden.
- 3184 Die Inanspruchnahme eines Investitionsfreibetrages schließt die Abschreibung gemäß § 8 Abs. 2 EStG 1988 aus. Zum Ausschluss kommt es nur dann, wenn der Investitionsfreibetrag von den Denkmalschutzmaßnahmen geltend gemacht wird, nicht hingegen auch bei Inanspruchnahme des Investitionsfreibetrages anlässlich der Anschaffung des Gebäudes.
- 3185 Steht nur ein Teil eines Gebäudes unter Denkmalschutz und erfolgt damit nur ein geringer abgrenzbarer Teil eines Aufwandes im Interesse der Denkmalpflege, so erscheint es denkbar, für den nicht begünstigten Aufwand bei Vorliegen der Voraussetzungen den Investitionsfreibetrag in Anspruch zu nehmen. Dies kann auch in den Fällen gelten, in denen An- und Zubauten vorgenommen werden, die nicht im Interesse der Denkmalpflege erfolgen und eine gewisse wirtschaftliche Eigenständigkeit haben.
- 3186 Bei Förderung des Aufwandes aus öffentlichen Mitteln kann die begünstigte Abschreibung des § 8 Abs. 2 EStG 1988 für die nicht aus öffentlichen Mitteln getragenen Aufwendungen beansprucht werden. Zinsenzuschüsse aus öffentlichen Mitteln lassen die Abschreibung nach § 8 Abs. 2 EStG 1988 unberührt.

Bei *Betriebsgebäuden* (auch bei gewillkürtem Betriebsvermögen) ist es dieser Bestimmung nach also möglich, jährliche Sonderabschreibung in Höhe von 1/10 und damit von 10% von *im Interesse der Denkmalpflege vorgenommenen Anschaffungs- und Herstellkosten* geltend zu machen, wobei allerdings die Anschaffungskosten der Immobilie selbst nicht zu berücksichtigen sind. Im Vergleich

⁷⁴ EStR 2000; Einkommensteuerrichtlinien 2000 (GZ 06 0104/9-IV/6/00 vom 22.03.2005)

dazu sind von allen anderen Herstellungskosten nach § 8 Abs. 1 EStG nur 2% bis maximal 3% pro Jahr abschreibbar (ohne jeden weiteren Nachweis). Diese Begünstigung kann nur in Anspruch genommen werden, insofern für die gleichen Aufwendungen kein Investitionsfreibetrag geltend gemacht wird (derzeit gibt es aber keine solchen Investitionsbegünstigungen).

Hofstätter/Reichel⁷⁵ merken in ihrem Kommentar zur Einkommensteuer noch an:

„Hingegen sind nach dem Erwerb des Gebäudes für die Denkmalpflege aufgewendete Beträge auch dann begünstigt, wenn sie als nachträgliche Anschaffungskosten anzusehen sind. Dies wollte der Gesetzgeber - wie aus den Erl zur RV zum EStG 1988 ersichtlich ist - durch die Anführung des Wortes „Anschaffungskosten“ im ersten Satz des Abs. 2 erreichen. Außerdem sollte dadurch klargestellt werden, dass es im Falle einer Mitunternehmerschaft unerheblich ist, ob den Mitunternehmern die Bauherreneigenschaft zukommt.“

Im Falle eines Verkaufes des Objektes innerhalb der 10 jährigen Abschreibefrist muss beachtet werden, dass es dann zu einer entsprechenden Nachversteuerung kommt, wenn die Sonderabschreibungen die jeweiligen Regelabschreibungen übersteigen.

So attraktiv eine Abschreibung von Herstellkosten von jährlich 10 % verglichen mit einer solchen von 2%, 2,5% oder 3% (was einem Abschreibungszeitraum von 50, 40 bzw. 33 Jahren entspricht) auch erscheinen mag ... für unsere Beurteilung im Rahmen dieser Arbeit darf wiederum nicht übersehen werden, dass es sich bei diesen „begünstigten“ Aufwendungen um solche handelt, die „im Interesse des Denkmalschutzes“ vorgenommen werden - und die bei einer nicht unter Denkmalschutz stehenden Immobilie in dieser Form niemals anfielen.

Selbst wenn es zu „Synergien“ in der Form kommt, dass (auch ohne Denkmalschutz) betriebsnotwendige Aufwendungen auch solche im Sinne des Denkmalschutzes darstellen und damit gegenüber der gleichen Investition in einer nicht denkmalgeschützten Immobilie in diesem einen Falle ein Vorteil besteht, so ist doch schwer denkbar, dass dieser Vorteil summa summarum die nur auf Gründen des Denkmalschutzes zurückzuführenden Ausgaben überwiegt.

Ob diese Bestimmung zu einem nennenswerten Vorteil führt, hängt auch maßgeblich davon ab, welche Tätigkeiten das Bundesdenkmalamt bzw. die Landeskonservatorate als „im Interesse des Denkmalschutz liegend“ subsumieren. Dabei handelt es sich um Ermessensentscheidungen, die von Bundesland zu Bundesland verschieden behandelt werden. Sowohl Dr. Spiegelfeld-Schneeburg als

⁷⁵ [LEX], Hofstätter/Reichel, Die Einkommensteuer - Kommentar (AT)

auch Karl Weilharter empfehlen in diesem Zusammenhang, sich das jedenfalls vorab im Zuge der Genehmigungs- und Förderverhandlungen mit dem BDA auszumachen. Dr. Spiegelfeld-Schneeburg meinte zur möglichen Bandbreite der Entscheidung, ob eine Aufwendung als im Sinne des Denkmalschutzes anzusehen ist: „Im engsten Sinne handelt es sich nur um den Preisunterschied zwischen dem billigsten Baumaterial und dem vom Denkmalamt vorgeschriebenen, also beispielsweise zwischen dem billigsten Dachziegel und einem teureren, glasierten Ziegelmaterial in einer bestimmten Form. Im weitesten Sinn kann man jede beliebige Aufwendung im Zusammenhang mit dem geschützten Objekt als im Interesse des Denkmalschutzes betrachten, da dies ja auch dem Objekt und damit dem Denkmalschutz zugute kommt. Die Praxis liegt zwischen den beiden Standpunkten und wird von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich großzügig gehandhabt.“

3.5.3 Fünfzehntelabsetzung von Herstellungsaufwand (§ 28 Abs. 3 Z 3 EStG)

Die entsprechende Begünstigung für Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (also für nicht-betriebliche Einkünfte) findet sich im § 28 Abs. 3 Z 3 des EStG:

„Vermietung und Verpachtung

§ 28. (3) Folgende Aufwendungen, soweit sie Herstellungsaufwand darstellen, sind über Antrag gleichmäßig auf fünfzehn Jahre verteilt abzusetzen:

(...)

3. Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 des Mietrechtsgesetzes in Gebäuden, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen."

Der entsprechende Verweis für Körperschaften findet sich im § 8 Abs. 4 Z 1 KStG:

§ 8. (4) Folgende Ausgaben sind bei der Ermittlung des Einkommens als Sonderausgaben abzuziehen, soweit sie nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten darstellen:

1. Ausgaben im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 1, 6 und 7 des Einkommensteuergesetzes 1988.“

Ansonsten gilt für Relevanz dieser Bestimmung das im vorigen Kapitel Gesagte.

Der Vollständigkeit halber seien an dieser Stelle noch die §§ 115 und 118 erwähnt, die ebenfalls Bestimmungen denkmalsgeschützte Immobilien betreffend beinhalten. Mangels weiterer praktischer Relevanz sei darauf aber nicht näher eingegangen.

(Hervorhebungen durch den Verfasser)

„Vorzeitige Abschreibung

§ 115. (1) Bei Wirtschaftsgütern, die bis zum Schluß des letzten vor dem 1. Jänner 1989 abgelaufenen Wirtschaftsjahres nach § 8 Abs. 4 EStG 1972, § 38 Abs. 1 des Stadterneuerungsgesetzes, Art. IV des Bundesgesetzes über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen, BGBl. Nr. 409/1974, und § 19 Abs. 1 des **Denkmalschutzgesetzes** noch nicht zur Gänze vorzeitig abgeschrieben worden sind, sind die restlichen Abschreibungen der bis zum Schluß dieses Wirtschaftsjahres angefallenen Anschaffungs-, Herstellungs- oder Teilherstellungskosten nach den angeführten Bestimmungen vorzunehmen.“

„Veräußerungsgewinne, Stille Reserven

§ 118. (1) § 24 Abs. 6 ist nur auf Gebäude (Gebäudeteile) anzuwenden, die nicht gemäß § 8 Abs. 2 Z 1 lit. a EStG 1972 vorzeitig abgeschrieben wurden.

(2) Die in § 12 Abs. 2 genannte Frist von fünfzehn Jahren gilt auch für Gebäude (Gebäudeteile), die nach den §§ 8 und 122 Abs. 3 EStG 1972, § 38 Abs. 1 des Stadterneuerungsgesetzes, Art. IV des Bundesgesetzes über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften und über Mietzinsbeihilfen, BGBl. Nr. 409/1974, oder § 19 Abs. 1 des **Denkmalschutzgesetzes** vorzeitig abgeschrieben worden sind.“

3.6 Liebhabereiverordnung

Die Liebhabereiverordnung⁷⁶ des BMF hat nicht ausdrücklich mit dem Denkmalschutz zu tun, zeitigt aber große Auswirkungen, die in diesem Zusammenhang nicht unerwähnt bleiben dürfen.

Liebhaberei (oder Voluptuar) liegt kurz gesagt dann vor, wenn aus einer Tätigkeit kein langfristiger Gewinn entsteht. Ergebnis der Beurteilung einer Tätigkeit als Liebhaberei ist es, dass Verluste aus dieser Tätigkeit dann eben auch steuerlich nicht anerkannt werden. Dies gilt sowohl für die Einkommensteuer als auch für die Körperschaftsteuer (betrifft also nicht nur die „private“ Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“)

In §1 Abs. 1 wird normiert, wann Einkünfte (und damit auch steuerrechtlich anerkannte Verluste) vorliegen (Hervorhebung durch den Verfasser):

„§ 1. (1) Einkünfte liegen vor bei einer Betätigung (einer Tätigkeit oder einem Rechtsverhältnis), die

- durch die Absicht veranlaßt ist, einen Gesamtgewinn oder einen Gesamtüberschuß der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 3) zu erzielen, und

- **nicht unter Abs. 2 fällt.**

Voraussetzung ist, daß die Absicht anhand objektiver Umstände (§ 2 Abs. 1 und 3) nachvollziehbar ist. Das Vorliegen einer derartigen Absicht ist für jede organisatorisch in sich geschlossene und mit einer gewissen Selbständigkeit ausgestattete Einheit gesondert zu beurteilen.“

In §1 Abs. 2 werden die Tätigkeiten aufgezählt, die typischerweise der Liebhabereivermutung unterliegen (Hervorhebungen durch den Verfasser):

„(2) Liebhaberei ist bei einer Betätigung anzunehmen, wenn Verluste entstehen

1. aus der Bewirtschaftung von Wirtschaftsgütern, die sich nach der Verkehrsauffassung in einem besonderen Maß für eine Nutzung im Rahmen der Lebensführung eignen (zB Wirtschaftsgüter, die der Sport- und Freizeitausübung dienen, Luxuswirtschaftsgüter) und typischerweise einer besonderen in der Lebensführung begründeten Neigung entsprechen oder
2. aus Tätigkeiten, die typischerweise auf eine besondere in der Lebensführung begründete Neigung zurückzuführen sind oder
3. aus der **Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken** mit qualifizierten Nutzungsrechten.

Die Annahme von Liebhaberei kann in diesen Fällen nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 ausgeschlossen sein. Das Vorliegen der Voraussetzungen der Z 1 und 2 **ist für jede organisatorisch in sich geschlossene und mit einer gewissen Selbständigkeit ausgestattete Einheit gesondert** zu beurteilen.“

⁷⁶ [RIS] Langtitel: Verordnung des Bundesministers für Finanzen über das Vorliegen von Einkünften, über die Annahme einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit und über die Erlassung vorläufiger Bescheide (Liebhabereiverordnung)

Im § 6 wird festgelegt, dass nur für diese Tätigkeiten auch umsatzsteuerlich Liebhaberei entstehen kann, womit der Vorsteuerabzug ausgeschlossen wird:

„§ 6. Liebhaberei im umsatzsteuerlichen Sinn kann nur bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2, nicht hingegen bei anderen Betätigungen vorliegen.“

Im § 2 Abs. 2 werden dann die Zeiträume definiert, innerhalb derer ein absehbarer Gesamtgewinn nachgewiesen werden muss.

In Abs. 3 ist die sog. „Große Vermietung“ definiert: bei Gebäuden beträgt dieser Zeitraum „25 Jahre ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 28 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben).“

Abs. 4 legt für die im §1 Abs. 2 angeführten, grundsätzlich der Liebhaberei verdächtigen Tätigkeiten fest:

„(4) Bei Betätigungen gemäß § 1 Abs. 2 liegt Liebhaberei dann nicht vor, wenn die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit in einem absehbaren Zeitraum einen Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuß der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 3) erwarten lässt. Andernfalls ist das Vorliegen von Liebhaberei ab Beginn dieser Betätigung so lange anzunehmen, als die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit nicht im Sinn des vorstehenden Satzes geändert wird. Bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 3 gilt als absehbarer Zeitraum ein Zeitraum von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 23 Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben).“

Für diese sog. „kleine Vermietung“ (im Wesentlichen die Vermietung von Wohnungen und Einfamilienhäusern) beträgt der Beobachtungszeitraum also 20 plus 3 Jahre. (Vor der Novelle der Liebhabereiverordnung 1997 betrugen diese Zeiträume übrigens 35 Jahre für die große und 12 Jahre für die kleine Vermietung.)

Was bedeutet das alles in der Praxis im Zusammenhang mit Immobilien? Werden in der Einkommensart „Vermietung und Verpachtung“ Verluste erzielt, so erlässt das Finanzamt sog. „vorläufige“ Einkommensteuerbescheide, die also nachträglich abgeändert werden können. Treten mehrere Jahre hintereinander Verluste auf, so wird der Steuerpflichtige nach Ablauf des Anlaufzeitraumes aufgefordert, eine Prognoserechnung vorzulegen, um nachzuweisen, dass innerhalb der Beobachtungszeiträume ein Gesamtüberschuss erwirtschaftet werden kann. (Diese Aufforderung zur Legung einer Prognoserechnung erfolgt nach den Erfahrungen von Steuerberatern zumeist 5 bis 7 Jahre nach dem erstmaligen Auftreten von Verlusten). Dabei wird grundsätzlich jedes wirtschaftlich selbständige Objekt (jede Eigentumswohnung, jedes Haus) einzeln betrachtet. Nach dem Vorlegen der Prognoserechnung muss das Finanzamt entscheiden, ob Liebhaberei vorliegt oder nicht. Ist die Prognose zur Erwirtschaftung eines Gesamtgewinns nach 20 (23) bzw. 25 (28) Jahren nachvollziehbar und plausibel, liegt also keine Liebhaberei vor,

werden die vorläufigen Bescheide in endgültige Bescheide umgewandelt⁷⁷. (Da vorläufige Bescheide nicht verjähren können⁷⁸, hat dies auch die Rechtsfolge, dass die 7-jährige Verjährungsfrist zu laufen beginnt.) Wird hingegen auf Voluptuar entschieden, so werden die vorläufigen Bescheide aufgehoben, und es kommt zu einer Nachversteuerung der Einkommenssteuer sowie der Umsatzsteuer für den gesamten Zeitraum. Dazu werden die Bescheide für alle betroffenen Jahre aufgehoben und so erlassen, als wären die entsprechenden Verluste nicht angefallen. Die Summe der entsprechenden Differenzbeträge ergibt die Steuernachzahlung, die Einkommensteuernachzahlung unterliegt zusätzlich noch der Anspruchverzinsung!

Eine weitergehende Behandlung der Liebhaberei würde den Umfang dieser Arbeit sprengen. Erwähnt sei aber noch die sog. „Änderung der Bewirtschaftung“, die in § 2 Abs. 4 erwähnt ist (*„Andernfalls ist das Vorliegen von Liebhaberei ab Beginn dieser Betätigung so lange anzunehmen, als die Art der Bewirtschaftung oder der Tätigkeit nicht im Sinn des vorstehenden Satzes geändert wird.“*) Was hier so harmlos klingt, kann weitreichende Auswirkungen haben: wird beispielsweise ein Kredit frühzeitig zurückgezahlt, um die laufenden Ausgaben zu senken, oder wird ein Gebäude ganzjährig statt nur im Sommer vermietet, kann dies dazu führen, dass vom Finanzamt eine „Änderung der Bewirtschaftung“ angenommen wird – mit dem Ergebnis, dass alle zuvor aufgetretenen Verluste steuerlich nicht anerkannt werden, die der Änderung der Bewirtschaftung folgenden Gewinne natürlich schon ...

Was bedeutet dies nun für unsere Themenstellung, also denkmalgeschützte Ertragsimmobilien? Da diese regelmäßig

- höhere Instandhaltungskosten
- höhere (nicht auf Mieter umlegbare oder den Nettoertrag senkende) Betriebskosten
- höhere Abschreibungen (durch aufwändige Renovierungsarbeiten, die dann eventuell noch nach § 8 Abs. 2 oder § 28 Abs. 3 Z 3 EStG verkürzt abgeschrieben werden (s. Kapitel 3.5.2 und 3.5.3))

⁷⁷ Das bedeutet aber auch keine absolute Sicherheit mehr, denn seit dem 20. Dezember 2003 kann nach § 295a BAO auch ein endgültig erlassener Bescheid noch nachträglich aufgehoben werden, „als ein Ereignis eintritt, das abgabenrechtliche Wirkung für die Vergangenheit auf den Bestand oder Umfang eines Abgabenanspruches hat“.

⁷⁸ Die absolute 15-jährige Verjährungsfrist des Steuerrechts wird in der Regel nicht schlagend, da die Finanzbehörden die verdächtigen Fälle regelmäßig bereits vorher einer Prüfung unterziehen.

aufweisen als andere Immobilien, dies vielleicht noch in Verbindung mit

- eingeschränkter Nutzungsfähigkeit und dadurch geringerer Ertragskraft

fällt die Bewirtschaftung von denkmalgeschützten Objekten viel eher in den Anwendungsbereich der Liebhaberverordnung als die einer „herkömmlichen“ Immobilie.

Fassen wir zusammen: ein Beobachtungszeitraum von 25 Jahren bedeutet eine Rendite von 4%. Stark vereinfacht gesagt, unterliegt die Bewirtschaftung von Immobilien, die eine Rendite von weniger als 4% aufweisen, damit grundsätzlich der Liebhabereiverordnung. Aufwendungen im Interesse des Denkmalschutzes

Dazu eine Aussage von Dr. Georg Spiegelfeld-Schneeburg: „Meiner Erfahrung nach kann mit denkmalgeschützten Immobilien, egal, ob es sich um einen Bauernhof, ein Schloss oder ein Mietshaus handelt, über die Jahre hinweg ein durchschnittlicher Ertrag von 3 - 4% erwirtschaftet werden, wobei 4% regelmäßig die Obergrenze darstellt ...“

Wird diese Problematik (die ja, nebenbei erwähnt, auch das ohnehin schon geringe Ausmaß an Begünstigung durch verkürzte Abschreibungen weiter relativiert) in irgendeiner Form in der derzeit geltenden Gesetzeslage berücksichtigt? Leider nein – oder, wie es der VwGH in seiner Erkenntnis GZ 97/15/0144 vom 25.11.1999 formuliert:

„Dass Gründe des Denkmalschutzes höhere Instandhaltungsaufwendungen zur Folge haben, mag zutreffen, rechtfertigt aber für die Liebhabereibeurteilung keinen anderen Maßstab.“

3.7 Sonstige Rechtsfolgen

Der Vollständigkeit halber sollen hier noch kurz einige weitere Rechtsfolgen angeführt werden, die eine Unterschützstellung mit sich bringt, die aber mangels praktischer Wertschätzung (und daher Bewertungsrelevanz) nicht weiter berücksichtigt werden.

Nicht erwähnt sind an dieser Stelle die internationalen Abkommen bzw. deren nationale Umsetzung, die Denkmälern im Zuge von kriegesischen Auseinandersetzungen einen erhöhten Schutz zukommen lassen sollten, wie etwa das Abkommen „Schutz von Kulturgut bei bewaffneten Konflikten“.

(Der volle Wortlaut der hier angeführten Paragraphen des StGB und des Bundesforstegesetz findet sich im Anhang.)

3.7.1 Strafgesetzbuch

- ~ Gemäß § 126 Abs. 3 Z 3 StGB ist Sachbeschädigung an einem öffentlichen Denkmal oder an einem Gegenstand, der unter Denkmalschutz steht, jedenfalls schwere Sachbeschädigung und mit Freiheitsstrafen bis zu zwei Jahren oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu ahnden.
- ~ Gemäß § 180 Abs. 1 Z 4 und § 181 werden Denkmälern explizit vor Schäden durch die rechtswidrige vorsätzliche oder fahrlässige Beeinträchtigung der Umwelt geschützt.

3.7.2 Bundesforstegesetz 1996

Nach Art. 1 § 3 Abs. 2 des Bundesforstegesetz hat der Bundes ein Vorkaufsrecht an Liegenschaften der Österreichischen Bundesforste AG, die mit denkmalgeschützten Gebäuden bebaut sind.

3.7.3 Umsatzsteuergesetz 1994

Im Umsatzsteuergesetz findet sich keine Erwähnung von Denkmälern, allerdings fallen „Denkmäler der Baukunst“ nach den UStR 2000, Rdz. 1263, unter den Begriff der Museen. In Rdz. 1265 findet sich die folgende Definition:

„Denkmäler der Baukunst sind Bauwerke, die nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten als schützenswerte Zeugnisse der Architektur anzusehen sind. Hiezu gehören zB Kirchen, Schlösser, Burgen und Burgruinen. Auf eine künstlerische Ausgestaltung kommt es nicht an.“

Nach § 10 Abs. 2 Z 8 lit c findet der begünstigte Umsatzsteuersatz von 10% für Leistungen von (unter anderem) Museen Anwendung. Den Umfang der Begünstigung definiert wiederum die Rdz. 1267 der UStR:

„Begünstigt sind insbesondere die Leistungen der Museen, für die als Entgelt Eintrittsgelder erhoben werden, und zwar auch insoweit, als es sich um Sonderausstellungen, Führungen und Vorträge handelt. Zu den regelmäßig mit dem Betrieb eines Museums verbundenen Nebenleistungen gehören der Verkauf von Museumsführern und Katalogen sowie von Ansichtskarten, Fotografien, Diapositiven usw., wenn es sich um Darstellungen von Objekten des betreffenden Museums handelt, das Museum diese Abbildungen selbst herstellt oder herstellen lässt und diese Gegenstände ausschließlich in diesem Museum - nicht auch im gewerblichen Handel - vertrieben werden. Zu den üblichen Nebenleistungen gehört auch das Dulden der Anfertigung von Reproduktionen, Abgüssen und Nachbildungen sowie die Erlaubnis zu fotografieren. Nicht begünstigt ist der Betrieb von Restaurants oder Buffets sowie der Verkauf von Ansichtskarten, Fotos und Broschüren, die zum Museum selbst in keinerlei Beziehung stehen.“

4 Forderungen an den Gesetzgeber

4.1 Änderungen im Einkommensteuerrecht

Eine Studie aus dem Jahr 2005, die die TPA Horwath Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung GmbH in Kooperation mit dem IFIP im Auftrag des Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur erstellt hat⁷⁹, beschäftigt sich mit den volkswirtschaftlichen Effekten weiterer steuerlicher Anreize für denkmalgeschützte Objekte. Die Inhalte und Ergebnisse dieser Studie sollen im Folgenden kurz dargestellt werden.

Zunächst wird auf Basis der Daten des Jahres 2002 das gesamte Investitionsvolumen für Denkmalpflege im Bereich der *Profanbauten* (da ja nur hier die steuerlichen Anreize wirksam sind) ermittelt, in dem die Gesamtsumme der Bundessubventionen in Höhe von 5.143.000 € durch den ebenso bekannten Förderprozentsatz (Anteil der Förderungen am Gesamtinvestitionsvolumen) in Höhe von 8% dividiert wird. Als Ergebnis ergibt sich ein österreichweites Gesamtinvestitionsvolumen für das Jahr 2002 in Höhe von 64,287,500 €. Diese Zahl stelle eher die Untergrenze dar. Um die Plausibilität dieses Ergebnisses zu unterstreichen, werden Zahlen des Grazer Altstadterhaltungsfonds aus den Jahren 2000 bis 2004 genannt: Hier hätten Förderungen in Höhe von insgesamt 779.000 € ein privates Investitionsvolumen von insgesamt 25 Mio. € ausgelöst (was einem Fördersatz von knapp über 3 % entspricht, also einem besseren Skonto).

Die geltende Rechtslage, analysieren die Autoren der Studie weiter, weise die folgende Problematik auf:

- Ausgaben für den DMS können nicht steuerlich geltend gemacht werden, da sie aufgrund der hohen Aufwendungen für denkmalpflegerische Maßnahmen als Liebhaberei gemäß der Liebhabereiverordnung eingestuft werden müssen;
- Ausgaben für den DMS können überhaupt nicht steuerlich geltend gemacht werden, da sie überhaupt nicht mit Einnahmen in Zusammenhang stehen (vor allem bei Eigennutzung).

⁷⁹ [IFIP]

Mein Dank gilt BR Dr. Spiegelfeld-Schneeberg, der mich auf diese Studie aufmerksam gemacht und sie mir zur Verfügung gestellt hat.

Als Lösung wird vorgeschlagen, einerseits die Liebhabereiverordnung dahingehend anzupassen, dass Aufwendungen für den DMS aus der Liebhabereibegründung genommen werden⁸⁰; und dass andererseits ein neuer Sonderausgabentatbestand (wie er ja auch schon für Wohnraumschaffung und –sanierung existiert) für Ausgaben aufgrund des Denkmalschutzgesetzes geschaffen werde.

Um zu zeigen, wie elegant sich die in der Studie vorgeschlagenen Gesetzesänderungen, die „unter wesentlicher Mitarbeit von em. o. Univ.-Prof. Dkfm. Dr. Karl Vodrazka vom Institut für Betriebswirtschaftslehre an der Universität Graz erarbeitet“ wurden, sich in das bestehende steuerrechtliche Gefüge einfügen, seien an dieser Stelle angeführt. (In Anlehnung an die zitierte Studie, Darstellung durch den Verfasser adaptiert; die neu hinzukommenden Gesetzesbestimmungen sind vom Verfasser kursiv und gesperrt dargestellt:

Zum Sonderausgabentatbestand:

„§ 18. (1) Folgende Ausgaben sind bei der Ermittlung des Einkommens als Sonderausgaben abzuziehen, soweit sie nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten sind:
(...)

8. Ausgaben aufgrund des Denkmalschutzgesetzes. § 8 Abs. 2 zweite und dritter Satz gilt entsprechend.“

„§ 8. (4) Folgende Ausgaben sind bei der Ermittlung des Einkommens als Sonderausgaben abzuziehen, soweit sie nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten darstellen:

1. Ausgaben im Sinne des § 18 Abs. 1 Z 1, 6 ~~und 7~~ ***,7 und 8*** des Einkommensteuergesetzes 1988.“

Anpassung der Liebhabereiverordnung:

§ 1. (3) Liebhaberei liegt nicht vor, wenn eine Betätigung bei einer einzelnen Einheit im Sinn des Abs. 1 vorletzter Satz, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit weiteren Einheiten steht, aus Gründen der Gesamtrentabilität, der Marktpräsenz oder der wirtschaftlichen Verflechtung aufrechterhalten wird.

Insoweit bei einer Betätigung Verluste entstehen, die die Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes nicht übersteigen, begründet dies nicht die Annahme der Liebhaberei § 8 Abs. 2 zweiter und dritter Satz EStG gilt entsprechend.

§ 6. (1) Liebhaberei im umsatzsteuerlichen Sinn kann nur bei Betätigungen im Sinne des § 1 Abs. 2, nicht hingegen bei anderen Betätigungen vorliegen.

(2) Liebhaberei im umsatzsteuerlichen Sinn liegt bei Betätigungen im Zusammenhang mit der entgeltlichen Überlassung von denkmalgeschützten Gebäuden nicht vor.

Im Weiteren beschäftigt sich die Studie mit den volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser vorgeschlagenen Maßnahmen und kommt zu den folgenden Schlüssen:

⁸⁰ Auch hierfür existiert ja bereits ein Beispiel: nach ständiger Rechtssprechung des VwGH können gesetzliche Einnahmenbeschränkungen Liebhaberei nicht begründen. Führt daher die Vermiet-tätigkeit bei einer Immobilie nur aufgrund der Zwangsmieten des MRG zu einem Gesamtverlust innerhalb des Betrachtungszeitraumes, wäre also mit einem marktüblichen Mietzins ein Gewinn erwirtschaftet worden, so fällt dies nicht in den Anwendungsbereich der Liebhabereiverordnung.

- Im schlechtesten Fall würde das Investitionsvolumen um 50% zunehmen, im besten Fall käme es zu einer Verdoppelung der Investitionssumme:

	Derzeitiges Investitions- volumen	Zusätzliches Investitionsvolumen	
		Worst Case Szenario	Best Case Szenario
Natürliche Personen	19,5 Mio. €	8,2 Mio. €	20,7 Mio. €
Stiftungen	39,0 Mio. €	20,7 Mio. €	41,0 Mio. €
Summe	<i>58,5 Mio. €</i>	<i>28,9 Mio. €</i>	<i>61,7 Mio. €</i>

Tabelle: geschätztes derzeitiges Investitionsvolumen sowie zusätzliches Investitionsvolumen aufgrund des vorgeschlagenen Fördermodells. Quelle: IFIP 2005

- Durch diesen induzierten Investitionszuwachs kommt es zu den folgenden Steigerungen bei der Wertschöpfung und der Beschäftigung:

Zuwächse	Worst Case Szenario	Best Case Szenario
Wertschöpfung	25 Mio. €	53 Mio. €
Vollzeitäquivalente (Beschäftigungsverhältnisse)	508 (564)	964 (1076) €

Tabelle: Maßnahmeninduzierte Wertschöpfungs- und Beschäftigungszuwächse
Quelle: IFIP 2005 (Darstellung in Tabellenform durch den Verfasser)

- Auswirkungen der Maßnahmen auf das Steueraufkommen (für die Abzinsung auf Barwerte wurde ein Zinssatz von 3% angesetzt):

	Steuerausfall bei Realisierung des Fördermodells			
	Worst Case Szenario		Best Case Szenario	
	Erstes Jahr	Gesamt (15 J)	Erstes Jahr	Gesamt (15 J)
Natürliche Personen	4,3 Mio. €	6,3 Mio. €	6,2 Mio. €	9,5 Mio. €
Stiftungen	2,2 Mio. €	3,8 Mio. €	4,4 Mio. €	7,6 Mio. €
Summe	<i>6,6 Mio. €</i>	<i>10,0 Mio. €</i>	<i>10,6 Mio. €</i>	<i>17,0 Mio. €</i>

Tabelle: Maßnahmeninduzierte Minderung des Steueraufkommens
 Quelle: IFIP 2005 (Darstellung in Tabellenform durch den Verfasser)

Zusätzliche Steuereinnahmen bei Realisierung des Fördermodells	
Worst Case Szenario	Best Case Szenario
10,8 Mio. €	22,8 Mio. €

Tabelle: Maßnahmeninduzierte Erhöhung des Steueraufkommens
 Quelle: IFIP 2005 (Darstellung in Tabellenform durch den Verfasser)

(Die Berechnung des zusätzlichen Steueraufkommens erfolgte, in dem das zusätzliche Investitionsvolumen mit der Steuerquote 2003 multipliziert wurde:
 $25.000.000 * 0,431 = \text{rd. } 10,8 \text{ Mio. €}$, $53.000.000 * 0,431 = \text{rd. } 22,8 \text{ Mio. €}$)

In Summe stellt sich das vorgeschlagene System also als aufkommensneutral, im günstigen Falle sogar aufkommenspositiv dar. Zusätzlich überwiegen im ersten Jahr die steuererhöhenden Faktoren, während die steuermindernden Effekte erst in den Folgeperioden wirksam werden. Die Autoren weisen auch darauf hin, dass dabei die „intagiblen Effekte“ (positive Auswirkungen auf den Tourismus, Image und Lebensqualität, Auswirkungen auf die Schwarzarbeit) noch gar nicht berücksichtigt sind.

4.2 Das „Drei-Säulen-Modell“

Die Ergebnisse dieser Studie fließen auch in das „3-Säulen-Modell“ von Dr. Spiegelfeld-Schneeburg ein, dem Präsidenten des Vereins für Denkmalpflege in Oberösterreich. In diesem schlägt er die folgenden Änderungen und Maßnahmen vor:

1. „Finanzielle Säule“

Darin werden die in der zuvor dargestellten Studie vorgeschlagenen Maßnahmen zusammengefasst, also den Ausschluss von Liebhaberei im Zusammenhang mit denkmalgeschützten Objekten sowie die Schaffung eines Sonderausgabentatbestandes für denkmalpflegerische Aufwendungen, also deren volle sofortige Absetzbarkeit.

2. „Stiftung Denkmalschutz“

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Errichtung einer Stiftung ähnlich dem bundesdeutschen Modell⁸¹. Ziel dieser Stiftung ist es, einen echten Wertausgleich für die Nutzungsbeschränkungen zu bieten; im Gegenzug dafür gehen die Eigentümer eine Erhaltungsverpflichtung ein.

3. „Servicestelle BDA“

Dahinter steht die Absicht, die Denkmalbehörden anders zu positionieren – sowohl in der Wahrnehmung als auch in der Projektabwicklung. Schlagwort: „von der Polizei hin zur Servicestelle“. Das BDA sollte sich nach diesem Vorschlag mehr an seiner Kernkompetenz orientieren: Beratungsleistung bis hin zur Qualitätskontrolle. Im Projektumfeld bedeutet dies eine Fokussierung auf die Projektplanung und aller weiteren Tätigkeiten im Projektvorfeld; sowie – im Zuge des Ausstellens der Bestätigungen, dass Maßnahmen im Interesse des Denkmalschutzes durchgeführt wurden - um die Kontrolle der Durchführungsqualität.

⁸¹ Zur Größenordnung: die „Deutsche Stiftung Denkmalschutz“ weist 2006 eine Bilanzsumme von rd. 88,5 Mio. € auf. Neben Spenden lukriert die Stiftung Mittel aus Schulungsmaßnahmen; weiters fließen ihr Einnahmen aus dem Lotteriemonopol zu. Nähere Informationen zur „Deutschen Stiftung Denkmalschutz“ finden sich unter <http://www.denkmalschutz.de>

4.3 Änderungen im Mietrecht

Neben den bereits vorgestellten Vorschlägen der IFIP-Studie und jenen von Dr. Spiegelfeld-Schneeburg, möchte der Verfasser zwei weitere Gesetzesänderungen im Bereich des Mietrechtsgesetz anregen: eine Vereinfachung bzw. Erweiterung des mietrechtlichen Belohnungstatbestandes sowie eine Erweiterung des Umfanges der über die Mietzinsreserve zu finanzierenden Maßnahmen.

4.3.1 Vereinfachung des § 16 Abs. 1 Z 3. MRG

Wie im Kapitel 3.4 gezeigt, ist aufgrund der ständigen Rechtsprechung zum § 16 Abs. 1 Z 3 – dem „Belohnungstatbestand“ für denkmalgeschützte Objekte im Mietrecht – dringender Handlungsbedarf für den Gesetzgeber gegeben. So, wie diese Bestimmung von den Gerichten gehandhabt wird, hat sie keine praktische Bedeutung. Dem Verfasser selbst sind Fälle bekannt, in denen § 16 Abs. 1 Z 3 von Hauseigentümern bzw. Verwaltern guten Glaubens angewendet wird, dessen Anwendbarkeit aber einer gerichtlichen Überprüfung wohl nicht stand hielte. Im Prinzip erinnert diese Bestimmung an das Richtwertsystem, nach dessen Einführung ja die anhängigen Mietstreitigkeiten deutlich zurückgingen – das System ist schlichtweg so umständlich konzipiert, dass nur wenige Fälle gerichtsanhängig werden. Der Anschein von höherer Rechtssicherheit wird durch eine tatsächlich größere Rechtsunsicherheit und –unklarheit erkaufte. Das kann aber wohl kaum auf Dauer der Sinn einer gesetzlichen Bestimmung sein, zumindest wenn sie als „Rechtswohltat“ für die Eigentumsbeschränkungen und höheren Aufwendungen durch den Denkmalschutz gedacht ist.

Der Verfasser schlägt daher vor, § 16 Abs. 1 Z 3 dahingehend zu vereinfachen, dass alle Objekte, die unter Denkmalschutz stehen (oder auf Antrag gestellt würden), der „Rechtswohltat“ des angemessenen Mietzins teilhaftig werden.

Der § 16 Abs. 1 Z 3 in der geltenden Form:

- „3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;“

möge also ersetzt werden durch die folgende Formulierung:

- „3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht;“

Wenn das auf den ersten Blick als zu radikal erscheinen mag – fassen wir einmal zusammen, was das bedeutete:

- Das Objekt bleibt weiterhin unter dem Regime des MRG.
- An bestehenden Mietverträgen ändert sich nichts, sodass es zu keiner Sozialunverträglichkeit kommt.
- Davon betroffen sind nur jene Objekte, in denen der Richtwertzins auch tatsächlich unterhalb des angemessenen Mietzinses liegt. Wenn wir (in einem sehr vorsichtigen Ansatz davon ausgehen, dass es in Österreich derzeit rund 12.000 denkmalgeschützte Profanbauten gibt, und unter der einfachen Annahme, dass etwa die Hälfte davon sowohl einer Fremdvermietung zugänglich ist als auch ihrer Lage nach einen höheren Mietertrag als den Richtwertmietzins bringen kann (typischerweise also ein „Zinshaus in Städten“), wären ca. 6000 Objekte davon betroffen.
- Bei neuen Mietverträgen würden denkmalgeschützte Objekte genauso behandelt werden wie die in § 1 Abs. 4 genannten Objekte, im Wesentlichen also wie nach dem 30. Juni 1953 baubewilligte und freifinanzierte Mietgegenstände, nach dem 31. Dezember 2001 bewilligte Dachbodenausbauten, sowie Wohnungseigentum in Gebäuden, die auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind. Und warum sollten denkmalgeschützte Objekte bei Neuvermietungen schlechter gestellt sein als etwa eine Mietwohnung aus den 60er Jahren? (Dies gilt nach Meinung des Verfassers natürlich auch für jede nicht-denkmalgeschützte Altbauwohnung, aber bei denkmalgeschützten ist diese Diskrepanz, aufgrund der noch weitergehenden gesetzlichen Einschränkungen eben durch den Denkmalschutz, besonders augenfällig). Oder, etwas polemischer formuliert: wieso gibt es ein Recht auf günstiges Wohnen in Denkmälern?
- Die Wertschätzung des Gesetzgebers für den Denkmalschutz würde sich endlich wieder deutlicher zeigen als in der jetzigen Situation, in dem die Belastungen durch denkmalschützerische Maßnahmen mehr und mehr auf Privateigentümer und Länder abgewälzt werden.
- Erhöhung der Rechtssicherheit und –klarheit.
Dadurch kommt es zwangsläufig auch zu einem

- Sinken des Verwaltungsaufwandes für Gerichte, Schlichtungsstellen, andere betroffene Behörden und behördenähnliche Einrichtungen
- Nicht zuletzt steigt auch das Steueraufkommen durch diese Maßnahme, denn wo ein höherer Mietzins lukriert werden kann, steigt sowohl das Umsatzsteuer- als auch das Einkommensteueraufkommen.
- *Ceterum censeo* – allein die Bezeichnung des Mietzinses im MRG als „angemessen“ drückt schon aus, dass jeder andere Mietzins – und damit auch der Richtwertmietzins – argumentum e contrario dem Wortlaut des Gesetzes nach unangemessen ist ...

4.3.2 Erweiterung des § 4 Abs. 2 MRG

Der zweite Vorschlag besteht in einer Erweiterung des Umfanges der über die Mietzinsreserve zu finanzierenden Maßnahmen.

Aus der Rechtsprechung zu § 16 Abs. 1 Z 3 MRG in Verbindung mit den §§ 3,4 und 20 MRG zeigt sich auch, dass es derzeit nicht möglich ist, denkmalschützerische Maßnahmen, die über die reine Erhaltung hinausgehen, aus der Mietzinsreserve heraus zu finanzieren. Wie wir gesehen haben, ist es nach herrschender Rechtsprechung nur möglich, Erhaltungsarbeiten mit Mitteln aus der Mietzinsreserve durchzuführen, was - bezogen auf den Denkmalschutz – bedeutet, dass „nur bis zum Zustand zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung hin“ erhalten werden darf. Darüber hinausgehende Maßnahmen im Interesse des Denkmalschutzes wie Freilegung von Gemälden, Bauteilen, etc. hingegen sind in keiner Form davon betroffen. Um daher den Denkmalschutz als Zielbestimmung auch im Mietrecht entsprechend zu verankern, wird eine weitere Änderung im MRG vorgeschlagen: im § 4 Abs. 2 soll eine neue Ziffer 6 eingefügt werden, die da lautet:

6. Maßnahmen im Interesse des Denkmalschutzes

Beide Maßnahmen zusammen würden nicht nur die Investitionen in denkmalgeschützte Immobilien attraktiver machen und damit deren Erhalt sichern, sondern auch dem Umstand Rechnung tragen, dass die Lasten des Denkmalschutzes eben nicht nur prinzipiell vom Eigentümer zu tragen sind, wie dies (in anderem Zusammenhang) auch der OGH in seiner Entscheidung GZ 5 Ob 71/85 vom 1.10.1985 formuliert hat (Hervorhebungen durch den Verfasser):

„Dem sei entgegenzuhalten, daß es im Wesen des Denkmalschutzes ebenso wie z.B. des Naturschutzes und des Baurechtes liege, daß nach dem Inhalt der ihm zugeordneten Vorschriften die Ausübung sonst gestatteter Rechte beschränkt werde. Der Schutz des Eigentums und aller

sonstigen Privatrechte sei nur unter Vorbehalt des Gesetzes verfassungsrechtlich gewährleistet. Die Vorschriften des Denkmalschutzes hätten daher nicht vor Mietrechten Halt zu machen (vgl. VfGH 26.6.1969, B 17/69, Slg.5991, zitiert in Helfgott, Die Rechtsvorschriften für den Denkmalschutz unter IV E 4). **Es gehöre zum Wesen der Beschränkungen, die auf Grund des Denkmalschutzgesetzes angeordnet würden, daß sie in die privaten Rechte nicht nur der Eigentümer, sondern auch anderer Personen, z.B. der Mieter eingriffen** (VwGH 10.2.1970, Zl.1411/69, zitiert in Helfgott aaO unter IV E 30).“

Warum also sollten zumindest Aufwendungen im Interesse des Denkmalschutzes nicht aus der Mietzinsreserve getätigt werden können?

4.3.3 Solidarische Dotierung des Denkmalfonds?

Der Gesamtbestand denkmalgeschützter Immobilien ist mannigfaltig: Schlösser, Burgen, Villen, Einfamilienhäuser, Stadtmauern, Stadeln, Bauernhöfe, Troadkästen, Türme, Ruinen, Wegmäler ... vielen dieser Objekte kommen diese zuvor gemachten Vorschläge nicht unmittelbar zu gute, nämlich all jene, die keiner Verwertung (Miete, Pacht, gewerbliche Eigennutzung) zugänglich sind. Auch innerhalb der nutznießenden Immobilien gibt es welche, die in höherem Ausmaße profitieren als andere: so ist die Möglichkeit, zum „angemessenen Mietzins“ zu vermieten, wie erwähnt nur dort von Interesse, wo dieser auch tatsächlich über dem Richtwertzins liegt. Daher sollen an dieser Stelle noch einige Anregungen gebracht werden, wie auch für diese Objekte zusätzliche Mittel – und das auf freiwilliger Basis – aufgebracht werden können.

Grundüberlegung dabei ist es, von jenen Objekten, die am meisten von den jeweiligen Vergünstigungen profitieren, einen Teil (!) des Zugewinnes abzuschöpfen und diesen dem Denkmalfonds zweckgebunden (!) zukommen zu lassen, wodurch zusätzliche Mittel auch für andere Denkmäler zur Verfügung stehen.

- In Ergänzung oder Abänderung des oben gebrachten Vorschlages könnte etwa die Möglichkeit der Einhebung des angemessenen Mietzinses an die Auflage gebunden werden, einen Teil der zusätzlichen Einnahmen dem Denkmalfonds zu kommen zu lassen, entweder als einmalige Abschlagszahlung oder auf laufender Basis. Damit könnten sich Eigentümer auf *freiwilliger* Basis aus diesem Teil des MRG lösen, so als wären seit 1945 erhebliche Eigenmittel investiert worden. Durch diese Freiwilligkeit würde automatisch nur jener Teil abgeschöpft, der tatsächlich überdurchschnittlich von dieser Bestimmung profitierte und – wie auch schon bei allen vorfolgenden Vorschlägen – es würde niemand schlechter gestellt als jetzt.

- Dieser Gedanke könnte auch ausgedehnt werden bis hin zur Möglichkeit des kompletten Loskaufes aus dem MRG, womit weitere Mittel lukriert werden könnten.

Wichtig dabei ist aber, dass diese Maßnahmen nicht zu neuerlichen Belastungen der Eigentümer umfunktioniert werden dürfen. Zuvor müssen jedenfalls Maßnahmen ergriffen werden, die dazu führen, dass eine Unterschutzstellung zumindest zu keiner Wertsenkung einer Immobilie führt, sondern zumindest wertneutral bleibt.

Erst bei Vorliegen deutlicher Vorteile darf ein solidarisches Abschöpfungsmodell umgesetzt werden, wenn diese Maßnahme sich nicht als kontraproduktiv oder zumindest nutzlos erweisen soll.

Um einen ganz groben Anhaltspunkt für die Größenordnungen der vorgeschlagenen Maßnahmen zu geben: wenn der Denkmalschutz derzeit durchschnittlich (je nach Lage und Verwendung) zu einer Wertminderung von 10% führt, entspricht dies (wiederum je nach Lage und Nutzung) einer Senkung des Liegenschaftszinssatzes von etwa einem halben Prozentpunkt. Um zu einer nachhaltigen Belebung der Investitionen zu führen und die Unterschutzstellung zu einem Bonus werden zu lassen (das „Gütesiegel“ aus dem Vorwort) sollte man die Vorteile derart gestalten, dass als Zielgröße zumindest eine Werterhöhung von 5% erwartet werden kann (was einer Senkung des Liegenschaftszinses um etwa 0,25% entspricht und damit bereits in einem Bereich liegt, der bewertungstechnisch nicht mehr als schein genau zu betrachten ist). Dann würde der Marktwert auch tatsächlich den oft zitierten höheren „inneren Wert“ der Baudenkmäler widerspiegeln. Und man könnte sogar darüber nachdenken, die Gewährung des Denkmalschutzes an die Vorwegnahme gewisser denkmalpflegerischer Maßnahmen zu knüpfen, was weitere Investitionen lancieren würde ...

In einem zweiten Schritt könnte man *dann* weitere Vorteile wie die zuvor genannten schaffen, die gegen Abschöpfungszahlungen gewährt werden. Durch die Wahlmöglichkeit der Eigentümer ist auch hier wieder sichergestellt, dass niemand schlechter gestellt wird als ohne diese Maßnahmen.

Und spätestens wenn die solcherart wertvoller gewordenen Immobilien verkauft werden, lukriert auch der Staat wiederum höhere Grunderwerbssteuern und grundbücherliche Eintragungsgebühren.

5 Schlussfolgerungen

Die Frage, welche Bedeutung der Denkmalschutz aus Investorensicht aufweist, kann zur Zeit leider sehr einfach beantwortet werden – eine Unterschutzstellung bewirkt eindeutig eine Wertminderung der Immobilie, die je nach Lage und aktueller wie möglicher Nutzung ein geringeres oder höheres Ausmaß annehmen kann. Im besten Fall wird sie sich wertneutral auswirken.

Dem gegenüber steht ein relativ zahnloser passiver Denkmalschutz und ein Bundesdenkmalamt, das einerseits über zu geringe Ressourcen verfügt, andererseits erst auf dem Wege ist hin zu einem modernen, serviceorientierten Dienstleister.

Weiters ist zu befürchten, dass der wertmindernde Einfluss des Denkmalschutzes sich in den nächsten Jahren noch weiter verstärken wird (Stichworte „Energiekosten“ und „Energieausweis“).

Wenn die Ziele des Denkmalschutzes in Zukunft wirkungsvoller verfolgt werden sollen, dann muss dies bereits vom Ansatz her *gemeinsam* mit den Betroffenen und *nicht gegen die berechtigten* Interessen der Eigentümer erfolgen.

Und es gibt „Good News“: es sind einfache Lösungsansätze verfügbar, die mit etwas gutem Willen und Kreativität schnell umsetzbar sind, den Staatshaushalt nicht belasten und zu einer raschen Verbesserung der aktuellen Situation *für alle Betroffenen* führen.

Es steht zu hoffen, dass sich im Interesse unseres kulturellen Erbes der Gesetzgeber bald dieser Thematik annimmt und vielleicht auch einige der hier rezipierten oder vorgeschlagenen Lösungsansätze verwirklicht werden.⁸²

Es würde den Verfasser freuen, wenn er mit dieser Arbeit sein Scherflein dazu hätte beitragen können.

⁸² Vielleicht wird dann auch diese Webseite endlich obsolet:
<http://www.burgen-austria.com/GefahrObjekte.asp>

6 Zusammenfassung

Die gegenständliche Arbeit beschäftigt sich mit denkmalgeschützten Immobilien aus Investorensicht. Der Begriff „Investor“ wird in dieser Arbeit in einem weiten Sinne verwendet, es fällt also jeder Eigentümer darunter. Ziel der Arbeit ist es, darzustellen, welche Vor- und Nachteile sich aus der Unterschutzstellung einer Immobilie ergeben und wie, warum und in welcher Höhe sich diese auf den Wert des Objektes auswirken.

Ausgangspunkt für die angestellten Untersuchungen ist eine Darstellung des geltenden Denkmalschutzrechtes. Überblicksartige werden die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung, deren rechtliche und praktischen Folge sowie die Behördenorganisation dargestellt. Zahlen und Statistiken zum Denkmalbestand und zu den verfügbaren Bundesförderungsmitteln runden diese Betrachtungen ab.

Welche Literatur findet sich im deutschen Sprachraum zu unserem Thema? Dieser Frage widmet sich der nächste Teil der vorliegenden Arbeit. Anhand je eines Werkes aus Österreich und der BRD wird der Zugang der Bewertungsliteratur zum Denkmalschutz untersucht. Wegen der erheblichen Unterschiede zwischen der Rechtslage in Österreich und in der Bundesrepublik werden auch diese Differenzen kurz angerissen, um die Erkenntnisse der deutschen Bewertungsliteratur auf österreichische Verhältnisse umlegen zu können.

Die wesentlichen Nachteile einer Unterschutzstellung ergeben sich direkt aus dem Materiegesetz. Die Vorteile hingegen stammen, abgesehen von direkten Bundesförderungen, zum größten Teil aus anderen Rechtsmaterien: dem Steuerrecht und dem Mietrecht. Da es vom Ausmaß ebendieser Vorteile abhängt, ob Denkmalschutz „unter dem Strich“ eine Auf- oder eine Abwertung für eine Immobilie bedeutet, wurde die Rechtslage und die zugehörige Rechtsprechung einer detaillierten Untersuchung auf Relevanz und Anwendbarkeit der „Rechtswohltaten“ hin unterzogen. Leider stellt sich bei genauerer Betrachtung heraus, dass diese Vorteile zu einem Gutteil nur auf dem Papier existieren und in Summe nicht dazu geeignet sind, die Nachteile einer Unterschutzstellung aufzuwiegen.

Der Autor dieser vertritt die These, dass lebendiger und engagierter Denkmalschutz umso nachhaltiger gesichert ist, je mehr dessen Interessen sich mit denen der Eigentümer decken. Aus den herausgearbeiteten Ergebnissen lässt sich implizit schließen, dass dies vom Gesetzgeber derzeit nicht so gesehen oder zumindest

nicht so umgesetzt wird. Es überwiegt der Regelungs- und Verbotscharakter der Materie; die entgegenstehenden Begünstigungen wirken entsprechend halbherzig.

Aus der Überzeugung heraus, dass Denkmalschutz und Eigentümerinteressen in *keinem natürlichen Widerspruch zueinander stehen*, ergeben sich verschiedene Lösungsansätze. Im Wesentlichen beruhen diese auf steuerlichen und aus mietrechtlichen Anreizen. Anhand einer aktuellen Studie wird gezeigt, dass mit geringem legislatischem Aufwand beträchtliche Investitionssummen freigesetzt werden können, ohne den Staatshaushalt zu belasten. Die vorgeschlagenen mietrechtlichen Änderungen beruhen auf einer nach Meinung des Verfassers gerechteren Verteilung der Belastungen durch den Denkmalschutz auf alle betroffenen (und profitierenden) Parteien, und dazu gehört eben nicht nur der Eigentümer.

Abschließend wird eine über diese Lösungsansätze hinausgehende Idee entwickelt: werden allen denkmalgeschützten Immobilien großzügige (rechtliche) Vergünstigungen gewährt, die zu nennenswerten geldwerten Vorteilen für zumindest einen Teil der Objekte führen, kann im Gegenzug ein Teil dieser Überschüsse abgeschöpft werden. Im Sinne einer „Solidargemeinschaft des baukulturellen Erbes“ können diese Mittel dann jenen Immobilien zufließen, die aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, aus den eingeräumten Vergünstigungen zu profitieren, und so auch deren Erhaltung sichergestellt werden.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- [FÜRN] Fürnsinn, Werner: Denkmalschutzrecht
NWV, Neuer wissenschaftlicher Verlag, Wien, Graz, 2002
- [WIES] Wieshaider, Wolfgang: Denkmalschutzrecht
Springer-Verlag, Wien, 2002
- [KRAN] Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung
Sparkassenverlag Gesellschaft m.b.H., Wien, 2. Auflage, 1994
- [KLEIB] Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlagsges.m.b.H., Köln, 5. Auflage, 2007

Die verwendeten Gesetzestexte, Entscheidungen (Beschlüsse, Erkenntnisse) der obersten Gerichtshöfe und Richtlinien des BMF stammen aus folgenden Quellen:

- [RIS] www.ris.bka.gv.at
Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes
Dabei handelt es sich laut Eigendefinition auf dieser Seite *„um eine vom Bundeskanzleramt betriebene elektronische Datenbank. Diese dient der Kundmachung der im Bundesgesetzblatt zu verlautbarenden Rechtsvorschriften sowie der Information über das Recht der Republik Österreich.“*
- [LEX] www.lexisnexus.at
In den Fachdatenbanken von LexisNexis finden sich neben Gesetzestexten und Rechtsprechung zusätzliche Informationen, Kommentare und Interpretationen
- [FIN] findok.bmf.gv.at/findok
„Findok - Die Finanzdokumentation“, ist, laut Eigendefinition auf dieser Seite, „das Rechts- und Fachinformationssystem des österreichischen Finanzressorts, enthält Auslegungsbehelfe des Bundesministeriums für Finanzen sowie Entscheidungen des Unabhängigen Finanzsenates zum Steuer- und Zollrecht.“

Basis für Kapitel 4 war eine Studie aus dem Jahr 2005, die die TPA Horwath Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung GmbH in Kooperation mit dem IFIP im Auftrag des Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur erstellt hat:

- [IFIP] „Volkswirtschaftliche Effekte der steuerlichen Förderung von Sanierungs- und Erhaltungsinvestitionen in denkmalgeschützte Objekte“ - Studie der TPA Horwath (TPA Horwath Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung GmbH, Praterstrasse 62-64, 1020 Wien) in Kooperation mit dem IFIP (Department für Raumplanung, Infrastruktur und Umweltplanung, Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik, Technische Universität Wien, Resselgasse 5/2/2, A-1040 Wien; Projektleitung Prof. Dr. Wolfgang Blass, Mitarbeit: DI Lena Fröschl) im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur Wien. September 2005.

Eintrag in der TUWIS Projektdatenbank unter:
tuwis.tuwien.ac.at/ora/tuwis/bokudok/search_project.show_project?project_id_in=3444
(2.11.2007)

Anhang



Die folgenden vier Tabellen finden sich auf der Internetseite der Statistik Austria (Abfragedatum: 17.10.2007).

Neu unter Denkmalschutz gestellte Objekte 1996 - 2005

Art des Objektes ¹⁾	Jahr der Unterschutzstellung									
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Alle Objekte	493	554	337	290	224	179	415	257	284	249
Archäologie ²⁾	133	195	97	34	26	6	19	9	15	13
Baufeste Ausstattung ³⁾	-	1	-	-	-	-	1	-	1	1
Bewegliche Denkmale ⁴⁾	1	3	1	2	2	8	5	8	2	1
Einzelne Gebäudeteile	-	-	-	-	3	-	-	1	-	-
Garten- und Parkanlagen ⁵⁾	-	-	-	-	1	2	2	1	3	2
Gartenbaudenkmale ⁶⁾	1	-	-	-	2	1	2	16	2	3
Profanbauten ⁷⁾	329	331	220	242	149	111	297	189	189	184
Sakralbauten ⁸⁾	28	23	17	11	34	47	82	30	37	27
Sammlungen ⁹⁾	1	1	2	1	7	4	7	3	8	-
Technische Denkmale ¹⁰⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	27	18

Q: Bundesdenkmalamt (Denkmaldatenbank). - 1) Erfasst sind alle Objekte, deren Denkmalfeststellung mit rechtskräftigem Bescheid erfolgte; die Gesamtzahl der schützenswerten Denkmale wird vom Bundesdenkmalamt auf circa 60.000 geschätzt. - 2) Gesamt- bzw. Teilunterschutzstellungen von Objekten der Kategorie Archäologie (archäologische Kleindenkmäler, befestigte Siedlung/Wehranlage, Einzelbauwerke, Einzelfund, Einzelgrab, Fundstelle u. ä.). - 3) Gesamt- bzw. Teilunterschutzstellungen von Objekten der Kategorien wandfeste Ausstattung, u. ä. - 4) Gesamt- bzw. Teilunterschutzstellungen von Objekten der Kategorien kirchliche Einrichtungen, sonstiges mobiles Zubehör u. ä. - 5) Entsprechend Anhang zu DMSG. -

6) Gesamt- bzw. Teilunterschutzstellungen von einzelnen Gartenbaudenkmälen. - 7) Gesamt- bzw. Teilunterschutzstellungen von Objekten der Kategorien Befestigungen/Militärbauten, Erinnerungs/Kleindenkmäler, Kultur/Gesundheit/Unterricht, landwirtschaftliche Bauten, Schlösser/Burgen/Palais, Tourismus/Sport/Freizeit, Verwaltungsbauten, Wohnbauten u. ä. - 8) Gesamt- bzw. Teilunterschutzstellungen von Objekten der Kategorien Friedhöfe/Begräbnisplätze, Kapellen, Karner, Kirchen, Klöster/Stifte u. ä. - 9) Gesamt- bzw. Teilunterschutzstellungen von Sammlungen. - 10) Gesamt- bzw. Teilunterschutzstellungen von Objekten der Kategorie Technische Denkmale (Produktion, Verkehr, Energie/Versorgung, Handel, Maschinen, Verkehr u. ä.).

Quelle: www.statistik-austria.at/web_de/statistiken/bildung_und_kultur/kultur/baukulturelles_erbe/index.html

Bestand unter Denkmalschutz gestellter Objekte 2000-2005 nach Eigentümern

Eigentümer ¹⁾	2000	2001	2002	2003 ²⁾	2004 ²⁾	2005 ²⁾
Insgesamt	14.497	14.676	15.091	15.348	15.632	15.881
Private Einrichtungen, Privatpersonen	12.381	12.514	12.751	.	.	.
Fremdstaaten	12	12	12	.	.	.
Bund (Republik Österreich)	330	342	361	.	.	.
Land	115	120	127	.	.	.
Gemeinde	923	942	1.028	.	.	.
sonstige öffentlich-rechtliche Institutionen	12	13	13	.	.	.
Kirchen und Religionsgemeinschaften	480	487	547	.	.	.
Bundesbahn	234	236	239	.	.	.
Post- und Telegraphendirektion	10	10	13	.	.	.

Q: Bundesdenkmalamt (Denkmaldatenbank). - 1) Erfasst sind alle Objekte, deren Denkmalfeststellung mit rechtskräftigem Bescheid erfolgte; die Gesamtzahl der schützenswerten Denkmale wird vom Bundesdenkmalamt auf ca. 60.000 geschätzt. - 2) Für 2003, 2004 und 2005 stand keine Aufgliederung nach Eigentümern zur Verfügung.

Quelle: www.statistik-austria.at/web_de/statistiken/bildung_und_kultur/kultur/baukulturelles_erbe/index.html

Bestand unter Denkmalschutz gestellter Objekte 2005 nach Bundesländern

Art des Objektes ¹⁾	Öster- reich	Burgen- land	Kärnten	Nieder- öster- reich	Ober- öster- reich	Salzburg	Steier- mark	Tirol	Vorarl- berg	Wien
Alle Objekte	15.881	1.034	1.223	4.294	2.821	1.314	1.574	1.731	552	1.338
Archäologie ²⁾	2.285	238	161	1.102	199	93	466	24	1	1
Baufeste Ausstattung ³⁾	107	6	3	19	18	6	9	18	2	26
Bewegliche Denkmale ⁴⁾	207	4	10	27	39	9	40	22	7	49
Einzelne Gebäudeteile	17	2	2	4	4	1	3	1	-	-
Garten- und Parkanlagen ⁵⁾	23	2	4	5	4	2	-	1	1	4
Gartenbaudenkmale ⁶⁾	95	7	3	12	8	9	7	12	4	33
Profanbauten ⁷⁾	11.660	690	945	2.825	2.320	1.105	884	1.348	453	1.090
Sakralbauten ⁸⁾	1.321	77	89	283	212	81	137	295	79	68
Sammlungen ⁹⁾	121	8	1	10	9	8	20	5	3	57
Technische Denkmale ¹⁰⁾	45	-	5	7	8	-	8	5	2	10

Q: Bundesdenkmalamt (Denkmaldatenbank). - 1) Erfasst sind alle Objekte, deren Denkmalfeststellung mit rechtskräftigem Bescheid erfolgte; die Gesamtzahl der schützenswerten Denkmale wird vom Bundesdenkmalamt auf circa 60.000 geschätzt. - 2) Gesamt- bzw. Teilunterschützstellungen von Objekten der Kategorie Archäologie (archäologische Kleindenkmäler, befestigte Siedlung/Wehranlage, Einzelbauwerke, Einzelfund, Einzelgrab, Fundstelle u. ä.). - 3) Gesamt- bzw. Teilunterschützstellungen von Objekten der Kategorien wandfeste Ausstattung, u. ä. - 4) Gesamt- bzw. Teilunterschützstellungen von Objekten der Kategorien kirchliche Einrichtungen, sonstiges mobiles Zubehör u. ä. - 5) Entsprechend Anhang zu DMSG. -

6) Gesamt- bzw. Teilunterschützstellungen von einzelnen Gartenbaudenkmälen. - 7) Gesamt- bzw. Teilunterschützstellungen von Objekten der Kategorien Befestigungs/Militärbauten, Erinnerungs/Kleindenkmäler, Kultur/Gesundheit/Unterricht, landwirtschaftliche Bauten, Schlösser/Burgen/Palais, Tourismus/Sport/Freizeit, Verwaltungsbauten, Wohnbauten u. ä. - 8) Gesamt- bzw. Teilunterschützstellungen von Objekten der Kategorien Friedhöfe/Begräbnisplätze, Kapellen, Karner, Kirchen, Klöster/Stifte u. ä. - 9) Gesamt- bzw. Teilunterschützstellungen von Sammlungen. - 10) Gesamt- bzw. Teilunterschützstellungen von Objekten der Kategorie Technische Denkmale (Produktion, Verkehr, Energie/Versorgung, Handel, Maschinen, Verkehr u. ä.).

Quelle: www.statistik-austria.at/web_de/statistiken/bildung_und_kultur/kultur/baukulturelles_erbe/index.html

Subventionen des Bundes*) für Denkmalschutz 1995 - 2006 nach Bundesländern

Gliederung	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Österreich												
Restaurierungsvorhaben	916	1.649	1.372	1.362	1.456	1.284	1.304	1.178	1.261	1.500	1.164	998
Subventionen in Profanbauten	3.687,7	5.902,1	4.940,4	6.179,5	5.260,9	4.133,9	4.389,1	5.143,1	4.487,1	7.475,3	5.568,2	5.701,0
Subventionen in Sakralbauten	4.249,2	9.317,3	6.277,2	6.333,5	6.740,0	6.541,2	5.703,5	7.736,5	5.101,6	7.146,0	6.943,9	6.725,9
Summe der Bundessubventionen	7.936,9	15.219,4	11.217,6	12.513,0	12.000,9	10.675,1	10.092,7	12.879,6	9.588,7	14.621,3	12.512,1	13.451,9
Burgenland												
Restaurierungsvorhaben 1)	58	83	68	68	86	69	77	64	69	68	70	71
Subventionen in Profanbauten 2)	324,1	327,9	216,5	290,3	431,9	184,2	353,3	156,8	295,9	178,9	189,9	267,6
Subventionen in Sakralbauten 2)	188,8	346,1	181,6	215,8	202,0	286,5	191,1	202,1	116,7	223,0	177,9	192,3
Summe der Bundessubvent. 3)	512,9	674,0	398,1	506,2	633,9	470,6	544,4	358,9	412,6	401,9	367,7	459,9
Kärnten												
Restaurierungsvorhaben	73	137	98	106	138	94	107	100	84	119	78	80
Subventionen in Profanbauten	150,6	214,8	130,2	893,3	582,1	84,3	131,8	76,5	145,3	95,1	94,3	202,5
Subventionen in Sakralbauten	356,4	795,1	523,4	473,5	562,6	477,5	443,6	648,1	423,3	493,9	466,6	398,7
Summe der Bundessubventionen	507,0	1.009,9	653,5	1.366,8	1.144,7	561,8	575,3	724,6	568,6	589,0	560,9	601,2
Niederösterreich												
Restaurierungsvorhaben	273	409	323	343	312	293	315	324	273	352	306	257
Subventionen in Profanbauten	1.378,9	1.774,0	1.374,6	1.510,8	1.287,9	1.067,5	1.148,3	1.218,1	1.222,4	2.744,2	1.240,9	1.506,1
Subventionen in Sakralbauten	1.070,2	2.503,7	1.240,5	1.499,4	1.265,3	1.878,0	1.277,9	1.948,0	1.195,5	1.166,1	1.570,2	1.747,4
Summe der Bundessubventionen	2.449,1	4.277,7	2.615,1	3.010,1	2.553,2	2.945,5	2.426,2	3.166,1	2.417,9	3.910,3	2.811,1	3.253,6
Oberösterreich												
Restaurierungsvorhaben	141	360	283	270	327	272	245	141	252	196	156	133
Subventionen in Profanbauten	538,7	1.449,5	1.163,2	1.134,8	1.010,4	930,2	772,3	1.039,5	860,5	1.377,7	1.247,8	1.018,5
Subventionen in Sakralbauten	433,4	975,1	894,3	723,1	577,0	739,2	552,3	475,5	401,6	668,9	1.134,3	847,6
Summe der Bundessubventionen	972,1	2.424,7	2.057,5	1.858,0	1.587,5	1.669,3	1.324,6	1.514,9	1.262,1	2.046,5	2.382,1	1.866,0
Salzburg												
Restaurierungsvorhaben	57	96	80	87	90	70	103	86	86	94	76	68
Subventionen in Profanbauten	98,2	224,4	308,0	303,1	300,9	280,0	285,1	717,2	334,5	550,1	753,0	551,4
Subventionen in Sakralbauten	545,4	1.119,4	802,0	797,3	573,4	506,4	591,4	645,9	317,2	465,8	328,0	769,8
Summe der Bundessubventionen	643,6	1.343,9	1.110,0	1.100,4	874,3	786,4	876,5	1.363,1	651,7	1.015,9	1.081,0	1.321,2
Steiermark												
Restaurierungsvorhaben	129	183	193	184	196	178	168	165	178	202	174	141
Subventionen in Profanbauten	496,2	674,5	708,5	555,9	464,1	463,4	617,1	580,9	474,6	557,5	513,8	623,2
Subventionen in Sakralbauten	412,0	839,3	569,5	845,1	1.376,5	1.024,9	895,3	1.342,8	772,3	1.332,8	1.044,0	840,2
Summe der Bundessubventionen	908,2	1.513,8	1.278,0	1.401,0	1.840,6	1.488,4	1.512,4	1.923,8	1.246,9	1.890,3	1.557,8	1.463,4
Tirol												
Restaurierungsvorhaben	69	168	156	151	123	149	136	151	134	178	132	114
Subventionen in Profanbauten	286,8	426,2	419,4	522,3	432,8	467,6	583,6	811,9	452,2	801,5	550,7	355,4
Subventionen in Sakralbauten	369,9	833,2	649,5	522,6	615,5	550,0	499,9	811,6	548,3	986,2	969,8	561,9
Summe der Bundessubventionen	656,7	1.259,4	1.068,9	1.044,9	1.048,3	1.017,6	1.083,4	1.623,5	1.000,5	1.787,7	1.520,5	917,2
Vorarlberg												
Restaurierungsvorhaben	39	109	80	72	85	83	71	77	65	78	75	64
Subventionen in Profanbauten	161,1	274,9	156,6	268,4	231,3	331,5	224,1	324,0	261,5	337,3	232,0	535,3
Subventionen in Sakralbauten	245,1	555,7	486,8	496,7	403,5	214,9	170,0	369,2	351,9	460,5	128,9	494,5
Summe der Bundessubventionen	406,2	830,6	643,4	765,1	634,8	546,5	394,1	693,2	613,5	797,8	360,8	1.029,8
Wien												
Restaurierungsvorhaben	77	104	91	81	99	76	82	70	120	213	97	70
Subventionen in Profanbauten	253,1	535,9	463,5	700,6	519,4	325,3	273,5	218,2	440,2	832,9	745,9	641,0
Subventionen in Sakralbauten	628,1	1.349,4	929,6	759,9	1.164,2	863,7	1.082,2	1.293,2	974,8	1.348,8	1.124,3	873,7
Summe der Bundessubventionen	881,2	1.885,3	1.393,1	1.460,5	1.683,6	1.188,9	1.355,7	1.511,4	1.415,0	2.181,8	1.870,1	1.514,7

Q: Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur (Kulturbericht). - *) Subventionen, die vom Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur (überwiegend im Wege des Bundesdenkmalamtes) vergeben wurden. - 1) Ohne Objekte der Fassadenrestaurierungsaktion, ohne geförderte Kleindenkmale. - 2) in 1.000 EUR-ATS; einschließlich Fassadenrestaurierungsaktion sowie Kleindenkmale, Grabungen etc. - 3) in 1.000 EUR-ATS; ohne Förderungen aus steuerbegünstigten Spenden und sonstigen steuerlichen Begünstigungen, Sponsorgelder, diverse Stipendien und Beträge für die Osthilfe.

Quelle: www.statistik-austria.at/web_de/statistiken/bildung_und_kultur/kultur/baukulturelles_erbe/index.html

Die Zahlen für 2006 wurden vom Verfasser aus dem Kulturbericht 2006 des Bundesministeriums für Unterricht, Kunst und Kultur entnommen (Quelle: www.bmukk.gv.at/kultur/bm/kulturbericht_2006.xml) und in die Tabelle eingearbeitet.

(17.10.2007)

Übersicht: Relevante Rechtsnormen, die nur bzw. im Wesentlichen auf unter Denkmalschutz stehende Objekte anzuwenden sind

Gesetz	Norm	Text
MRG Mietrechts- gesetz	§ 16 Z 3	Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses § 16. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn 1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat; 2. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist; 3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat; 4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 m² übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr; 5. ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.
BewG Bewertungs- gesetz 1955	§ 28	Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt Einheitswerte für Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere unter Denkmalschutz stehende Gebäude, sind mit 30. v. H. des an sich maßgebenden Wertes festzustellen, wenn die durchschnittlichen Erhaltungskosten die erzielten Einnahmen und sonstige Vorteile übersteigen.

Gesetz	Norm	Text
ESTG Einkommen- steuergesetz 1988 (3. Abschnitt, „Gewinn“)	§ 4 Abs. 4 Z 6 lit c	§ 4. (4) Betriebsausgaben sind die Aufwendungen oder Ausgaben, die durch den Betrieb veranlaßt sind. Betriebsausgaben sind jedenfalls: (...) 6. Zuwendungen aus dem Betriebsvermögen an (...) c) das Bundesdenkmalamt. <i>[Eingefügt bereits durch BGBl 1989/660]</i>
ESTG Einkommen- steuergesetz 1988	§ 8 Abs. 2	Sonderformen der Absetzung für Abnutzung § 8. (1) Von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Gebäude beträgt die Absetzung für Abnutzung ohne Nachweis der Nutzungsdauer - bis zu 3%, soweit diese unmittelbar der Betriebsausübung eines Land- und Forstwirtes oder Gewerbetreibenden dienen und bis zu 2,5% oder 2%, soweit diese den in der Folge genannten Zwecken dienen; dient ein Gebäude zu mindestens 80% unmittelbar der Betriebsausübung, dann beträgt die Absetzung für Abnutzung für das ganze Gebäude bis zu 3% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten - bis zu 2,5%, soweit diese unmittelbar dem Betrieb des Bank- und Versicherungswesens sowie unmittelbar dem Betrieb ähnlicher Dienstleistungen (zB der Kreditvermittlung) dienen; dient ein solches Gebäude zu mindestens 80% dem Kundenverkehr, dann beträgt die Absetzung für Abnutzung für das ganze Gebäude bis zu 3% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten - bis zu 2%, soweit diese anderen betrieblichen Zwecken dienen. (2) Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die für denkmalgeschützte Betriebsgebäude im Interesse der Denkmalpflege aufgewendet werden, können statt mit den Sätzen des Abs. 1 gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt abgeschrieben werden. Daß die Aufwendungen im Interesse der Denkmalpflege liegen, muß vom Bundesdenkmalamt bescheinigt sein. Die Anschaffung des Gebäudes gilt nicht als Maßnahme im Interesse der Denkmalpflege. Die Abschreibung auf zehn Jahre ist ausgeschlossen, - wenn für die Anschaffungs- oder Herstellungskosten ein Investitionsfreibetrag oder - soweit für die Anschaffungs- oder Herstellungskosten Förderungen aus öffentlichen Mitteln in Anspruch genommen werden. (3) (...)

Gesetz	Norm	Text
ESTG Einkommen- steuergesetz 1988	§ 28	Vermietung und Verpachtung § 28. (1) Folgende Einkünfte sind, soweit sie nicht zu den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 3 Z 1 bis 5 gehören, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: 1. Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen und von Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen. 2. Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen, insbesondere von beweglichem Betriebsvermögen. 3. Einkünfte aus der Überlassung von Rechten auf bestimmte oder unbestimmte Zeit oder aus der Gestattung der Verwertung von Rechten, insbesondere aus - der Einräumung der Werknutzung (Werknutzungsbewilligung, Werknutzungsrecht) im Sinne des Urheberrechtsgesetzes - der Überlassung von gewerblichen Schutzrechten, von gewerblichen Erfahrungen und von Berechtigungen. 4. Einkünfte aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen, und zwar auch dann, wenn diese Forderungen im Veräußerungserlös des Grundstückes mit abgegolten werden. (2) Aufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten sind über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre zu verteilen. Bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, gilt hinsichtlich der Instandsetzungsaufwendungen folgendes: - Instandsetzungsaufwendungen, die unter Verwendung von entsprechend gewidmeten steuerfreien Subventionen aus öffentlichen Mitteln getätigt werden, scheiden insoweit aus der Ermittlung der Einkünfte aus. - Soweit Instandsetzungsaufwendungen nicht durch steuerfreie Subventionen gedeckt sind, sind sie gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt abzusetzen. Instandsetzungsaufwendungen sind jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern. Wird das Gebäude auf eine andere Person übertragen, dann können ab dem der Übertragung folgenden Kalenderjahr restliche Zehntelbeträge nicht mehr abgezogen werden. Nur bei Erwerb von Todes wegen kann der Rechtsnachfolger die Zehntelabsetzungen weiter geltend machen, wenn er die Absetzung für Abnutzung für das erworbene Gebäude vom Einheitswert (§ 16 Abs. 1 Z 8) berechnet. (3) Folgende Aufwendungen, soweit sie Herstellungsaufwand darstellen, sind über Antrag gleichmäßig auf fünfzehn Jahre verteilt abzusetzen: 1. Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 des Mietrechtsgesetzes in Gebäuden, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen. 2. Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen, wenn die Zusage für eine Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder den landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung der Wohnhaussanierung vorliegt.

		3. Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes. § 8 Abs. 2 zweiter und dritter Satz gilt entsprechend. Werden zur Finanzierung dieses Herstellungsaufwandes erhöhte Zwangsmieten oder erhöhte Mieten, die auf ausdrücklich gesetzlich vorgesehenen Vereinbarungen beruhen, eingehoben, dann kann der Herstellungsaufwand gleichmäßig auch auf die Laufzeit der erhöhten Mieten, mindestens aber gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt werden. Wird das Gebäude auf eine andere Person übertragen, so können ab dem der Übertragung folgenden Kalenderjahr die restlichen Teilbeträge der auf zehn bis fünfzehn Jahre verteilten Herstellungsaufwendungen nicht mehr abgezogen werden. Nur bei Erwerb von Todes wegen kann der Rechtsnachfolger die restlichen Teilbeträge weiter geltend machen, wenn er die Absetzung für Abnutzung für das erworbene Gebäude vom Einheitswert (§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. b) berechnet. § 8 Abs. 2 zweiter und dritter Satz gilt entsprechend. (4) Der Ersatz von Aufwendungen gemäß § 10 des Mietrechtsgesetzes kann über Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt werden. Die beiden letzten Sätze des Abs. 2 gelten auch für diese Zehntelabsetzungen. (5) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. Nr. 201/1996) (6) Nicht zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zählen Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln, die § 3 Abs. 1 Z 6 entsprechen. Diese Zuwendungen kürzen die damit in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie Instandhaltungs- oder Instandsetzungsaufwendungen. (7) Wird ein Gebäude unter Lebenden übertragen und wurden innerhalb von fünfzehn Jahren vor der Übertragung vom Steuerpflichtigen oder bei Erwerb von Todes wegen von seinem Rechtsvorgänger Herstellungsaufwendungen in Teilbeträgen gemäß Abs. 3 abgesetzt, dann sind im Jahr der Übertragung zusätzlich besondere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anzusetzen. Dies gilt auch dann, wenn das Gebäude im Zeitpunkt der Übertragung nicht mehr der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dient. Die besonderen Einkünfte sind wie folgt zu errechnen: 1. Zunächst ist zu ermitteln, welcher Betrag bei der Einkunftsermittlung im Falle der Verteilung dieser Kosten auf die Restnutzungsdauer als Absetzung für Abnutzung abzusetzen gewesen wäre (rechnerische Absetzung für Abnutzung). 2. Die tatsächlich abgesetzten Teilbeträge der Herstellungsaufwendungen abzüglich der rechnerischen Absetzung für Abnutzung (Z 1) werden als besondere Einkünfte erfaßt.
--	--	---

Gesetz	Norm	Text
Bundesforstgesetz 1996	§ 3	Einschränkungen beim Eigentumsübergang § 3. (1) Vom Eigentumsübergang nach § 2 Abs. 2 und 3 ausgenommen sind bewegliche Sachen, sofern es sich um Kunstwerke handelt. Diese Sachen verbleiben im Eigentum des Bundes und sind, unbeschadet anderer Verfügungen des in § 4 Abs. 4 genannten Eigentümervertreters, für den Bund zu bewahren. (2) Sind Kunstwerke untrennbar mit Liegenschaften im Sinne des § 2 Abs. 3 verbunden, kommt dem Bund hinsichtlich dieser Liegenschaften ein Vorkaufsrecht zu. Dies gilt auch für Liegenschaften mit Gebäuden, die im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs unter Denkmalschutz stehen.
StGB	§ 126	Schwere Sachbeschädigung § 126. (1) Mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen ist zu bestrafen, wer eine Sachbeschädigung begeht 1. an einer Sache, die dem Gottesdienst oder der Verehrung durch eine im Inland bestehende Kirche oder Religionsgesellschaft gewidmet ist, 2. an einem Grab, einer anderen Beisetzungsstätte, einem Grabmal oder an einer Totengedenkstätte, die sich in einem Friedhof oder einem der Religionsübung dienenden Raum befindet, 3. an einem öffentlichen Denkmal oder an einem Gegenstand, der unter Denkmalschutz steht, 4. an einer Sache von allgemein anerkanntem wissenschaftlichem, volkskundlichem, künstlerischem oder geschichtlichem Wert, die sich in einer allgemein zugänglichen Sammlung oder sonst an einem solchen Ort oder in einem öffentlichen Gebäude befindet, 5. an einer Einrichtung, Anlage oder anderen Sache, die der öffentlichen Sicherheit, der Verhütung oder Bekämpfung von Katastrophen, dem öffentlichen Gesundheitsdienst, der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Licht, Wärme oder Kraft oder dem öffentlichen Verkehr dient, oder an einer für diesen Verkehr oder sonst für öffentliche Zwecke bestimmten Fernmeldeanlage, 6. an einem Wehrmittel oder an einer Einrichtung oder Anlage, die ausschließlich oder vorwiegend der Landesverteidigung oder dem Schutz der Zivilbevölkerung gegen Kriegsgefahren dient, und dadurch die Landesverteidigung oder die Einsatzbereitschaft des Bundesheeres gefährdet, einen den Zweck eines Einsatzes gefährdenden Mangel an Menschen oder Material herbeiführt oder den Schutz der Zivilbevölkerung gefährdet, oder 7. durch die der Täter an der Sache einen 3 000 Euro übersteigenden Schaden herbeiführt. (2) Wer durch die Tat an der Sache einen 50 000 Euro übersteigenden Schaden herbeiführt, ist mit Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu fünf Jahren zu bestrafen.

Gesetz	Norm	Text
StGB	§ 180	Vorsätzliche Beeinträchtigung der Umwelt § 180. (1) Wer entgegen einer Rechtsvorschrift oder einem behördlichen Auftrag ein Gewässer, den Boden oder die Luft so verunreinigt oder sonst beeinträchtigt, dass dadurch 1. eine Gefahr für das Leben oder einer schweren Körperverletzung (§ 84 Abs. 1) eines anderen oder sonst für die Gesundheit oder körperliche Sicherheit einer größeren Zahl von Menschen, 2. eine Gefahr für den Tier- oder Pflanzenbestand in erheblichem Ausmaß, 3. eine lange Zeit andauernde Verschlechterung des Zustands eines Gewässers, des Bodens oder der Luft oder 4. ein Beseitigungsaufwand oder sonst ein Schaden an einer fremden Sache, an einem unter Denkmalschutz stehenden Gegenstand oder an einem Naturdenkmal, der 50 000 Euro übersteigt, entstehen kann, ist mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren zu bestrafen. (2) Wird durch die Tat der Tier- oder Pflanzenbestand erheblich geschädigt, eine lange Zeit andauernde Verschlechterung des Zustands eines Gewässers, des Bodens oder der Luft bewirkt oder ein Beseitigungsaufwand oder sonst ein Schaden an einer fremden Sache, an einem unter Denkmalschutz stehenden Gegenstand oder an einem Naturdenkmal, der 50 000 Euro übersteigt, herbeigeführt, so ist der Täter mit Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu fünf Jahren zu bestrafen. Hat die Tat eine der im § 169 Abs. 3 genannten Folgen, so sind die dort angedrohten Strafen zu verhängen.
StGB	§ 181	Fahrlässige Beeinträchtigung der Umwelt § 181. (1) Wer fahrlässig entgegen einer Rechtsvorschrift oder einem behördlichen Auftrag eine der im § 180 mit Strafe bedrohten Handlungen begeht, ist mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen. (2) Wird durch die Tat der Tier- oder Pflanzenbestand erheblich geschädigt, eine lange Zeit andauernde Verschlechterung des Zustands eines Gewässers, des Bodens oder der Luft bewirkt oder ein Beseitigungsaufwand oder sonst ein Schaden an einer fremden Sache, an einem unter Denkmalschutz stehenden Gegenstand oder an einem Naturdenkmal, der 50 000 Euro übersteigt, herbeigeführt, so ist der Täter mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen. Hat die Tat eine der im § 170 Abs. 2 genannten Folgen, so sind die dort angedrohten Strafen zu verhängen.

Quelle: [RIS] Abfragen des Bundesrechtes in der aktuell gültigen Fassung (Stand: 10. Juli 2007) unter www.ris.bka.gv.at/bundesrecht
Auslassungen (...), Hervorhebungen sowie Aufbereitung der Formatierung durch den Verfasser. Um die Stellung der einzelnen Texte in ihrem Zusammenhang zu zeigen, wurde bei einigen der angeführten Gesetzeszitate der gesamte Paragraph wiedergegeben.