



Österreichischer
Gemeindebund

An das
Bundeskanzleramt
Ballhausplatz 1
1010 Wien

per E-Mail: teamassistenzi@bka.gv.at

Wien, am 7. März 2024
Zl. K-302/070324/HA,RA

GZ: 2024-0.163.141

Betreff: Bundesgesetz, mit dem das Denkmalschutzgesetz geändert wird

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Gemeindebund erlaubt sich mitzuteilen, dass zu obig angeführter Regierungsvorlage **folgende Stellungnahme** abgegeben wird:

Grundsätzliches:

Voranzustellen ist, dass der Österreichische Gemeindebund die Intention des Gesetzesentwurfes ausdrücklich begrüßt, im Besonderen das verfolgte Ziel, Denkmale vor dem Verfall zu schützen.

Auch im Wissen darum, dass der derzeitige Regelungs- und Finanzierungsrahmen unzureichend ist, führt an einer Novelle des Denkmalschutzgesetzes kein Weg vorbei. Klar ist aber auch, dass die Sicherung des österreichischen Kulturguts, der Erhalt von Denkmalen und der Schutz selbiger vor dem Verfall aus Sicht des Österreichischen Gemeindebundes im öffentlichen Interesse liegt und daher ohne Zweifel eine gesamtstaatliche Aufgabe ist, die nicht dem Eigentümer eines Denkmals alleine aufgebürdet werden kann und darf.

Bereits in seiner Stellungnahme zum Ministerialentwurf hat der Österreichische Gemeindebund sehr deutlich auf die möglichen Kostenfolgen dieser Novelle hingewiesen. Die erstmals vorgesehene und in diesem Entwurf insoweit unverändert gebliebene Erhaltungspflicht kann Eigentümer von geschützten Denkmalen (im Wesentlichen von denkmalgeschützten Gebäuden) vor unlösbare und allen voran finanzielle Probleme stellen.





Abgesehen von den ebenso bereits in der Stellungnahme zum Ministerialentwurf aufgeworfenen und nach wie vor nicht beantworteten Fragen zu dieser neuen Bestimmung (§ 4 Abs. 1), stellen sich darüber hinaus auch - mangels unzureichender budgetärer Bedeckung - verfassungs- bzw. grundrechtliche Fragen (Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums) und damit Fragen der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in dieses Grundrecht.

Gemäß § 4 Abs. 1 sind Eigentümer verpflichtet, geschützte Denkmale „*soweit in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, als dies einem bestehenden Baukonsens entspricht und dies für die geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung erforderlich und der tatsächlichen oder möglichen Ertragsfähigkeit oder sonstigen Verwertbarkeit des Denkmals angemessen ist*“.

Tatsache ist, dass die Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude bedeutend höhere Kosten verursacht als die Erhaltung nicht-denkmalgeschützter Gebäude (Bedachnahme auf externe Expertise, Einbeziehung und Beauftragung von speziell geschulten Fachleuten, Verwendung spezieller Materialien und Verfahren etc.).

Nachdem denkmalgeschützte Gebäude vielfach auch wirtschaftlich genutzt/verwertet werden (Vermietung von Wohnungen, Vermietung und Verpachtung von Räumlichkeiten an Kleingewerbetreibende), darf die Erhaltungspflicht keinesfalls dazu führen, dass zwecks Finanzierung der Erhaltung im Sinne dieser neuen Bestimmung Miet- und Pachtzinse angehoben werden müssen oder der Eigentümer gar zum Verkauf gezwungen wird.

Rund ein Drittel des gesamten denkmalgeschützten Gebäudebestands von 39.000 Gebäuden steht im Eigentum der öffentlichen Hand und von diesen ein Großteil im Eigentum von Gemeinden. Gemeinden sind daher, je nachdem, wie streng die neue Verpflichtung ausgelegt wird (es gibt eine Fülle von offenen Fragen), von dieser neuen Erhaltungspflicht unmittelbar und massiv betroffen. Gerade in diesen Zeiten müssen sich die Gemeinden nach der Decke strecken und haben keinerlei finanzielle Ressourcen um derartige – noch dazu völlig unklare – Anforderungen zu erfüllen.

Will man daher an der Erhaltungspflicht, die deutlich weitergeht als der bisherige (unzureichende) Schutz der Denkmale vor dem Verfall, festhalten, führt kein Weg vorbei, ausreichend Mittel für die Erfüllung der neuen Vorgaben bereitzustellen. Die im Budget veranschlagten zusätzlichen rund 6 Mio. Euro „für *Baukostenzuschüsse zur Bedeckung der Mehrkosten aus der Erhaltungspflicht*“ decken nicht einmal einen Bruchteil der zu erwartenden Kosten ab.

Hinzukommt, dass nach wie vor keine klaren und transparenten Regelungen für Zuschüsse und Förderungen existieren und es unseres Erachtens eines Rechtsanspruchs auf diese Förder- bzw. Zweckzuschussmittel bedürfte. Zumindest aber muss der Eigentümer eine Planungs- und Finanzierungssicherheit haben, wenn er Denkmale in einem „ordnungsgemäßen Zustand“ erhalten soll.





Im Vorblatt der Erläuterungen ist im Zusammenhang mit der Überprüfung der erweiterten Erhaltungspflicht davon die Rede, dass schätzungsweise an 0,5 % des geschützten Bestandes an Bauten (200) keine regelmäßigen Erhaltungsmaßnahmen gesetzt werden und ein Verfall droht. Festzuhalten ist, dass sich hierzu insofern ein Widerspruch auftut, als es sich dabei wohl um jene Bauten handelt (handeln muss), hinsichtlich derer nicht Erhaltungsmaßnahmen, sondern bereits dringend erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen zu setzen sind um den Verfall abzuwenden. Aber gerade im Hinblick auf die Abwendung des Verfalls (dringend erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen) findet man auch mit den derzeit geltenden Regelungen das Auslangen („Sicherungsmaßnahmen“ gemäß § 31 in der derzeitigen Fassung) und müssten hierfür schlicht ausreichend Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Nachdem im Vorblatt der Erläuterungen selbst davon gesprochen wird, dass sich für die Überprüfung der Erhaltungspflicht an diesen 200 Bauten und die daraus folgenden Maßnahmen ein zusätzlicher Personalaufwand von fünf VZÄ ergibt, bedarf es nicht einer Erhaltungspflicht, sondern einer verstärkten Überprüfung durch die Behörde.

Der Österreichische Gemeindebund fordert daher, entweder von der neuen Bestimmung über die Erhaltungspflicht abzusehen und stattdessen den Fokus auf Überprüfungen zu setzen, oder aber ausreichend Mittel bereitzustellen, die es den Eigentümern (Gemeinden) ermöglicht, die Vorgaben der Erhaltungspflicht auch tatsächlich zu erfüllen.

Offene Fragen:

Wie schon in der Stellungnahme zum Ministerialentwurf ausgeführt, ergeben sich aus der neuen Erhaltungspflicht nach § 4 Abs. 1 zahlreiche Fragen, die auch durch die geringfügig überarbeiteten Erläuterungen nicht beantwortet werden.

Anders als die derzeitige Rechtslage bei „*unbedingt notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen*“ soll bei der Erhaltungspflicht keine Rücksicht auf persönliche/subjektive, auf den jeweiligen Eigentümer bezogene wirtschaftliche Zumutbarkeitsklauseln gelten.

Auch die Erläuterungen führen zu keinem anderen Ergebnis, wenn davon gesprochen wird, dass „*selbstverständlich derartige Maßnahmen nur so weit aufgetragen werden können, als dies der tatsächlichen Ertragsfähigkeit oder sonstigen Verwertbarkeit des Denkmals angemessen ist*“.





Dass – wie nunmehr in den Erläuterungen formuliert – die Ertragsfähigkeit und die Verwertbarkeit geschützter Denkmale sehr unterschiedlich sind und sich einige in hochwertigen, zum Beispiel innerstädtischen Lagen befinden, andere wegen ihrer Lage wenig verwertbar sind, hilft bei der Frage der Zumutbarkeit eben so wenig, wie die Feststellung, dass *„bei der Beurteilung immer auf das konkrete Objekt und seine wirtschaftlichen Potenziale abzustellen ist“*.

Diese Bestimmung wirft aber auch weitgehendere Fragen auf, die in Anbetracht der Strafdrohung von bis zu 50.800 Euro für den Fall, dass der Eigentümer *„vorsätzlich entgegen den Bestimmungen des § 4 Abs. 1 ein Denkmal nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand hält“*, einer Klärung zugeführt werden müssen:

- Woher soll ein Eigentümer wissen, was er wann in welchem Zustand zu erhalten hat?
- Wie bringt der Eigentümer in Erfahrung, ob sein geschütztes Denkmal in einem ordnungsgemäßen Zustand ist, bzw. ob es dem „bestehenden Baukonsens“ entspricht?
- Muss der Eigentümer anders als bislang von sich aus (proaktiv) aufgrund dieser Bestimmung aktiv werden (so wäre es dem Wortlaut zu entnehmen) oder bedarf es doch einer Anordnung seitens des Bundesdenkmalamtes?
- Bedarf der Eigentümer um überhaupt tätig werden zu können (bzw. Erhaltungsmaßnahmen treffen zu können) einer Genehmigung des Bundesdenkmalamtes?
- Oder muss der Eigentümer vorgesehene Erhaltungsmaßnahmen lediglich anzeigen?
- Es drohen gemäß § 37 Abs. 2 Z 1 Geldstrafen von bis zu 50.800 Euro für den Fall, dass der Eigentümer *„vorsätzlich entgegen den Bestimmungen des § 4 Abs. 1 ein Denkmal nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand hält.“*

Wann ist/wird dieser Tatbestand erfüllt? Im Zuge von Erhebungen/Feststellungen aufgrund der mit diesem Gesetzesentwurf geplanten verstärkten Überprüfungen?

- Ist der Tatbestand erfüllt, wenn Fenster eines denkmalgeschützten Gebäudes unzureichend oder mit anderer Farbe oder nicht „dem Baukonsens“ entsprechendem Material gestrichen wurden?
- Welche Folgen hat es, wenn der Eigentümer die von ihm zu treffenden Erhaltungsmaßnahmen (die er – je nachdem wie das Gesetz auszulegen ist – entweder von sich aus trifft, oder nach einer Anzeige, einer Bewilligung oder einer Anordnung der Behörde) nicht finanzieren kann?





Österreichischer
Gemeindebund

- Was bedeutet „*tatsächliche oder mögliche Ertragsfähigkeit*“ hinsichtlich der Angemessenheit der Erhaltungspflichten?
- Wie bringt der Eigentümer in Erfahrung, inwieweit er Erhaltungsmaßnahmen zu treffen hat bzw. welche Erhaltungsmaßnahmen/pflichten im Hinblick auf diese Tatbestände (Ertragsfähigkeit und Verwertbarkeit) „*angemessen*“ sind?

Mit freundlichen Grüßen

Für den Österreichischen Gemeindebund:

Der Generalsekretär:

Dr. Walter Leiss

Der Präsident:

Bgm. DI Johannes Pressl

Ergeht zK an:

Alle Landesverbände
Die Mitglieder des Präsidiums
Büro Brüssel