



Schöne Stadt, schönes Land: Die Frage, wo Gäste beherbergt werden dürfen, spaltet seit Jahren.

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

Das ROG steht auf dem Prüfstand

Ein Salzburger Rechtsanwalt hat den Verfassungsgerichtshof angerufen.

Es geht um den Eingriff in Grundrechte, Rechtssicherheit und fehlende Definitionen.

BERNHARD SCHREGLMANN

Das Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG) steht auf dem Prüfstand. Konkret hat der Salzburger Rechtsanwalt Berthold Garstenauer im Dezember 2019 eine Beschwerde gegen die Salzburger Regeln über Kurzzeitvermietung beim Verfassungsgerichtshof (VfGH) eingebracht. Anlass sind die seiner Meinung nach unklaren Definitionen beziehungsweise verfassungsrechtlichen Bedenken in Hinblick auf das Immobilien-eigentum.

„Es ist ärgerlich, dass das ROG tief in Grundrechte eingreift und gleichzeitig strenge Strafen bis 25.000 Euro vorsieht, ohne klare Vorgaben zu definieren“, sagt Garstenauer: „Wenn ich schon solche Strafen habe, dann muss klar geregelt sein, was ich darf und was ich nicht darf.“

Konkret geht es um das Thema touristische Vermietung, Stichwort Airbnb. Garstenauer: „Ich bin davon überzeugt, dass die Begriffe ‚Beherbergungsvertrag‘ oder ‚touristische Nutzung‘ schon der Definition nach dem verfassungsrechtlichen Bestimmtheitsgebot widersprechen. Mieter nutzen Wohnungen, um dort zu nächtigen oder Mahlzeiten einzunehmen. Eine ‚touristische Nutzung‘ einer Wohnung kann sich nur auf Aktivitäten des Mieters außerhalb der Wohnung beziehen, wenn er touristische Veranstaltungen besucht oder sonstigen Freizeitaktivitäten nachgeht. Die Aktivitäten eines Mieters außerhalb einer Wohnung entziehen sich allerdings der Kontrolle durch den Vermieter. Es kann nicht Aufgabe des Vermieters sein, die Tätigkeiten des Mieters außerhalb des Wohnungsverbands zu überwachen.“

Für den Experten fängt die Unsicherheit schon bei der Definition „Hauptwohnsitz“ an. Grundsätzlich solle ein Hauptwohnsitz dort sein, wo sich eine Person niedergelassen habe in der Absicht, hier den Mittelpunkt des Lebensinteresses zu schaffen.

Aufgrund beruflicher, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Umstände kann eine Person natürlich mehrere Wohnsitze haben, sie muss dann einen davon als Hauptwohnsitz wählen. Es ist auch laut Meldegesetz so, dass man sich für einen Wohnsitz als Hauptwohnsitz entscheiden muss, man kann jedoch mehrere Wohnsitze haben. Und auch wenn man ursprünglich die Absicht hatte, in einem bestimmten Ort den Hauptwohnsitz zu begründen, können sich die Lebensumstände schnell ändern.

Daraus folgt die zweite Problematik, der „Zweitwohnsitz“. Vor allem Paragraph 31b des Salzburger ROG verbietet das Vermieten einer Wohnung für touristische Beherbergungen. Das ist demnach nur zulässig, wenn man dort auch seinen Hauptwohnsitz hat und nicht mehr als zehn Betten vermietet, also im Rahmen der Privatzimmerver-

mietung. Und wenn die Wohnungen schon vor dem 1. Jänner 2018 touristisch genutzt wurden. „Airbnb ist in diesem Rahmen gemäß ROG also zulässig“, sagt Garstenauer: „Es bleibt aber unklar, wie die Ausnahmestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes zu verstehen sind, wonach eine Kurzzeitvermietung zulässig ist, wenn vor 1. Jänner 2018 bereits eine touristische Vermietung erfolgt ist. Aus dem Gesetzestext lässt sich nicht ersehen, ob die Ausnahme auch dann greift, wenn zum Beispiel nur Teile des Hauses vor diesem Stichtag vermietet wurden.“ Das ist auch der Anlassfall für die Klage: „Es wurden Wohnhäuser vor Inkrafttreten der Raumordnungsnovelle baulich für die touristische Nutzung umgestaltet und es wurden Investitionen getätigt, dies im Vertrauen auf die damals geltende Rechtslage, wonach eine touristische Ver-

mietung zulässig war, wenn sich im Haus nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Eine solche Vermietung wurde durch die restriktiven Bestimmungen der Raumordnungsgesetznovelle allerdings unzulässig. Der verfassungsrechtliche Vertrauensschutz muss doch Investoren schützen, die in gesetzeskonformer Weise Investitionen getätigt haben.“

Zusätzlich stößt sich der Rechtsanwalt an der fehlenden Definition „typischer Beherbergungsvertrag“ und fragt: „Was ist das?“

Es gebe dafür sogar eine Definition des OGH im Wohnungseigentumsgesetz (WEG), wonach eine touristische Nutzung zwischen zwei und dreißig Tagen gegeben und damit unzulässig sei. Wer so etwas anbieten möchte, braucht eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung und die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer im Haus.

Insgesamt hat Garstenauer also vier Punkte in seiner Beschwerde angeführt: Das ist einerseits der erwähnte Paragraph 31b, der Verbot und Ausnahmen für eine touristische Nutzung regelt. Zweiter Punkt ist die fehlende Definition im ROG, was nun konkret „kurzzeitig“ bedeutet, als dritten Punkt führt er den Vertrauensschutz für Investoren an. Und auch der vierte Punkt stößt dem Rechtsanwalt sauer auf: Da geht es um die Überwachung beziehungsweise die Pflicht, dass Mitarbeiter von Versorgungsunternehmen der Baubehörde Mitteilungen über den Wasser- oder Stromverbrauch machen müssen. „Das geht gar nicht, das sind personenbezogene Daten.“ Außerdem könne niemand einem Eigentümer vorschreiben, wann er sich wo wie lange aufhalten müsse.

Garstenauer erwartet bis Herbst eine Entscheidung des VfGH. Denkbar sind drei Szenarien: Einerseits kann alles für „in Ordnung“ befunden werden, das ROG bleibt dann, wie es ist. Die zweite Möglichkeit ist, dass einige Punkte neu geregelt werden müssen. „Und es gibt die Möglichkeit, dass das Verfassungsgericht das Gesetz wegen Verfassungswidrigkeit gänzlich aufhebt.“



Was ist denn ein „typischer Beherbergungsvertrag“?



Berthold Garstenauer
Rechtsanwalt

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

AUS DEM SALZBURGER ROG

Hauptwohnsitz

„Der Hauptwohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehung auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat.“

Touristische Beherbergung

„Die Beherbergung von Gästen in Beherbergungsbetrieben oder Privatunterkünften (Privatzimmervermietung, tage- oder wochenweise Vermietung von Wohnungen), wobei Eigennutzungen oder Verfügungsrechte über Wohnungen oder Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer touristischen Beherbergung ausschließen.“