

Viele Unschärfen beim Raumordnungsgesetz

Das neue Salzburger ROG ist teilweise in Kraft und wirft Fragen auf. Ein Rechtsanwalt kritisiert beim Thema Zweitwohnsitze unklare Formulierungen und unverständliche Regelungen. Vermietungsformen wie Airbnb sind jedenfalls ausdrücklich erlaubt.

BERNHARD SCHREGLMANN



Rechtsanwalt Berthold Garstenauer blickt mit Sorge auf das neue Raumordnungsgesetz, das seiner Ansicht nach dringend nachgeschärft gehört.

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

Seit Anfang des Jahres gilt es also, das neue Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG). Oder präzise gesagt: ein Teil davon, denn manche Paragraphen treten erst nächstes Jahr in Kraft und sind zudem „unscharf“ formuliert. Das kritisiert der Salzburger Rechtsanwalt Berthold Garstenauer im SN-Gespräch. Konkret geht es um das Thema „Zweitwohnsitze“, eine Problematik, die ohnehin für Politiker verschiedener Couleurs als Sündenbock für alles, was am Immobilienmarkt schief läuft, herhalten muss.

Das ROG hat schon eine bewegte Geschichte hinter sich. Nicht zuletzt wegen des Passus der Vorbehaltsflächen wurde es 2002 aufgehoben, „seit 2009 haben wir das wieder da“, sagt Garstenauer. Er hätte das gern wieder vor die Höchstgerichte gebracht, allein es fehlt bisher ein juristischer Anlassfall. Im ROG 2018 werden Zweitwohnsitze jedenfalls so definiert, wie in den Vorgängerversionen, also als Wohnräume, die dem Aufenthalt während des Urlaubs, am Wochenende oder in der Freizeit dienen. Schon das ist für den Anwalt eine seltsame Formulierung, denn dieses Definition

treffe natürlich auch auf alle Hauptwohnsitze zu. Ein Zweitwohnsitz liegt laut ROG nicht vor, wenn die Räumlichkeiten der touristischen Nutzung dienen. Erlaubt ist außerdem die Privatzimmervermietung für bis zu zehn Gäste, entweder in den eigenen Räumlichkeiten oder in maximal drei Wohnungen im Haus. „Damit ist Airbnb ausdrücklich erlaubt“, betont Garstenauer.

Das Verbot von Zweitwohnsitzen gilt auch nicht immer. Etwa wenn es sich um eine geerbte Wohnung oder ein Haus handelt. Das ist natürlich sehr häufig der Fall. Und wenn die Wohnung schon vor 1993 ein Zweitwohnsitz war, darf sie das auch bleiben.

Was den Experten irritiert, ist, dass einzelne Teile des Paragraphen 31 zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Kraft treten. Das ist vor allem für jene interessant, die ihren bisherigen (illegalen) Zweitwohnsitz nun legalisieren wollen. Dazu muss zwischen 1. Jänner und 31. Dezember 2019, also erst nächstes Jahr, eine Meldung an die Gemeinde erfolgen. Der Erwerb der Wohnung muss dann drei Jahre zurückliegen. Das bedeutet, Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 2016 gekauft wurden, können nicht als Zweitwohnsitz „legalisiert“ werden. Und

noch eine Regelung ist für Garstenauer unverständlich: „Nach § 86 des novellierten Gesetzes ist es darüber hinaus erforderlich, dass die Wohnung zwischen 1. Jänner 2019 bis zur Meldung an die Gemeinde nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen des Landes rechtmäßig verwendet wurde. Eine Verwendung als Hauptwohnsitz rechtfertigt nach dem Gesetzeswortlaut jedoch keine Befreiung.“ Bleibt also die Frage, was unter „rechtmäßig“ verstanden wird. Ein Zweitwohnsitz jedenfalls nicht, ein Leerstand ist keine „Verwendung“. Bleibt also ein Leerstand mit gelegentlicher Nutzung für Wartungszwecke. „Ist eine touristische Nutzung in diesem Zeitraum eine legale Nutzung?“ fragt sich der Jurist.

Garstenauer: „Die Erfahrung aus früheren Jahren bestätigt sich auch im ROG: Je länger diskutiert wird, umso schlechter ist das Ergebnis.“ Da gebe es bestimmte Formulierungen, die dem Legalitätsprinzip nicht entsprechen. Auch die vorgeschriebene Transparenz für die Anwender sei nicht gegeben. Und schließlich fehle auch die sachliche Rechtfertigung für Sonderregelungen, etwa warum es für Wohnungen, die vor weniger als drei Jahren gekauft worden seien, keine Befreiung gebe.

„Die Intention war, Zweitwohnsitzern ein Jahr Zeit zu geben, um den Zustand zu legalisieren.“ Daher auch die erlaubte Nutzung als Zweitwohnsitz im Erbfall. Garstenauer: „Bleibt die Nutzungsmöglichkeit auch bestehen, wenn der Erbe die Wohnung verkauft?“

Er vermute jedenfalls, dass das ROG vor dem Verfassungsgerichtshof nicht standhalte, weil es den Geboten der Bestimmtheit, der Transparenz und Sachlichkeit widerspreche. Deshalb erwarte er ab 1. Jänner nächsten Jahres auch keine große Welle an „Legalisierungen“. Vor einer Korrektur und Klarstellung des Gesetzes empfehle er auch niemandem, eine unbedachte oder voreilige Meldung an die Gemeinde abzugeben.

Garstenauer: „Zudem lässt sich generell in einem modernen Europa kein Mensch mehr vorschreiben, wo er sich wann und wie lange aufhält.“

Ich rate von einer voreiligen Meldung an die Gemeinde ab.

Berthold Garstenauer, Rechtsanwalt

ZU WENIG KLARHEIT

Wer über den Salzburger Tellerrand hinausblickt, für den sind viele Regelungen im Raumordnungsgesetz völlig unverständlich. Etwa für den Niederländer Robert Hubers, der Anlageberatung anbietet. Für viele Holländer ist eine Immobilie in Salzburg eine solche Geldanlage, die heimischen Gesetze stoßen dabei auf Unverständnis. „Ich habe das Gefühl, dass es immer mehr Gesetze gibt, die wenig bringen, etwa das Raumordnungsgesetz“, sagt Hubers. „Kaum jemand weiß, was es

für die Menschen bedeutet.“ Er staune jedes Mal, wenn es nach einem neuen Gesetz den Druck gebe, es gleich wieder zu ändern. „Warum wird das nicht im Vorhinein diskutiert?“ Er sieht im nun gültigen ROG einige Probleme: Es gebe viel zu viel Angst vor „reichen Ausländern“, die nicht vermietet werden. Gleichzeitig ziehen immer mehr Menschen aus den ländlichen Gebieten weg. „Airbnb ist hier lukrativ, stellt aber gleichzeitig ein Problem in der Salzburger Altstadt dar.“ Er kritisiert das Ver-

halten der Politiker: „Die Regelungen werden den Einheimischen so verkauft, dass man damit den Ausverkauf der Heimat stoppen könne und alles wieder billiger werde.“ Er berate vor allem Belgier und Holländer. „Wir achten auf eine gesetzeskonforme Abwicklung.“ 75 bis 80 Prozent der Menschen auf dem Land leben vom Tourismus, sagt Hubers, da seien Investoren sehr wichtig. Blieben diese ausländischen Investoren aus, hätten die Menschen in der Region auch weniger Arbeit, was

sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirke. „Das Geld bleibt so im Land. Ich lese nur leider nichts darüber, wie wichtig Investoren sind. Meine Kunden können aber bar bezahlen.“ Viele Bürgermeister seien deshalb froh, wenn Investoren kämen.

„In Zell am See oder Kaprun gibt es fast zu viele Touristen“, sagt Hubers, „andere Bürgermeister sind hingegen froh, wenn Investitionen in die Vermietung erfolgen.“ Das bringe mehr Gästebetten.

Dies gelte auch für die Appartements, die für die Hotels immer wichtiger würden, für die aber hohe Investitionen notwendig seien. Seiner Ansicht nach könnte die Problematik durch eine Gebühr für Zweitwohnsitze gelöst werden, die weit höher liegt als derzeit. Damit würden Besitzer animiert, die Wohnungen zu vermieten. Hubers: „Nicht zu vermieten und ein Haus oder eine Wohnung fast das ganze Jahr leer stehen zu lassen, ohne dass es der Gemeinde etwas bringt, ist nicht

sozial, wenn man weiß, was es kostet, um die – touristische – Infrastruktur zu erhalten und zu verbessern.“ Er begrüßt auch Vertragsklausel mit einem Zwang zur Vermietung zu realistischen Bedingungen. Nachweisen müsste man das über das Finanzamt, schlägt der Niederländer vor. „Aus meiner Sicht braucht es in Österreich dringend echte Lösungen, keine politischen Kompromisse, sondern Gesetze, die wirklich klar sind und echte Lösungen bringen – und eine Zukunftsvision.“