

# Airbnb oder not to be

In Salzburg ist derzeit die Aufregung wegen Airbnb-Vermietungen groß. Vieles scheint ungewiss, laut Rechtsanwalt ist die Gesetzeslage aber klar.

**D**ie Rechtslage rund um die Vermietung über die Internetplattform Airbnb wird oft als unzureichend beurteilt. „Dabei ist die Rechtslage aus meiner Sicht seit 1. Jänner 2018 weder unzureichend noch unklar“, sagt der Salzburger Rechtsanwalt Berthold Garstenauer: „Gemäß § 5 des Salzburger Raumordnungsgesetzes ist eine Privatzimmervermietung die Beherbergung von bis zu zehn Gästen in Gästezimmern oder maximal drei Wohneinheiten im Hausverband des Vermieters.“ Voraussetzung sei, dass der Vermieter selbst in der Wohnung wohnt, wo sich die Gästezimmer befinden, oder in jenem Haus, in dem die Wohnungen vermietet werden. „Sollten diese Voraussetzungen nicht vorliegen, erfordert eine Kurzzeitvermietung eine baubehördliche Genehmigung, die eigentlich nur dann erteilt wird, wenn die Wohnung keine gute Eignung für den Hauptwohnsitz aufweist oder in der Gemeinde keine entsprechende Nachfrage vorliegt“, sagt der Experte. Eine baubehördliche Bewilligung sei allerdings nicht erforder-



Airbnb ist derzeit ein Aufreger.

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

derlich, wenn die Wohnung bereits vor dem 1. Jänner 2018 für touristische Beherbergungen verwendet wurde, sofern dies damals bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war. Eine derart geforderte Zulässigkeit lag damals beispielsweise vor, wenn das Wohnhaus nicht mehr als fünf Wohnungen hatte. Garstenauer: „Verletzungen gegen diese Bestimmungen führen zu drastischen Strafen bis zu 25.000 Euro.“ Zivilrechtliche Schranken gebe es, wenn das Mietrechtsgesetz gilt. Demnach liege ein Kündigungsgrund wegen unverhältnismäßig hoher Gegenleistung (§ 30 Abs. 2 Zif 4 MRG) vor, wenn eine Untervermietung zu Zwecken des Kurzzeitwohnens zu hohen Einnahmen führt (mehr als 100 % des Bestandzinses). Garstenauer: „In der Entscheidung 5 Ob 59/14 h hat der OGH festgehalten, dass eine touristische Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts für die Dauer von zwei bis 30 Tagen eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung sei und der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedürfe. Diese Zustimmung kann im Wohnungseigentumsvertrag erteilt oder später durch Antrag beim Außerstreitgericht ersetzt werden. Anderenfalls stünde jedem Wohnungseigentümer die Unterlassungsklage zu.“

## Die richtige Wohnform im Alter finden

**Wie Wohnraum im Alter gestaltet und ausgestattet werden muss, wissen die Gewerblichen Bauträger.**

Zum Arzt. Zum Supermarkt. Ins Café, alles gleich um die Ecke? Perfekt. Oder doch Ruhe und viel Natur? Auch gut. Gut wohnen bedeutet, sich in seinem unmittelbaren Umfeld wohlfühlen. Schrumpft im Alter der Aktionsradius, werden Begegnungen vor der Haustür wichtiger. Warum also nicht in ein Wohnviertel oder einen Wohnort umziehen, der einem passender fürs Alter erscheint?

Der Bedarf an altersgerechten Wohnformen wird auch aufgrund der demografischen Entwicklung stark steigen. Gleichzeitig ist es das größte Anliegen der Menschen im Alter, so lang wie möglich eigenständig zu Hause zu leben. Die Option, in ein klassisches Senioren-

heim zu gehen, ist am wenigsten gewünscht. Daher braucht es neue Ideen im Wohnbau, wissen die Gewerblichen Bauträger.

### Größere Räume

Sobald Kinder ausgezogen sind, wird oftmals der Wunsch nach weniger Wohnfläche laut. Die Nachfrage bei Zwei- und Dreizimmerwohnungen steigt. Diese sind dafür flächenmäßig etwas größer als die klassischen Grundrisse.

### Mehr Komfort – mehr Leben

Die Last, ein zu groß gewordenes Haus zu bewirtschaften oder in einer alten, nicht mehr passenden Etagenwohnung zu leben, ist bei vielen Menschen nicht mehr gegeben. Daher wechseln immer mehr Menschen im fortgeschrittenen Alter ihre Wohnstruktur. Statt dem alten Einfamilienhaus ist eine Wohnung mit Garten oder eine Dachgeschoßwohnung mit

Terrasse leichter bedienbar. Die Gewerblichen Bauträger gestalten Ihre Wohnbauprojekte in der baulichen Grundstruktur schon barrierefrei, im Gegensatz zum oft schon alten Privathaus.

### Rechtzeitige Vorsorge für das Alter

Viele Menschen sorgen deshalb mit dem Kauf einer Wohnung vor und entscheiden sich erst im Alter, in eine solche kleinere, aber altersgerechte Wohnung zu übersiedeln. Auf diese Bedürfnisse geben die Gewerblichen Bauträger die richtigen Antworten.



BILD: DIMITRO ZINNEYCH/23RF

**WKS**   
Immobilien-Vermögensstreuhand

Eine Wohnungsanpassung kann dabei helfen, im Alter länger in den eigenen vier Wänden zu leben. Welche Möglichkeiten dabei bestehen und wo es Unterstützung gibt, wissen die Gewerblichen Bauträger.

ANZEIGE



**MODERN LIVING MIT HÖCHSTEM KOMFORT.**

Die großzügigen Miet-Wohnungen im Erstbezug lassen keine Wünsche offen. Luxusausstattung mit Loggia oder Dachterrasse, viel Licht und Raum, zentrumsnahe Grünanlage mit bester Anbindung. Provisionsfreie Besichtigung und Miete ab sofort!

Salzburg/General-Keyes-Straße  
T +43 662 421239, office@glanbogen.at  
www.glanbogen.at







*Wohnen mit Stadt und Natur*