

Gesetze gibt es für fast alles



Norbert Rinderer (links) und Franz Pegger (rechts).
Foto: Florian Lechner

Recht auf Wohnen, Tiny Houses, Mehrgenerationenhaus. Für alles gibt es eine gesetzliche Grundlage, mit Ausnahmen und Besonderheiten. Was zu beachten ist, haben die beiden Rechtsanwälte Norbert Rinderer und Franz Pegger von der Innsbrucker Kanzlei Greiter, Pegger und Kofler beantwortet.

INTERVIEW: MAXIMILIAN BRUSTBAUER

Wie ist das Recht auf Wohnen im Österreichischen Gesetz geregelt?

Der Artikel 25 der UN-Deklaration der Menschenrechte von 1948 lautet: „Wohnen ist ein Grundbedürfnis.“ Österreich hat diese Menschenrechtskonvention ratifiziert, aber nicht in den Verfassungsrang gesetzt. Stattdessen gibt es auf Bundes- und Landesebene eine Reihe von Bereichsgesetzen, wie etwa Wohnbauförderung, Raumordnung, Mindestsicherung, Mietrecht et cetera.

Gibt es tatsächlich so etwas wie einen Rechtsanspruch auf eine Wohnung?

Schon das österreichische Raumordnungskonzept 1975 sah vor, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen in einer Weise sicherzustellen ist, dass die Lage und Qualität der Wohnungen sowohl die Wahrung der Privatsphäre als auch die gesellschaftliche Entfaltung des einzelnen im Wohnbereich ermöglichen. Im österreichischen Raumentwicklungskonzept 2011, das einen Planungszeitraum von zehn Jahren vorsieht,

wird dieses Ziel weiter verfolgt, ohne aber einen Rechtsanspruch für den einzelnen zu schaffen.

Laut internationalem Recht ist die Erschwinglichkeit ein Aspekt des Rechts auf Wohnen. In Tirol sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren stark gestiegen. Gefühlt sprechen viele Menschen davon, dass sie sich das Wohnen kaum mehr leisten können. Wie kann hier von Seite des Gesetzes eingegriffen werden?

Es ist dahingehend ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden erforderlich. Werden Flächen effizienter genutzt oder Bauland mobilisiert, kann die Baulandverknappung eingedämmt und damit der Baulandpreis reguliert werden. Die Gesetze sehen hier schon Regelungen vor, die die Behörden nur einzufordern hätten: Dies gilt etwa für eine widmungskonforme Nutzung von Flächen (Vertragsraumordnung), stärkere Anreize für flächensparendes Bauen und Revitalisierungsmaßnahmen von Flächen und baulichen Strukturen. Die Gemeinden sollten darüber hinaus Flächenwidmung als Teil eines umfassenden Flächenmanagements und aktiver Bodenpolitik verstehen. Entsprechende Instrumente sollten verstärkt weiterentwickelt werden, inklusive finanzieller Instrumente, Bodenfonds, Mehrwertabschöpfungen und anderen.

Kann ich mein Recht auf Wohnen einklagen? Und wenn ja, bei wem?

Nein, weil unter anderem die Zerstückelung des UN-normierten Menschenrechts auf Wohnen in Bereichsgesetze des Bundes und der Länder dazu führt, dass in Österreich kein einklagbarer individueller Rechtsanspruch auf Wohnversorgung besteht. Die österreichische Rechtswirklichkeit steht damit in Widerspruch zum ratifizierten Menschenrecht.

Die Rechtswirklichkeit steht im Widerspruch zum Menschenrecht

In Wien, Berlin und Tel Aviv demonstrierten heuer schon mehrere hunderttausend Menschen für leistbares Wohnen. Reicht die aktuelle Gesetzeslage nicht aus, um die Ansprüche zu befriedigen?

Die gesetzlichen Regelungen sind ausreichend. Es gibt aber Probleme mit deren Umsetzung. Laut Tiroler Raumordnungsgesetz, TROG 2016, ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der Siedlungsgebiete ohne Zersiedelung ein Ziel. Die Wohnbauförderungsgesetze ergänzen das durch Achtung der sparsamen Nutzung von Boden und durch Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen. Weiters ist es den Gemeinden nach der

Cald'oro
coffee competence center

100% Cald'oro
KOMPETENZ
ALLES AUS EINER HAND

- MASCHINEN
- KAFFEE
- SERVICE

QUALITÄTS®
HANDWERK
TIROL (1991)

geltenden Gesetzeslage möglich, in den Flächenwidmungsplänen Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau auszuweisen. Es kommt dabei aber auch auf den Mut der Gemeinden an. So ist der Innsbrucker Bürgermeister mit seinem Vorhaben, nach dem geltenden TROG 2016 die Bildung von Vorbehaltsflächen zu forcieren, wobei die Hälfte von Baugrundstücken, die größer als 3.000 m² sind, dem sozialen Wohnbau vorbehalten werden könnten, im Gemeinderat gescheitert. Die Landesregierung versucht deshalb, mit dem Wohnpaket 2019 durch zahlreiche Gesetzesänderungen einerseits die Spekulation mit Immobilien einzudämmen, andererseits Bauland für den geförderten Wohnbau zu mobilisieren. Dies soll eine echte Reform bei der Raumordnung und beim Grundverkehr bringen. Die entsprechenden Gesetzesentwürfe sind in Ausarbeitung. Ob deren Umsetzung und praktische Anwendung eine Verbesserung bringen werden, bleibt abzuwarten.

Die vorhandenen Gesetze müssen strenger angewendet werden.

Stichwort Airbnb und Kurzzeitmiete. Das Problem ist seit Jahren bekannt: Keine Abgaben, kaum Besteuerung.

Warum schaffen die Gesetzgeber hier keine klare Lösung?

An sich bestehen klare Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz, im Mietrecht, in der Gewerbeordnung, im Steuerrecht oder etwa im Tiroler Raumordnungsgesetz, die derartige Vermietungen erheblich einschränken, beziehungsweise sogar unmöglich machen würden. Die Eigentümer halten sich aber nicht daran, weil die Kontrolle aufgrund der von Airbnb verweigerten Bekanntgabe der Userdaten so gut wie unmöglich ist. Die Tiroler Landesregierung hat deshalb heuer beschlossen, das Tiroler Aufenthaltsabgabegesetz zu ändern. Der Entwurf sieht die Einführung einer Anzeige- und Registrierungspflicht vor, wenn Unterkünfte vermietet werden, insbesondere auch solche, die über Online-Vermittlungsplattformen angeboten werden. Die Gesetzesvorlage muss noch vom Tiroler Landtag beschlossen werden, dann können bei Meldeverstößen Strafen bis zu 5.000 Euro verhängt werden. Ohne Kooperation seitens Airbnb wird aber auch die Umsetzung dieses verschärften Gesetzes in der Praxis schwierig sein.

Muss das Mietrecht in Zukunft an neue Bedürfnisse angepasst werden oder soll sich die Gesellschaft an das bestehende Mietrecht anpassen?

Das Mietrecht ist Teil des Zivilrechts, wie dieses altgewachsen und in der Bevölkerung tief verankert. Das Mietrecht versucht einen Ausgleich zwischen den Bedürfnissen der Mieter und den Interessen der Eigentümer zu schaffen. Entsprechend schwer sind Anpassungen dieses komplexen Rechtsbereichs. Das Mietrecht ist deshalb nicht unbedingt dafür geeignet, Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu bereinigen. Dazu nur ein Beispiel: Die Aufhebung der Befristungsbestimmungen im MRG würde sicher dazu führen, dass Eigentümer leerstehenden Wohnraum vermieten. Die neuen Wohnungsmieter hätten aber keine Sicherheit mehr, dass sie in der Wohnung auch

einen bestimmten Zeitraum, derzeit mindestens drei Jahre im befristeten Mietverhältnis bleiben können, was für die meisten Menschen unzumutbar wäre.

Auch in Tirol ist der Leerstand groß.

Können Enteignungen einfach so vollzogen werden?

Die Bundesverfassung gewährleistet in Artikel 5 des Staatsgrundgesetzes über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger von 1867 (StGG 1867) das Eigentum im Sinne einer Institutsgarantie: „Das Eigentum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt.“ Dementsprechend hat nach § 365 ABGB der Eigentümer sein Eigentum abzutreten, „wenn es das allgemeine Beste erheischt.“ Dem Eigentümer ist im Falle der Enteignung aber jedenfalls eine angemessene Enteignungsschädigung zu gewähren. Gestützt auf diese Bestimmungen

ermöglichen Gesetze die Enteignung im öffentlichen Interesse wie beispielsweise für den Bau von Eisenbahnen, Straßen oder Elektrizitätswerken. Dagegen ist eine Enteignung zur Wohnraumbeschaffung gesetzlich derzeit nicht vorgesehen und auch nur schwer vorstellbar.

Gibt es Regeln für sogenannte Freizeitwohnsitze in Gemeinden? Eine Obergrenze? Schließlich beeinflusst deren Anzahl auch das soziale Leben, siehe Kitzbühel.

Die Bürgermeister der Tiroler Gemeinden müssen gemäß § 14 TROG 2016 ein Freizeitwohnsitzverzeichnis führen. Das Verzeichnis der Freizeitwohnsitze sowie deren Baumasse und Wohnnutzfläche müssen die Bürgermeister der Landesregierung übermitteln. Dies ist wichtig, weil § 13 TROG 2016 die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze nur insoweit für zulässig erklärt, als die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Anteil der Freizeitwohnsitze darf maximal acht Prozent der Gesamtzahl der Wohnungen laut der aktuellen Gebäudezählung der Gemeinde betragen.

Stehen Geräte wie etwa Amazons Alexa oder andere mit Mikrofon ausgestattete Geräte im Widerspruch zu anderen Gesetzen als dem Datenschutz?

Wir gehen nicht davon aus, dass Alexa oder andere Mikrophone grundsätzlich dem Datenschutzrecht widersprechen. Amazon hat für Alexa in seiner Datenschutzerklärung die Verarbeitung der erfassten Informationen unseres Erachtens ausreichend nachvollziehbar dargestellt. Jüngste Versuche der Ermittlungsbehörden, den vollen Zugriff auf die Daten zu bekommen, will Amazon mit aller Macht entgegentreten. Den Einsatz dieser Geräte als Wanzen für die Ermittlungsbehörden werden auch die Datenschutzbeauftragten der Europäischen Länder nicht einfach zulassen. Die faszinierende Technik dieser Echogeräte lebt allerdings von der Speicherung großer Datenmengen. Es wird viele Nutzer geben, die sich dafür begeistern. Dass sie Teil eines Experiments sind und sich damit noch ein bisschen mehr an Amazon binden, werden viele in Kauf nehmen. Wir halten diese Entwicklung

für nicht aufhaltbar und sehen darin auch keinen Widerspruch zu geltenden Gesetzen.

Obwohl keine neue Erfindung brauchen Tiny Houses oder Wohnraum auf Rädern gesetzliche Regeln.

Welche gibt es hierfür?

Der Trend „simplify your life“, reduziere deinen Wohnraum auf das Wesentliche, kommt aus Amerika und hat seit einiger Zeit Europa erreicht. Es gibt bereits Angebote aus Tirol für ein Minihaus auf Rädern mit Tiroler Charme. Dabei handelt es sich zweifellos um ein Bauwerk. Es gelten deshalb für das Aufstellen eines Tiny Houses die einschlägigen Bestimmungen der Tiroler Bauordnung. Selbstverständlich benötigt der Eigentümer eines solchen Objektes auch eine Berechtigung des Grundeigentümers, wenn er nicht selbst Eigentümer ist, um das Tiny House aufzustellen. Es bieten sich die gesetzlichen Institute des Mietvertrages, des Dienstbarkeitsvertrags oder für Superädifikate an. Neue Rechtsvorschriften sind unseres Erachtens nicht erforderlich.

Was bedeutet „ersessenes Recht“ und wer muss sich davor fürchten?

Eine Dienstbarkeit an einem Grundstück kann auch durch Ersitzung erworben werden. Dafür ist redlicher und echter Besitz über einen Zeitraum von 30 und bei öffentlichen Grundstücken von 40 Jahren erforderlich. Redlicher Besitz ist gekennzeichnet durch den guten Glauben des Besitzers an die Rechtmäßigkeit des eigenen Besitzes. Sie muss während der gesamten Ersitzungszeit gegeben sein. Echt ist der Besitz dann, wenn er weder durch Gewalt noch heimlich oder durch Missbrauch einer prekaristischen Überlassung erlangt wurde. Fehlt auch nur eine dieser Voraussetzungen, ist die Ersitzung ausgeschlossen. Ebenso verhindert eine vertragliche Vereinbarung die Ersitzung. Vermieter von Grundstücken, Campingplatzbetreiber und auch die öffentliche Hand, die gegen Entgelt Dauercampingplätze zur Verfügung stellt, müssen sich in der Regel nicht vor ersessenen Rechten zu Gunsten von Tiny

House-Eigentümern fürchten. Aufpassen müssen nur Grundeigentümer, die den Anschein erwecken, auf ihren Grundstücken seien Tiny Houses zulässig und sich nicht darum kümmern, wenn solche aufgestellt werden.

Stichwort Mehrgenerationenhaus. Können sowohl private wie auch öffentliche Bauträger solche Häuser errichten oder gibt es hierfür besondere Regeln?

Beispielsweise bei der Pflege oder Kinderbetreuung.

Soweit wir es überblicken können, gibt es in Österreich im Gegensatz zu Deutschland derzeit kein eigenes staatliches Fördermodell für Mehrgenerationenwohnen. Dennoch sind Projekte sowohl privater wie auch öffentlicher Bauträger denkbar, die Finanzierungen für Mehrgenerationenwohnen aus öffentlichen Mitteln erhalten, weil ein kombiniertes Modell aus betreutem Wohnen für ältere Menschen und Kinderbetreuung in einem Mehrgenerationenhaus angeboten wird. Ein Beispiel dafür ist das Mehrgenerationenhaus Waltendorf in Graz, das in offener Form als Tagesmodell geführt wird und im Eigentum der Stadt steht. Es ist ein Ort mit mehreren multifunktionellen Räumen und einem Garten, wo Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren sich austauschen, miteinander Zeit verbringen und sich gegenseitig unterstützen.

Wenn Sie sich von der Politik etwas wünschen dürften: Welche Gesetze, die das Wohnen und Immobilien betreffen, würden Sie ändern und warum?

Eine Notwendigkeit, Gesetze zu ändern sehen wir nicht zwingend. Wünschenswert wäre jedoch mitunter, die vorhandenen Gesetze strenger anzuwenden. So wäre es ohne weiteres möglich, Vorbehaltsflächen des Baulandes für sozialen Wohnbau zu widmen und damit die Wohnungspreise nach unten zu drücken. Ebenso könnte auf Basis der bestehenden Gesetze Bauland mobilisiert werden. Sämtliche Tiroler gemeinnützigen Bauträger wären bereit und hätten auch das Potenzial, leistbaren Wohnraum zu schaffen, wenn sie die Grundflächen dafür zur Verfügung gestellt erhalten würden. ▲



advancis
E - L E A R N I N G



www.elearning.advancis.de