

Pro Eigentum – Contra Belastungen

- ÖHGB Salzburg setzt sich massiv für den Schutz des Eigentums ein
- Neue Zugriffsversuche auf Eigentum unrealistisch und verfassungswidrig
- Private Wohnwirtschaft und Eigentümer nicht Schuld an Wohnungsnot

DR. LUKAS WOLFF,
Landesverbandsobmann und
CAROLA SCHÖBENDER,
Geschäftsführerin des Öster-
reichischen Haus- und Grund-
besitzerbundes in Salzburg

Foto: C. Archet

Die seit Wochen geführte Diskussion um das Thema Wohnen hat mit Aussagen von Verantwortlichen aus der Stadt Salzburg einen neuen Höhepunkt erreicht. Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) in Salzburg tritt als Interessenvertretung aller Eigentümer massiv für das Recht auf Eigentum und dessen Schutz ein. Private Eigentümer stöhnen schon jetzt unter den vielen Regulierungen und Belastungen. Die nun angedachte Leerstandbesteuerung von privatem Eigentum ist völlig unrealistisch und zudem verfassungswidrig. So kann es nicht weitergehen. Eigentümer sind nicht die Prügelknaben verfehlter Entscheidungen in der Raumplanung. Der ÖHGB wehrt sich massiv gegen weitere Belastungen.

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) ist eine der größten Interessenvertretungen für Eigentümer in Österreich mit Landes- und Bezirksverbänden in jedem Bundesland. Der Salzburger Landesverband (ÖHGB Salzburg) hat sich seit seiner Gründung im Jahr 1900 für die Interessen der Eigentümer von Haus, Grund und Wohnung eingesetzt. Hauptaufgabe des ÖHGB Salzburg ist das Recht auf Eigentum und dessen Schutz, auch im Hinblick auf dessen erfolgreiche Bewirtschaftung unter fairen Rahmenbedingungen. Unterstützt wird er darin von einem neu geknüpften Netzwerk von Verbänden aus Wirtschaft, Verbänden und Politik.

AKTUELLE STEUERNNOVELLEN, Belastungen, Regulierungen bei Vermietung und Verpachtung, EU-Richtlinien wie z.B. das jüngste Energieausweisvorlagegesetz II machen es für Eigentümer immer schwieri-

Salzburg: Die aktuelle Diskussion über „leistbares“ Wohnen und Wohnraumverknappung in Salzburg lässt die Wogen unter Eigentümern hochgehen. ÖHGB als Stimme des Eigentums in Salzburg hält dagegen.

ger, dieses erfolgreich zu bewirtschaften. „Eigentum fällt ja nicht vom Himmel. Das Kapital muss erarbeitet und erspart werden, damit es in eine Immobilie investiert werden kann. Die Erhaltungskosten sind nicht zu unterschätzen. Und bei Bewirtschaftung durch Vermietung und Verpachtung wartet ein Dschungel von Gesetzen und Regeln, die beachtet werden müssen“, erklärt Geschäftsführerin des ÖHGB Salzburg, Carola Schöbender. „Unsere mehr als 3.000 Mitglieder mit ihren Familien in Stadt und Land Salzburg sind extrem gefordert und benötigen immer mehr Beratung und Unterstützung.“

Eigentum ist Verantwortung und muss laufend erhalten werden

Als staatlich geprüfte Immobilienverwalterin und -maklerin ist sie mit der Thematik bestens vertraut. Das Tagesgeschäft des ÖHGB zeigt, dass private Eigentümer unter den vielen unübersichtlichen Regulierungen und Beschränkungen stöhnen und die monetären Belastungen für die Erhaltung von Eigentum auch immer größer werden.

HIER WIRD SEITENS DES ÖHGB bundesweit Deregulierung des Marktes und Entlastung gefordert – weitere Belastungen sind inakzeptabel und würden nur problemverschärfend wir-

ken. Denn: Wenn sich Eigentum zu bewirtschaften nicht mehr rechnet, können keine größeren Investitionen in den Erhalt der Immobilie getätigt werden. Das trifft vor allem den Mittelstand als Eigentümer und dann in weiterer Folge die regionale Wirtschaft mit ihren Klein- und Mittelbetrieben des Bau- und Baunebergewerbes und Handwerksbetriebe. Fazit: Wer eigentumsfeindlich ist, ist damit auch wirtschaftsfeindlich und sorgt für eine zusätzliche Bremse am Wohnungsmarkt, ist man nicht nur seitens des ÖHGB überzeugt.

Private Wohnwirtschaft lässt sich nicht zum Prügelknaben machen

Aktuell wurde vor kurzem von der Salzburger Politik eine neue Leerstand-Besteuerung gefordert, um die Wohnungsnot speziell im Raum Stadt Salzburg zu mildern und damit private Eigentümer in die Vermietung zu zwingen. „Das ist wie in der ehemaligen DDR und verfassungswidrig, lt. eines höchstgerichtlichen Urteils in einem ähnlichen Fall“, ist Landesverbandsobmann Dr. Lukas Wolff, renommiertes Rechtsanwalts in Salzburg, empört über die Vorschläge seitens Stadt und Land.

„Es scheint, hier soll von verfehlten Entscheidungen in der Raumordnung abgelenkt werden, ich sage nur Grünlandde-

klaration etc. Die private Wohnwirtschaft soll nun als Prügelknabe herhalten und die Zeche dafür zahlen. Dagegen werden wir uns im Interesse unserer Mitglieder vereint zur Wehr setzen“, so Wolff.

BETROFFEN WÄRE vor allem der Mittelstand, der seit Generationen in Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum als Alters- oder Familienvorsorge investiert hat. Salzburg braucht keine abenteuerlichen Belastungsvorschläge, sondern eine nachhaltige Wohnungspolitik, um die Jugend in Stadt und Land zu halten. Denn: Sie ist die Zukunft des Landes.

Eine starke Interessenvertretung für alle Eigentümer

Vor dem Hintergrund der nahenden Bundes- und Kommunalwahlen 2013 bzw. 2014 werden diese Themen sicher noch heiß diskutiert werden. Aber der ÖHGB verweist ausdrücklich darauf, dass das Recht auf Eigentum ein Grundrecht ist. Ebenso dessen entsprechende Bewirtschaftung in einer freien Marktwirtschaft. „Wir stehen unseren Mitgliedern mit Rat und Tat und dem Wissen unserer Experten zur Verfügung. Und: Wir laden interessierte Eigentümer ein, sich zu informieren, um beim ÖHGB Salzburg Unterstützung zu finden, wo sie gebraucht wird“, so Obmann Wolff und Geschäftsführerin Schöbender. Denn: „Wir sind die Stimme des Eigentums im gesamten Bundesland Salzburg und kämpfen für die Interessen der privaten Eigentümer in unserem Land“.

Weitere Infos:
www.oehgb-sbg.at



FACHKOMMENTAR

von Carola Schöbender

Geschäftsführerin des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes in Salzburg

Dauer eines Mietvertrages

Für das Vermieten von Immobilien empfiehlt sich immer auch kompetente Beratung. Denn: Als Vermieter gilt es auch viele gesetzliche Vorgaben zu beachten. An einem konkreten Beispiel möchte ich hier auf einige wichtige Grundregeln bei Mietverträgen hinweisen.

SIE HABEN EINE EIGENTUMSWOHNUNG, die Sie gerne mal für kurze Zeit vermieten möchten. Interessenten haben Sie schon. Was sollten Sie unbedingt beachten?

Eine Eigentumswohnung unterliegt dem Mietrechtsgesetz (MRG) und daher findet der §29 MRG Anwendung. Wenn Sie eine Wohnung zu Wohnzwecken vermieten, so sollten Sie ausschließlich schriftliche Mietverträge für mindestens drei Jahre abschließen. Verträge unter der Dauer von drei Jahren stellen keine rechtsgültige Befristung dar. Mietverträge im Teil- oder Vollenwendungsbereich des MRG auf a) unbestimmte Dauer oder b) einer vermeintlich bestimmten Dauer unter drei Jahren gelten alle ausnahmslos als auf unbestimmte Dauer vereinbart und sind diese Mieter sodann kündigungsgeschützt.

NUR EIN MIETVERTRAG BEFRISTET auf mindestens drei Jahre schützt Sie vor kündigungsgeschützten Mietern. Ihre Mietinteressenten werden damit trotzdem einverstanden sein, wenn Sie Folgendes mitteilen: Der Mieter hat gem. §29 Abs. 2 MRG das Recht, das Mietverhältnis nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu jedem Monatsletzten aufzukündigen. Sie als Vermieter sind jedoch an die vertraglich vereinbarte Dauer von mindestens drei Jahren gebunden. Das Mietverhältnis endet somit für Sie durch Zeitablauf.

Kontakt:
office@oehgb-sbg.at
www.oehgb-sbg.at



Österreichischer
Haus- und
Grundbesitzerbund
Salzburg

Kompetenz unter einem Dach