

Per E-Mail an: land@vorarlberg.at
gesetzgebung@vorarlberg.at
Marco.Tittler@vorarlberg.at
clemens.ender@giesinger-ender.at
a.schwaninger@vev.or.at

Amt der Vorarlberger Landesregierung
Landhaus
6900 Bregenz

Feldkirch, am 22. Mai 2023

B/wm VEV/Leerst

Stellungnahme

Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnungen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gerne darf ich im Namen der Vorarlberger Eigentümervereinigung (VEV) zur geplanten Gesetzesänderung Stellung nehmen wie folgt:

1. Allgemein:

Aus Sicht der VEV ist es rechtspolitisch nicht vertretbar, dass seitens des Landes jahrelang nichts gegen die repressiven Mietrechtsbestimmungen, die – wie von allen Experten und der Leerstandsstudie des Landes bestätigt – die (vor allem kleinen) Vermieter deutlich belasten, unternommen wird und nun gegen jene, die sich aus guten Gründen gegen die Vermietung aussprechen oder – aus sonstigen Gründen – gar nicht vermieten können, eine „Strafabgabe“ eingeführt wird.

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.

Man weiß seit der Leerstandsstudie des Landes aus dem Jahre 2018, dass die Leerstände nicht rein freiwillig sind, sondern die Vermietung ein wirtschaftliches und unternehmerisches Risiko darstellt. Es besteht durchaus das Risiko, nennenswerte Verluste, Schäden oder gar Nachteile durch einen unbefristeten Vertrag zu erleiden.

Zudem weiß man aus der Leerstandsstudie, dass die zur Verfügung stehenden Wohnungen mit ca. 2.000 sehr wenige sind und ein Lenkungseffekt nicht erzielbar ist.

In Kenntnis dieser Unwirksamkeit, in Kenntnis der äußerst nachteiligen mietrechtlichen, wie auch steuerrechtlichen Bedingungen – vor allem für den kleinen Vermieter –, erhöht das Land den Druck auf diese Betroffenen noch mehr.

Wenn das Land von den Vermietern die Vermietung verlangt und den Leerstand bestraft, so müssen schlichtweg die Bedingungen für die Vermietung verbessert werden! Dafür setzt sich aber niemand ein.

Geringe Fehler in der Vermietung führen zu

- einer defacto Enteignung durch unbefristete und unkündbare Verträge.
- Sie kann zu einer strengen Anwendung der KSchG-Bestimmungen führen, die die Vermietung noch risikoreicher macht.
- Sie führt dazu, dass der Eigentümer auf Verlangen des Mieters das Gebäude auf einen ortsüblichen Stand bringen muss, das Gebäude zu erhalten und zu sanieren, was der Mieter vor dem Bezirksgericht einklagen kann (s. unten).
- Sie verpflichtet den Betroffenen zu einem gesetzlich verminderten und gedeckelten Mietzins zu vermieten, die notwendigen Sanierungen und Kosten nicht decken (§ 3 MRG), sodass der Eigentümer einen Verlust erleiden kann (ob er dieses Risiko eingeht oder nicht, muss ihm überlassen werden!)

Die gerichtlich durchsetzbaren und kostenintensiven Pflichten des Vermieters sind:

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.

ERHALTUNG

§ 3. (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im Übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.

(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfasst:

1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind,
2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben;
- 2a. die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind;
3. die Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im Besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter des Hauses für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten,
4. die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisation, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs;

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.

5. die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen;
6. bei Vorliegen einer nach § 17 Abs. 1a zulässigen Vereinbarung die Installation und die Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung.

Auch hier zeigt sich bedauerlicherweise wieder, wie das Land Vorarlberg die kleinen Vermieter im Stich lässt und sogar zusätzliche Repressalien einführt.

2. Zum Gesetz:

- Wenig hilfreich und die Rechtssicherheit fördernd ist der Umstand, dass jede der 96 Gemeinden selber eine Verordnung für den Leerstand einführen kann. Dies führt zu einer Unübersichtlichkeit, die den Rechtsanwender stark belastet.
- „Wohnungen“ im Sinne des § 2 Abs 2 lit.a ZAG sollen Wohnungen sein, die im „Gebäude- und Wohnungsregister“ eingetragen sind.

Dies ist abzulehnen, da das Gebäude- und Wohnungsregister kein öffentliches Register ist und von den betroffenen Eigentümern nicht eingesehen werden kann.

Die Definition als „Wohnung“ darf nicht dadurch erfolgen, dass diese im Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen ist. Das führt zu unkontrollierbaren Unschärfen:

Ist ein Objekt in diesem Register eingetragen, so gilt es als Wohnung und zwar unabhängig davon, wie es tatsächlich genutzt wird oder rechtlich (zB nach WEG) gewidmet ist. Wird es nämlich als Lager genutzt, zu Geschäftszwecken genutzt, etc., so wird es einer sinnvollen und vernünftigen Nutzung zugeführt, obwohl es keine Wohnung mehr ist.

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.

Bspw. können Eigentumswohnungen nach dem WEG durch einfache Zustimmung der übrigen Eigentümer nach § 16 WEG in ein Geschäftslokal umgewidmet werden. Nach dem vorliegenden Entwurf, wären solche Objekte „Wohnungen“ und müssten Straf-abgabe zahlen, da kein Hauptwohnsitz gemeldet ist.

Das Gebäude- und Wohnungsregister muss öffentlich zugänglich gemacht werden, sodass jeder Eigentümer für sich überprüfen kann, ob bzw. wie sein Objekt registriert und damit vom ZAG überhaupt betroffen ist.

- Es gibt ja auch Objekte, die seit Jahren keine „Wohnungen“ mehr sind, jedoch im Register als solche geführt werden. Dazu findet sich keine konkrete Ausnahme in § 2 Abs 3 ZAG.
- Ein Verweis auf das Register ist schon deshalb abzulehnen, da es keine Möglichkeit des Eigentümers gibt, sich gegen eine unzulässige oder falsche Eintragung zur Wehr zu setzen!
- Es muss jedenfalls aufgenommen werden, dass dem Eigentümer ein Auszug aus dem Register samt den gespeicherten Daten seiner „Wohnung“ ausgehändigt oder Einsicht gewährt wird.
- Ein ganz wesentlicher Kritikpunkt ist, dass die Ausnahmen gem. § 2 Abs 3 ZAG eindeutig zu eng gefasst sind. Der Entwurf würde zu Härtefällen führen. Andere Bundesländer haben deutlich humanere und lebensnähere Bestimmungen gefunden, was auch für Vorarlberg unbedingt einzufordern ist. Es dürfen die Eigentümer in Vorarlberg nicht schlechter gestellt werden, als in anderen Bundesländern (s. dazu unten).
- Es darf auch nicht sein, dass im eigenen Wohnhaus, in welchem selber der Haupt- oder Nebenwohnsitz geführt wird, eine Vermietung vorgeschrieben wird, nur weil zB „der obere Stock“ eines Wohnhauses im Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen ist. Das muss, wie in anderen Bundesländern, ausgenommen werden.
- Unbestimmt sind die Begriffe „Wohnungen, die bestimmungsgemäß“ verwendet werden. Worauf sich der Begriff „bestimmungsgemäß“ bezieht, ist nicht nachvollziehbar und unbestimmt. Wann wird eine Wohnung „bestimmungsgemäß“ genutzt (s. § 2 Abs 3 lit.a, lit.b und lit.c ZAG)?

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.

- Zu lit.e:
Wohnungen, die für Zwecke der notwendigen Pflege verwendet werden:
Hier sollte der Begriff notwendig gelöscht werden. Wird die Wohnung für Zwecke der Pflege und Betreuung genutzt, so wird dies ausreichend sein. Dass der Betroffene auch noch nachweisen muss, dass die Pflege „notwendig“ ist, scheint schon fast schikanös. Es widerspricht auch den allgemeinen Absichten, die Pflege Zuhause zu erleichtern. Gelingt der Nachweis der Notwendigkeit nicht, so kann die pflegende Person zusätzlich noch eine Leerstandsabgabe bezahlen. Das wird vermutlich nicht so gewollt sein.
- Zu lit.f:
Positiv ist die Regelung, dass eine Leerstandsabgabe dann ausgeschlossen ist, wenn das Objekt über „Sicher Vermieten“ zur Miete angeboten wird.

Unbedingt notwendig ist die Ergänzung, dass auch dann, wenn das Objekt allgemein zur Vermietung angeboten wird, die Leerstandsabgabe bereits wegfällt. Es darf nicht sein, dass jemand ein Jahr lang einen Mieter sucht und für dieses Jahr trotzdem Leerstandsabgabe zu bezahlen hat.

Ist die Mietersuche nach sechs Monaten erfolglos, so muss eine Ausnahme greifen (s. unten).

- Zu lit.g:
„Wohnungen, deren Benützung nach den baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht zulässig ist“:

Diese Ausnahme greift deutlich zu kurz:

- Klargestellt werden muss, dass die Ausnahme wirkt, wenn die „Benützung als Wohnung“ nicht zulässig ist. Nach der derzeitigen Formulierung greift die Ausnahme erst, wenn jegliche Benützung (auch als Büro etc) unzulässig ist. Das geht zu weit. Es sollen ja nur um die Bewohnbarkeit gehen!
- Diese Ausnahme ist deshalb zu kurz, da nicht jede „baurechtlich“ benutzbare Wohnung auch tatsächlich vermietbar ist. Die Anforderungen auf dem Miet- und Wohnungsmarkt sind hoch und in den letzten Jahren sogar noch deutlich gestie-

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.

gen. Ist eine Wohnung zwar rechtlich als solche nutzbar, auf dem Markt jedoch nicht vermittelbar, so darf dafür der Vermieter nicht gestraft werden. Er darf auch nicht gezwungen werden, substanzielle Investitionen zu tätigen, die die Vermietung unwirtschaftlich macht, nur um die Wohnung vermietbar zu machen und um die Strafabgabe zu vermeiden. Hier muss eine Ausnahme geschaffen werden (s. unten).

- Auf keinen Fall zu akzeptieren ist die Überwälzung der Beweislast auf den Eigentümer nach § 2 Abs 5 ZAG. Die Bestimmungen im Gesetz sind allgemein sehr unklar formuliert und ist gerade die Frage der baurechtlichen Zulässigkeit eine Fachfrage, in denen die Gemeinden schon nach ihrer baurechtlichen Verwaltungskompetenz Fachpersonen sind. Hier die Beweislast dem Eigentümer aufzuerlegen, ist nicht sachgerecht

Der Eigentümer müsste ein bautechnisches, baurechtliches oder ein Gutachten nach „sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften“ (s. lit.g) einholen, um selbst auf eigene Kosten den Nachweis zu erbringen, dass die Vermietung „nicht zulässig ist“.

Hinzu kommt, dass dies in jeder Gemeinde unterschiedlich gehandhabt werden wird, da es schlichtweg unmöglich ist.

Lösung:

Die Gemeinde hat die entsprechenden Voraussetzungen für die Abgabe sorgfältig aufzuarbeiten und in einem Abgabebescheid festzustellen. Es kann doch nicht sein, dass sich die Gemeinden hier ein Körbergeld verdienen wollen, dies auf dem Rücken der Eigentümer und gleichzeitig die gesamte Arbeit, Beweislast und Unsicherheit zudem noch den Eigentümern überlastet. Bei so einschneidenden Eingriffen in das Verfassungsrecht muss mehr Verantwortung der Gemeinden eingefordert werden.

Folgen nach derzeitigem Entwurf:

Die Gemeinde schreibt jedem Eigentümer einer „Wohnung“, die im Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen ist, vor, er solle beweisen, dass die Wohnung nicht leer steht. Jedem Praktiker ist bekannt, dass etwas, was nicht ist, auch nicht nachweisbar ist.

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.

Es soll also tatsächlich jeder Wohnungseigentümer angeschrieben werden und soll dieser entsprechende Beweise vorlegen, was – in bestimmten Fällen - sehr aufwendig für einen nichtgeübten Rechtsanwender (ältere Personen, ungebildete Personen, etc.) und kaum brauchbar und zuverlässig zu bewältigen sein wird.

Dass alle Verantwortung und Beweisarbeit pauschal auf die Betroffenen abgeladen wird, ist nicht zu akzeptieren.

- Die Ausnahme nach lit.g sollte formuliert werden wie folgt:

Wohnungen, deren Benützung zu Wohnzwecken aus rechtlichen, bautechnischen oder vergleichbaren Gründen nicht gebrauchstauglich sind oder deren Nutzung oder Vermietung nicht zumutbar sind (s. Salzburg und Tirol).

- Das Gesetz ist unbedingt durch folgende Ausnahmen – wie sie auch in den anderen Bundesländern zu finden sind – zu ergänzen; dies für Gebäude, Wohnungen oder Gebäudeteile::
 - a) die aus rechtlichen, bautechnischen oder vergleichbaren Gründen nicht gebrauchstauglich oder nutzbar sind.
 - b) Gebäude mit bis zu drei Wohnungen, in denen die bzw. der Eigentümer/in des Gebäudes in einer der Wohnungen ihren Hauptwohnsitz hat.
 - c) die für gewerbliche, land- und forstwirtschaftliche oder berufliche Zwecke verwendet werden, wie insbesondere Büros, Privatzimmer und Geschäftslokale.
 - d) die von den Eigentümer/innen aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen (z.B. nach Übersiedlung in ein Pflegeheim) nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden können.
 - e) die trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietet werden können.

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.

- f) die betriebstechnisch notwendig sind, Wohnungen im Rahmen land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Dienst- und Naturalwohnungen.
- g) für die ein zeitnahe Eigenbedarf besteht. Der jeweilige Ausnahmetatbestand ist vom Abgabepflichtigen im Zuge der Abgabenerklärung bekannt zu geben und glaubhaft zu machen.
- h) Vorsorgewohnungen für Kinder der Eigentümer (max 1 Objekt pro Kind)
- i) Wohnungen, die wegen Instandsetzungsarbeiten nicht länger als 26 Wochen pro Jahr leer stehen
- j) Denkmalgeschützte Wohnungen
- k) Wenn eine Wohnung, insbesondere wegen notwendiger Sanierungsaufwendungen und Kosten der Vermietbarmachung, nicht kostendeckend vermietet werden kann
- l) Bei gesundheitlichen und körperlichen Beeinträchtigungen, die die organisatorischen Anforderungen einer Vermietung (Mietersuche, Begehung und Kontrolle vor Ort, Durchführen und/oder Organisation von Reparaturen, Räumungsprozess etc) erschweren.
- m) wenn der Eigentümer einen Räumungsprozess einleiten musste, soll künftig diese Wohnung abgabefrei sein

3. Abgabenhöhe:

Der Höchstsatz von € 2.775,00 ist deutlich überhöht und stellt offensichtlich und ausschließlich bei leerstehenden Wohnungen darauf ab, dass diese vermietet werden. Dies widerspricht der Bundeskompetenz für das Volkswohnwesen und dürfte daher verfassungswidrig sein.

Die Abgaben müssen zweckgebunden verwendet werden:

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.

- es muss die Gemeinde auf Antrag einem Vermieter die zugesprochenen, aber uneinbringlichen Prozesskosten nach einem Prozess mit dem Mieter ersetzen
- Führt die Vermietung zu einem Verlust, so muss dem Vermieter Entschädigung geleistet werden.
- Ist die Vermietung zwar „rechtlich zulässig“, eine Vermietung aber nicht zumutbar bzw ein Mieter ohne Investitionen nicht zu finden, hat entweder eine Ausnahme zu gelten oder die Aufwände sind von der Gemeinde zu übernehmen.

Diese Kosten könnten durch einen aus den Abgaben zu bildenden Fonds der Gemeinde gedeckt werden.

Sollte es ehrlicherweise um die Förderung der Vermietung bzw die Vermeidung von Leerstand gehen und nicht um die Finanzierung der Gemeinden, so wäre eine solche Lösung leicht möglich und auch zur Abfederung des Vermietungsrisikos notwendig. Möglich ist auch, dass diese Kosten vom Land übernommen werden.

Zusammengefasst ist das Gesetz in seiner Gesamtheit mit Entschiedenheit abzulehnen. Solange die rechtlichen Bedingungen für die Vermietung (MRG und Steuerrecht) nicht deutlich verbessert werden, ist es nicht akzeptabel, die Eigentümer in die Vermietung zu drängen. Diese Vorgehensweise ist auch verfassungsrechtlich bedenklich. Eindeutig ist jedoch, dass aufgrund der im Einzelfall auch im Vergleich mit anderen Bundesländern brauchbare Ausnahmeregelungen fehlen. Nicht zu akzeptieren ist, dass die Beweispflicht beim Eigentümer liegt, der sich quasi für seine Wohnung „frei beweisen“ muss. Dies ist vielen Eigentümern, nicht zuletzt auch wegen der komplexen rechtlichen Rahmenbedingungen, schlichtweg nicht zumutbar.

Mit bestem Dank und
freundlichen Grüßen

Dr. Markus Hagen
Präsident der VEV

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und nur für den oben genannten Adressaten bestimmt. Für den Fall, dass Sie als Empfänger dieser E-Mail-Nachricht nicht mit dem oben genannten Adressaten identisch oder mit der Aushändigung an ihn betraut sind, weisen wir darauf hin, dass jede Verbreitung und Vervielfältigung untersagt ist. Bitte unterrichten Sie den Absender telefonisch und senden Sie diese E-Mail-Nachricht per Post an den Absender zurück.

The information contained in this E-Mail message is confidential and intended only for the use of the addressed named above. If the reader of this E-Mail message is not the intended recipient or competent to deliver it to the intended recipient, he is hereby on notice that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. Please, notify the sender by telephone and return this E-Mail message by mail to the sender at the address above.