

Wohnraum. Wien möchte eine Leerstandsabgabe für unvermietete Wohnungen, auch in einigen anderen Bundesländern gibt es entsprechende Pläne. Aber wie realistisch ist dieses Vorhaben?

VON CHRISTINE KARY

Wien. Tirol, Salzburg, Graz und nun auch Wien: In immer mehr Bundesländern oder Städten werden Rufe nach einer Leerstandsabgabe für unvermietete Wohnungen laut, Stichwort leistbares Wohnen. „Wien ist naturgemäß immer an Lösungen interessiert, die den Wohnungsbestand stärken, leistbares Wohnen sicherstellen und dabei verfassungsrechtlich möglich sowie in der Vollziehung praktikabel sind“, heißt es laut ORF in einem Brief, den Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal und Finanzstadtrat Peter Hanke (beide SPÖ) an das Finanz-, Wirtschafts-, Justiz- und Sozialministerium adressiert haben.

Gegenreaktionen folgten prompt – so nannte ÖVP-Wohnbausprecher Peter Sittler den Vorstoß in einer Aussendung ein „Ablenkungsmanöver“ und kritisierte seinerseits die Wiener Gebührenpolitik. Ablehnend äußerte sich auch FPÖ-Landesparteiobmann Dominik Nepp. Aber wie realistisch ist eine solche Abgabe überhaupt? Anläufe gab es bereits mehrere – und die bisherigen scheiterten an verfassungsrechtlichen Schranken. Ein Wiener Landesgesetz aus dem Jahr 1982, das eine Abgabe auf unvermietete Wohnungen vorsah, hob der Verfassungsgerichtshof 1985 auf (G2/85). Der Grund war, dass das Land keine Gesetzgebungskompetenz für eine derartige Regelung hat – und daran hat sich bis heute nichts geändert, wie der renommierte Finanzrechtsexperte Werner Doralt im Gespräch mit der „Presse“ bestätigt.

Zuvor war bereits 1958 ein Gesetzesentwurf, der „eine ungerechtfertigte Leerstehung von Wohnungen oder Wohnräumen“ mit Strafe bedrohte, vom VfGH geprüft und abgelehnt worden. Dieser kam damals zum Schluss, dass für eine solche Regelung – wenn sie sämtliche Wohnungen, unabhängig von der Größe, umfasst – weder der Bund noch die Länder eine Gesetzgebungskompetenz haben. Denn laut Bundesverfassung (Art. 11 Abs 1 Z. 3 B-VG) sind Bewirtschaftungsre-

geln im Bereich des „Volkswohnungswesens“ Bundessache (VfSlg. 3421/1958). Wenn überhaupt, könnten die Länder solche Regelungen daher nur für große Wohneinheiten erlassen – die beim Thema „leistbares Wohnen“ jedoch definitiv keine Rolle spielen.

„Erster Schritt zur Enteignung“

Rechtlich umsetzbar wäre eine Leerstandsabgabe für kleine und mittlere Wohnungen daher nur durch den Bund – und das würde dann grundsätzlich ganz Österreich betreffen, auch Immobilien auf dem Land, wo viele Flächen leer stehen, weil sich kein Mieter dafür findet. Die zweite theoretische Möglichkeit wäre, die Regelungskompetenz durch eine Verfassungsänderung zu den Ländern zu verlagern. Wien brachte sich dafür auch bereits in Stellung: Man stehe

für Gespräche bereit, eine Übertragung der Agenden auf Länderebene sei vorstellbar, hieß es. Dass sich für eine der beiden Varianten die nötigen Mehrheiten finden, ist freilich höchst unrealistisch. Auch die Vorstöße anderer Länder, im Alleingang eine solche Abgabe einzuführen, dürften damit an kompetenzrechtliche Grenzen stoßen.

Und sogar grundrechtliche Erwägungen könnten eine Rolle spielen: „Eine Leerstandsabgabe ist der erste Schritt zur Enteignung“, sagt Martin Prunbauer, Rechtsanwalt und Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzverbundes, zur „Presse“. Eigentümer dürften jedenfalls nicht „faktisch zum Verkaufen der Wohnung gezwungen werden“, wenn eine Vermietung nicht klappt oder eine langwierige Sanierung ansteht. „Und auch Mieter lassen Wohnun-

gen leer stehen. Oder sind vielleicht für ein Jahr im Ausland.“ Nachsatz: „Gerade in Wien sind mehr als 60 Prozent der Wohnungen in der öffentlichen Hand“, zu einem Gutteil liege es daher an dieser, für eine „gerechtere Verteilung“ von Wohnraum zu sorgen.

Dass viele private Eigentümer Wohnungen ohne zwingende Gründe lange Zeit leer stehen lassen, sei schwer vorstellbar, allein schon wegen der Betriebskosten, merkt Doralt an. „Man müsste zunächst erheben, wie viele das etwa in Wien überhaupt betrifft“, meint er.

In Wien sieht man das anders: Dort ist die letzte Erhebung sechs Jahre her. Damals waren es 35.000 Wohnungen, an denen niemand gemeldet war. Eine neuerliche, aufwendige Erhebung sei laut Stadt jedoch nur sinnvoll, „wenn eine Abgabe in greifbare Nähe rückt“.



Eine Leerstandsabgabe soll den Wohnungsmangel verringern. Frühere Vorstöße scheiterten am Verfassungsrecht. [Getty Images]