

# ANWALT AKTUELL

Das Magazin für erfolgreiche Juristen und Unternehmen

[www.anwaltaktuell.at](http://www.anwaltaktuell.at)



## „Smart Conflict Management“

Dr. Johannes Willheim forciert neue Methoden des Konfliktmanagements für die Wirtschaft

Seite 4/5

© Mein Hässler



**Wirksamer Gläubigerschutz**  
Mag. H. Musser, GF  
AKV EUROPA

1



**Familienrecht im & am Fluss**  
AWAK-Intensivseminar  
im Stift Melk

11



**Zweitwohnsitzproblematik**  
Dr. Siegfried Kainz  
aktuell aus Salzburg

24

# Zweitwohnsitzproblematik

## Aktuelle Situation im Bundesland Salzburg

**R**und 21.000 gemeldete Nebenwohnsitze im Bezirk Zell am See (Region Pinzgau) belegen die starke Nachfrage zur Begründung eines Zweitwohnsitzes durch In- und Ausländer. Da Grund und Boden nur begrenzt zur Verfügung steht, bewirkt der zuvor genannte Trend einen ständigen Anstieg der Immobilienpreise. Für die ortsansässige Bevölkerung bedeutet dies, dass Immobilien größtenteils unerschwinglich sind.

Kaum ein Thema war für die Wahl zum Salzburger Landtag brisanter als die vor allen Dingen in den Salzburger Tourismusregionen beträchtlich gestiegenen Bauland- und Wohnungspreise. Die von den politischen Parteien in diesem Zusammenhang oft verwendete Phrase des stattfindenden „Ausverkaufes der Heimat“ mag zwar populistisch sein und die ein oder andere Wählerstimme bringen, ist jedoch zu profan und bedarf vielmehr einer eingehenden rechtlichen Betrachtung aller relevanten Bestimmungen zu Zweitwohnungen.

Seit dem EU-Beitritt Österreichs am 1.1.1995 und insbesondere seit dem Wegfall des Zweitwohnungsverbotes in Art 70 des EU-Beitrittsvertrages mit 1.1.2000 dürfen für EU-Bürger bzw. in der EU ansässige Personen beim Erwerb von Zweit- bzw. Freizeitwohnsit-

zen keine anderen Beschränkungen errichtet werden als sie für Österreicher in den Bundesländern bestehen (sog. Diskriminierungsverbot). Bei widersprechenden österreichischen Regelungen sind die maßgeblichen europarechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Grundfreiheiten- und -rechte (beim Immobilienerwerb vor allem die Kapitalverkehrs- und Niederlassungsfreiheit sowie das Aufenthaltsrecht) von den österreichischen Gerichten und Behörden anzuwenden und gegenteilige inländische Vorschriften zu ignorieren.

Der Salzburger Landesgesetzgeber ist – nicht zuletzt aufgrund politischen Druckes – stets bestrebt an möglichst restriktiven Rechtsvorschriften über Zweitwohnungen, bewegt sich dabei aus europarechtlicher und verfassungsrechtlicher Sicht aber auf einem schmalen Grat. Mit Inkrafttreten der „Zweitwohnungs-Novelle“ zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 am 1.11.2012 wird beispielsweise in § 13d dem Rechtserwerber anlässlich der Anzeige des Rechtsgeschäfts die Pflicht auferlegt, persönlich zu erklären, dass er den Gegenstand des Rechtsgeschäfts weder selbst noch durch Dritte als Zweitwohnung nutzen bzw. nutzen lassen wird.

Dieses neue und mit großer Erwartung eingeführte „Er-

klärungsmodell“ im Baugrundverkehr ist jedoch nur dann gemeinschaftsrechtskonform, wenn gänzlich auf eine materielle Prüfung über das Vorliegen der Ausübung einer der EU-Grundfreiheiten beim Rechtserwerb vor der grundbücherlichen Durchführung des Immobilienerwerbs verzichtet wird (siehe hierzu EuGH 1.6.1999, Rs C-302/97, Konle, Slg 1999, I-3099 sowie OGH 29.10.2004, 5 Ob 58/04x). Eine weitere – verfassungsrechtlich bedenkliche – Eigentumsbeschränkung stellt das in § 31 Abs 5 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 normierte touristische Nutzungsverbot dar, wonach die touristische Vermietung von Wohnungen außerhalb von ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten in Bauten mit mehr als fünf Wohnungen grundsätzlich unzulässig ist. Genannte Bestimmung wird seitens der Behörden fleißig vollzogen und kann gemäß § 78 Abs 2 Z 2 SROG mit Geldstrafe bis EUR 25.000,- oder für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu fünf Wochen bestraft werden. Neben der Tatsache, dass das ROG offen lässt, was genau unter „touristischer Nutzung“ zu verstehen ist, lässt die in Rede stehende Regelung jedwede sachliche Rechtfertigung vermissen. In der Praxis werden dadurch größte Unsicherheiten aufge-



**RA Dr. Siegfried Kainz**  
Bevorzugte Tätigkeitsgebiete sind Liegenschafts- und Immobilienrecht sowie Grundverkehr und Raumordnung.

[www.kanzlei-kainz.at](http://www.kanzlei-kainz.at)

worfen und hat der Landesgesetzgeber im Interesse der Immobilienwirtschaft tunlichst eine Klarstellung vorzunehmen. Aktuell behängt zu dieser Problematik erstmalig eine höchstgerichtliche Beschwerde, von deren Ausgang unzählige Wohnungseigentümer in Salzburg betroffen sind.

Da man insgesamt mit landesgesetzgeberischen Maßnahmen keine Eindämmung der Zweitwohnsitze erreichen wird, sind „Alternativmodelle“ anzudenken, aus welchen die Tourismusgemeinden einen monetären Nutzen ziehen können. Im Bundesland Salzburg beabsichtigen derzeit einige Gemeinden die Einführung einer „Infrastrukturabgabe“. Vereinfacht gesagt, wollen die Gemeinden von Käufern – solange diese keinen Hauptwohnsitz begründen – einen jährlichen Beitrag (gekoppelt an den Kaufpreis) lukrieren, welcher wiederum zweckgebunden für Infrastrukturmaßnahmen und beispielsweise Baulandsicherungsmodelle für die einheimische Bevölkerung zu verwenden ist. Allgemeiner Tenor dieser geplanten Vorgehensweise wäre somit jener, dass der Erwerber der Immobilie diese sodann nutzen könne, wie er wolle.



**Seit dem EU-Beitritt Österreichs dürfen für EU-Bürger beim Erwerb von Zweitwohnsitzen keine anderen Beschränkungen errichtet werden als für Österreicher!**