

„Es geht um einen immensen Streitwert“

Zweitwohnungen im Fokus: Während in Leogang die touristische Nutzung von drei Wohnhäusern umstritten ist, bringt die neueste Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg noch mehr Brisanz ins Thema.

JOCHEM LINDER

SAALFELDEN/ZELL AM SEE/SALZBURG. Diese Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg ist brisant: Erstmals wurde ein Streit um die touristische Nutzung einer Wohnung eines Ausländers ausjudiziert. Dem Urteil vom 20. März liegt eine Auseinandersetzung zwischen zwei Parteien in Flachau im Pongau zugrunde: Dort hatte ein Engländer eine StraÙe von der Bezirkshauptmannschaft St. Johann bekommen, weil er seine Zweitwohnung als Fremdenzimmer vermietet hatte. 3000 Euro hätte der Bräute als StraÙe dafür zahlen sollen, dass er seine Wohnung für andere Touristen öfnete – gegen Bares natürlich.

Der Mann hatte die Vermietung bei der Gemeinde Flachau öfztlich angemeldet, Ortstaxe und Tourismus-Abgaben wurden ordnungsgemäß bezahlt.



Bezirkshauptfrau Rosmarie Drexler: „Wir sind gewissermaßen ohnmächtig – und haben vorerst noch keine Lösungsansätze.“



Helga Hammerschmied-Path: Alt-Bürgermeisterin von Leogang: „Wir werden in solchen Fällen hart durchgreifen.“ Bild: privat



Die beiden von Evert van der Stroom 2008 errichteten Objekte in Rain in Leogang, die aktuell zu einem Streitfall geworden sind. Bild: Linder

Zweitwohnungsbereich. Trotzdem wurden die Wohnungen – zwischen 550.000 und 780.000 Euro teuer – zum Großteil an Holländer verkauft, die diese weitervermieteten. Über die Firma BeVilla in Holland werden die Wohnungen angeboten – und auch gerne gekauft. Im Juli des vergangenen Jahres schickte die Gemeinde Leogang dann ein Schreiben aus, in dem eventuelle Zweitwohnungsbesitzer darauf aufmerksam gemacht wurden, dass sie mit Schwierigkeiten zu rechnen hätten, weil hier touristische Nutzung in einem Zweitwohnungsgebiet vorliege. Rechtsanwalt Kainz: „Ich glaube, die Gemeinde war sich der weitreichenden Folgen dieser Infoschreibens nicht bewusst.“

Denn: Die Käufer der Wohnungen, die behaupten, niemand über die Situation aufgeklärt worden zu sein, haben sich zusammengesunden und wollen auf dem Rechtsweg die Rückabwicklung des Wohnungskaufs durchsetzen. Und zwar gegenüber dem Bauherrn Van der Stroom. Der dadurch natürlich dementsprechend in finanzielle Schwierigkeiten zu geraten droht. Was auch Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft hat. Nicht nur, dass

Handwerker betroffen sind. Die Vorhaben wurden über lokale Geldinstitute finanziert, Hauptgläubiger ist die Raiffeisenbank Leogang. Von Seiten der damals zur Tat schreitenden Alt-Bürgermeisterin Helga Hammerschmied-Rathgeb heißt es: „Hier sind Regeln verletzt worden – jeder hat genau gewusst, dass das kein Zweitwohnungsgebiet ist. Trotzdem haben sich alle an dem Geschäft beteiligt, ganz nach der Devise „wird schon nicht so heiß gegessen, wie es gekocht wurde.“ In Leogang werde hart gegen alle vorgegangen, die sich nicht an die Vorgaben in Sachen Zweitwohnungs halten. „So können die einzelnen Besitzer die Wohnung jetzt entweder als Hauptwohnsitz nutzen oder an jemandem verkaufen, der sie als solchen nutzen will.“

Kainz wiederum meint: „Nach der neuen Erkenntnis des Landesgerichts können die Wohnungen weiter touristisch genutzt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass das von Anfang an der Fall war.“ Eine verfahrene Situation, bei der es sich um einen immensen Streitwert dreht. Bezirkshauptfrau Rosmarie Drexler sagt dazu: „Uns ist die Problematik be-

Streitwert“

Alles eine Frage der Gleichheit
Zweitwohnungen: Wer darf wo im Pinzgau bauen?



JOCHEM LINDER

Die Situation ist vertrackt. Auf der einen Seite sind unsere Gäste heilig. Selbst der abgebrühteste Nationalist aus dem Pinzgau dürfte längst festgestellt haben, dass ohne Tourismus und die damit zusammenhängenden Einkünfte im Bezirk nur wenig geht. Anderserseits sieht man es seit geraumer Zeit gar nicht gern, wenn sich die „Ausländer“ hier quasi niederlassen. Besitz erwerben, sich um eine Zweitwohnung schauen.

Für so manchen Bürger aus der EU sind 500.000 Euro für eine ansprechende Wohnung ein Klacks – angesichts der Summen, die beispielsweise in England oder Holland für ein Domizil mit Klasse locker gemacht werden müssen. Was

Die touristische Nutzung

Knalleteffekt nach Erkenntnis des LVWG Salzburg

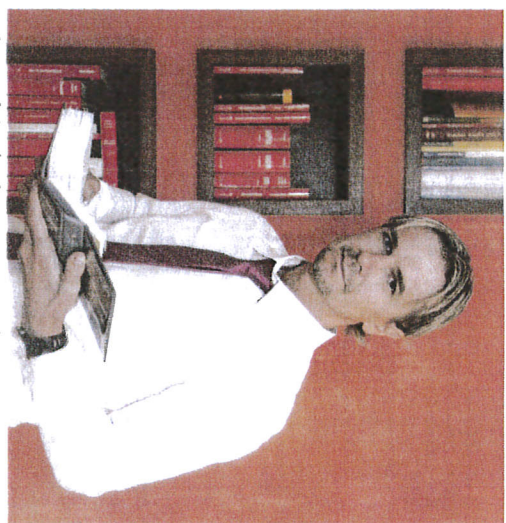
SALZBURG (joll). Es war ein langer Kampf, den Rechtsanwalt Siegfried Kainz aus Saalfelden für seine englischen Mandanten ausgetohten hatte. Schließlich fälle das Landesverwaltungsgericht eine richtungweisende Entscheidung – und gab der Berufung gegen das Stratenkenntnis der BH St. Johann/Pg. statt, dass die Verurteilung zu 3000 Euro StraÙe aufgrund der rechtsverdrängten touristischen Nutzung einer Wohnung in Flachau zurückzunehmen sei.

Laut dem Entscheid sei eine touristische Nutzung von Wohnungen außerhalb von ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten in Bauten mit mehr als fünf Wohnungen nach § 51, Abs. 5, Raumordnungsgesetz 2009 nicht zulässig.

Aber es gebe Ausnahmen: In Betrieben zur gewerblichen Beherbergung; in Appartementhäusern, die als solche vor dem 1. Jänner 1973 oder später handbehörtlich bewilligt worden sind; für Wohnungen, die bereits vor Inkrafttreten des Raumordnungsgesetzes (§ 81, Abs. 1) rechtmäßig touristisch genutzt worden sind.

Im Klartext – Kainz: „Wer nachweisen kann, dass seine Nutzung einer Wohnung in Flachau unter anderem im Inkrafttreten des Raumordnungsgesetzes 2009 touristisch genutzt worden sind, ist auf der sicheren Seite.“

Das heißt, die Vermietung muss beim jeweiligen Tourist musverhandelt angemeldet sein und die allgemeine Ortstaxe entrichtet werden.



Rechtsanwalt Siegfried Kainz von Kainz & Fremser in Saalfelden: „Touristische Nutzung muss nachgewiesen werden können.“ Bild: Kainz & Fremser/Photo Jahnke