



Besteht der Verdacht auf eine illegale Zweitwohnung, muss die Gemeinde Beweise liefern. Das ist schwierig.

BILD: SN/ANTON KAINDL

# Zell will Detektive gegen illegale Zweitwohnsitze

Die Mistkübelkontrolle reicht nicht, um illegale Zweitwohnsitze nachzuweisen. Das zeigt ein neues Urteil des Landesverwaltungsgerichts.

ANTON KAINDL

**ZELL AM SEE, MARIA ALM.** Der Zeller Bürgermeister Peter Padourek (ÖVP) schätzt, dass es in seiner Stadt 300 Wohnungen gibt, bei denen der Verdacht besteht, dass sie illegal als Zweitwohnungen genutzt werden. Das ist rechtlich gesehen dann der Fall, wenn die Wohnung überwiegend zu Freizeitwecken genutzt wird und weder in einem Zweitwohngebiet liegt noch eine gewerbliche touristische Nutzung vorliegt.

Eine illegale Nutzung ist aber nur schwierig nachzuweisen. Padourek: „Die Bürgermeister sind rechtlich verpflichtet, einem Verdacht nachzugehen. Und wir wurden auch vom Land dazu angehalten. Aber es gibt keine klare Regelung dazu.“ Laut Padourek hat die Gemeinde Zell am See schon mehrere Anzeigen gemacht. „Ergebnisse hat das aber keine gebracht. Man kann sagen: Außer Spesen nichts gewesen.“

Zell am See plant deshalb jetzt den Einsatz von Detektiven, um die illegale Nutzung von Wohnungen beweisen zu können. „Wir sind gerade dabei, Angebote einzuholen“, sagt der Bürgermeister. „Die Detektive sollen verdächtige Wohnungen kontrollieren. Das müsste natürlich über einen längeren Zeitraum passie-

ren. Wenn genug Beweise gesammelt sind, können wir eine Anzeige machen.“ Padourek ist allerdings nicht sehr optimistisch, dass es dann auch zu einer Bestrafung kommen wird.

Wie schwierig der Nachweis ist, musste auch die Gemeinde Maria Alm erfahren. Sie hat einen Niederländer angezeigt, der eine



„Die Anzeigen haben bisher kein Ergebnis gebracht.“

Peter Padourek, Bgm. Zell am See

Wohnung außerhalb des Zweitwohngebiets als Ferienwohnung genutzt haben soll. Die Bezirkshauptmannschaft verurteilte ihn zu einer Geldstrafe von 2750 Euro oder 84 Stunden Ersatzfreiheitsstrafe. Diese Woche hob das Landesverwaltungsgericht die Strafe auf. In der Begründung des Gerichts heißt es, es gebe zwar Indizien, aber das reiche für eine Verurteilung nicht aus.

Die Gemeinde hatte unter anderem den geringen Wasserverbrauch des Niederländers gemeldet. Gemeindemitarbeiter hatten bemerkt, dass die Mülltonnen nicht zur Abholung hinausgestellt wurden und ein Zeuge hatte

beobachtet, dass der Mann nur wenige Wochen im Jahr in Maria Alm ist. Bezüglich des Mülls erklärte der Niederländer, dass er ihn selbst zum Abfallhof bringe.

Laut Siegfried Kainz, dem Saalfeldner Rechtsanwalt des Mannes, sei aber entscheidend gewesen, dass man den Nachweis erbringen konnte, dass der Mann das Haus als Arbeitswohnsitz nutze. „Wenn er hier ist, arbeitet er. Ein illegaler Zweitwohnsitz liegt laut Gesetz aber nur vor, wenn die Immobilie überwiegend zu Freizeitwecken genutzt wird.“ Wenn man ab und zu Ski fahren gehe, sei das noch nicht der Fall. Auch das war übrigens Thema im Verfahren. Kainz sagte, das sei das erste Urteil des Landesverwaltungsgerichts zu dieser Thematik. „Für die Gemeinden ist es sehr schwierig, wenn sie die Beweislast haben.“ Deshalb gebe es bisher sehr wenige Anzeigen. Und zu einer Bestrafung sei es seines Wissens nur bei ein paar Fällen in der Stadt Salzburg gekommen, wo es keine Einsprüche gegeben habe.

Der Maria Almer Bürgermeister Alois Gadenstätter (Wählergemeinschaft) sagte, es sei die erste Anzeige in seiner Gemeinde gewesen. Zum Urteil könne er nichts sagen, weil er es noch nicht erhalten habe.

STAND  
PUNKT  
Anton Kaindl



## Viele Gesetze, keine Wirkung

Der Kampf gegen illegale Zweitwohnsitze ist ein Kampf gegen Windmühlen.

Da gibt es die zahlreichen Appartementhäuser und Feriensiedlungen, deren zukünftige touristische Nutzung ungewiss ist. Meist werden die Wohnungen an einzelne Investoren verkauft und die Vermietung vorgeschrieben. Aber niemand weiß, was in 20 Jahren ist. Die Gemeinden haben oft wenig Interesse, solche Projekte zu stoppen, weil lokale Entwickler dahinterstecken und die Bauwirtschaft profitiert.

Und dann gibt es die EU-Bürger, darunter viele Österreicher, die Wohnungen im Hauptwohnsitzgebiet erwerben und nur in den Ferien nutzen. Für das Land ist das illegal. Viele, etwa Manfred König, Konsulent für Immobilieninvestment aus Saalfelden, sehen das anders und berufen sich dabei auf das EU-Recht.

Weil das große Interesse an Zweitwohnungen Immobilien für Einheimische zum Teil unerschwinglich macht, geht das Land aber mit immer neuen Regelungen gegen neue Zweitwohnsitze vor. Eine Wirkung ist nicht wahrzunehmen.

Laut König ist bald jede vierte Wohnung in Salzburg eine Zweitwohnung. Er hat dem Land vorgeschlagen, den juristischen Kampf dagegen aufzugeben und lieber eine kräftige Zweitwohnsitzabgabe von 35 Euro pro Quadratmeter und Jahr einzuheben, damit man zumindest finanziell profitiere. Nach seiner Rechnung brächte das den Gemeinden rund 84 Mill. Euro im Jahr.

ANTON.KAINDL@SALZBURG.COM