

Keine Rückabwicklung – Klage wurde abgewiesen

Problemfeld Zweitwohnsitze: Ein Wohnungskäufer aus Holland klagte den Verkäufer, ebenfalls aus Holland, auf Rückabwicklung. Ins Rollen kam der Fall durch ein Infoschreiben der Gemeinde.

ERWIN SIMONITSCH

SAALFELDEN/LEOGANG. Die Politik kämpft seit Jahren gegen illegale Zweitwohnsitze. Das führt auch zu Irritationen, sagt Rechtsanwalt Siegfried Kainz aus Saalfelden und weist auf einen Fall in Leogang hin, der jetzt abgeschlossen wurde: „Ein Schreiben der Gemeinde hat Eigentümer völlig verunsichert, es wurde eine Prozesslawine ausgelöst.“

Was war passiert? Im Juli 2013 schickte die Gemeinde Leogang ein Schreiben an Leute, die eine Zweitwohnung außerhalb des ausgewiesenen Zweitwohnungsgebietes besitzen. Sie wurden aufgefordert, diese als Hauptwohnsitz zu nutzen oder zu vermieten. Ansonsten gebe es nur die Möglichkeit, das Objekt leer stehen zu lassen.

Diese Information habe einige Käufer nervös gemacht. Sie hatten Luxuswohnungen erworben, die ein Holländer in Leogang in drei Objekten errichtet hatte – zwei in Rain, eines in der Nähe des Bahnhofs, alle außerhalb des ausgewiesenen Zweitwohnungsgebietes. Die Wohnungen, zwischen 550.000 und 780.000 Euro

teuer, wurden großteils an Holländer verkauft und von diesen weitervermietet – zumeist.

Ein Käufer wollte nicht vermieten, behauptete vom Verkäufer nicht darüber informiert worden zu sein, dass sich das Objekt außerhalb des Zweitwohnungsgebietes befinde und spezielle Regeln für dessen Nutzung gelten. Er klagte den Verkäufer auf Rückabwicklung des Geschäftes. Kainz: „Das hätte enorme Auswirkungen für den Verkäufer, aber auch für die lokale Wirtschaft. Das Vorhaben wurde über lokale Geldinstitute finanziert, betroffenen wären auch bauausführende Handwerker. Allein in diesem Fall ging es um einen Streitwert von rund einer Million Euro.“

Im Juli wurde die Klage vom Landesgericht Salzburg abgewiesen. Der Kläger ging in Berufung, dieser wurde jetzt vom Oberlandesgericht Linz nicht Folge gegeben. „Die Hauptcausa ist rechtskräftig entschieden und die Klage gegenüber meinem Mandanten ist vollständig abgewiesen worden.“ Begründung laut Kainz: „Es wurde vor 2009 verkauft, vor der Novellierung des Raumordnungsgesetzes (ROG) 2009. Es



Anwalt Siegfried Kainz vertrat den Angeklagten mit Erfolg.

BILD: PRIVAT

war damals das ROG 1998 in Kraft, dieses hat die touristische Nutzung und Eigennutz nebeneinander erlaubt. Auf dieser Rechtsgrundlage haben die Leute gekauft. Und es gab damals die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes, dass wenn jemand schon vor 2009 vermietet, die Ortstaxe abgeliefert und es der Gemeinde gemeldet hat, auch weiterhin so machen darf.“

Es gebe weitere Klagen anderer Käufer, sagt Kainz. „Es ist spannend, was sie nun machen. Es ist im Grunde der selbe Sachverhalt. Normalerweise werden diese

Klagen auch abgewiesen. Das Urteil ist ja bindend.“ Eines habe sich für die Wohnungsbesitzer im Grunde nicht geändert – „sie dürfen vermieten wie bisher“.

Der Fall habe in Holland hohe Wellen geschlagen. „Ich bin gespannt, was die Gemeinde Leogang jetzt macht“, sagt Kainz. „Gibt es Anzeigen für Leute, die die Wohnung nicht als Hauptwohnsitz nützen?“ Er sei der Meinung, dass man einem Eigner nicht verbieten könne, dort ein Wochenende zu verbringen. „Ich bin als Eigner ja verpflichtet, die Wohnung instand zu halten.“

Vermutlich unglücklich sei der Verlierer des Prozesses, er sitze weiter auf seinen Wohnungen und müsse die Verfahrenskosten von rund 110.000 Euro tragen. Ob aber ein tatsächlicher Schaden entstanden sei, müsste erst geklärt werden, denn die Objekte befinden sich in Nähe der neuen Steinbergbahn. „Das ergibt eine Aufwertung der Häuser.“

Bürgermeister Josef Griebner (ÖVP) hatte noch keinen Einblick in das Urteil. Er werde es sich ansehen, dann werde entschieden, ob es Handlungsbedarf für die Gemeinde gebe.

Das Bundesheer aus der Sinnkrise holen

WOCHENSCHAU
Michael Minichberger



Das Bundesheer ist derzeit im Gespräch, aber aus den falschen Gründen. Es geht um die Militärmusik. Selbige gibt es seit 1. Dezember nicht mehr. Das ist schade für jene, die gerne den feinen Klängen gelauscht haben, genauso wie für die heimischen Blasmusikkapellen, die ihr Führungspersonal regelmäßig mit ehemaligen „Mil-Musikern“ besetzt haben.

Militärstrategisch ist die Entscheidung zwar nicht wirklich nachvollziehbar (schlechte Publicity bei wenig Einsparpotenzial), letztlich aber auch nicht relevant. Im Gegensatz zur eigentlichen Kernkompetenz, der Landesverteidigung. Die ist eindeutig geschwächt. Der eingeschlagene Spar- und Ausdünnungskurs wird auch angesichts einer drastisch veränderten Sicherheitssituation fortgeführt. Der Verteidigungsminister sieht, im Gegensatz zur Innenministerin, Terror und Flüchtlingsströme nicht als Veranlassung, vehement eine Aufstockung der Mittel und eine bessere

Ausstattung des Heeres einzufordern. Das ist beunruhigend. Eine öffentliche Debatte mag dennoch nicht aufkommen.

Das Thema Landesverteidigung fristet hierzulande im politischen Handeln wie auch im gesellschaftlichen Diskurs ein Schattendasein. Dazu hat der Luxus einer langen stabilen Phase ohne Bedrohungsbild seinen Beitrag geleistet. Wie schnell sich das Umfeld ändern kann, erleben wir jedoch gerade mit. Wie lange die notwendige Reaktion dauern kann, auch.

SWCR@SALZBURG.COM