

# Freizeitwohnungen als Feindbilder



Foto: KURIER/Walter SchweinösterDie "Residence Bellevue" war verdächtig, illegale Zweitwohnsitze zu beherbergen

## Das Land will Besitzern von illegalen Zweitwohnungen den Kampf ansagen. Das Raumordnungsgesetz soll dazu 2017 novelliert werden. 18 Anzeigen gab es bisher in Zell am See. Der KURIER hat ein betroffenes Ehepaar besucht.



[Thomas Sendlhofer](#)

31.07.2016, 06:00

Horrende Grundstückspreise, kaum leistbare Bauplätze für Einheimische: Viele Tourismusgemeinden in Salzburg klagen seit Jahren über dieses Problem. Das knappe Bauland geht oftmals zu Wucherpreisen an ausländische Investoren, für die ansässige Bevölkerung ist dagegen kaum erschwinglicher Wohnraum vorhanden. In Zell am See etwa sind laut Stadtgemeinde rund 400 Menschen auf Wohnungssuche, während es viele illegale Leerstände gibt.

Das Land will daher die Notbremse ziehen. 2017 soll das neue Raumordnungsgesetz in Kraft treten, in dem Zweitwohnsitze geregelt sind (*siehe Nachgefragt*). Binnen eines Jahres müssen bisher illegale Zweitwohnsitze gemeldet werden, ansonsten drohen Verwaltungsstrafverfahren bis hin zu Zwangsversteigerungen. Als Zweitwohnsitz verwendete Immobilien sollen künftig auch nicht mehr als solche verkauft oder vererbt werden dürfen – außer es wird darin ein Hauptwohnsitz angemeldet. Zur bisher jährlich zu entrichtenden sogenannten besonderen Ortstaxe ist ein Aufschlag von 30 Prozent vorgesehen.

## Detektiv engagiert

Die Stadtgemeinde Zell am See hat schon vor Monaten die Jagd auf illegale Zweitwohnsitze eröffnet. Bürgermeister Peter Padourek (ÖVP) engagierte dafür eigens einen Privatdetektiv. 18 Anzeigen seien bisher bei der Bezirkshauptmannschaft (BH) erstattet worden, meint Padourek. Eine davon betrifft Sabine und Herbert A. (*Namen von der Redaktion geändert*).



Foto: KURIER/Walter SchweinösterZells Stadtchef Padourek lässt suspekte Wohnungen observieren

Die Verwunderung beim Ehepaar aus Niederösterreich war groß, als der Brief ins Haus flatterte. Seit mehr als eineinhalb Jahren ist der Traum von der eigenen Wohnung in den Salzburger Bergen Realität. Von ihrem Balkon im zweiten Stock blickt Sabine A. über den Ortsteil Schüttdorf, auf das nebelverhangene Imbachhorn und den Zeller See. Die Wohnung dient als Zweitwohnsitz. Dafür zahlt das Ehepaar die besondere Ortstaxe – für die 100 Quadratmeter große Wohnung 486 Euro im Jahr.

Im Gebäude gibt es 14 Wohnungen. Vier davon gehören einheimischen Familien, eine weitere einer aus Niederösterreich. Die verbleibenden Unterkünfte gehören laut Frau A. EU-Ausländern. So wie die benachbarte Wohnung. Diese ist offenbar länger nicht genutzt worden. Die Jalousien sind herabgelassen. Aus den Fugen der Bodenplatten am Balkon wachsen zentimeterhoch Gräser. "Ich verstehe nicht, warum gegen Österreicher, die eine Wohnung in einem anderem Bundesland besitzen, so vorgegangen wird", klagt sie.

## "Stasi-Methoden"

Die Fotos des Detektivs vom leeren Parkplatz und vom Kellerabteil samt Skiausrüstung, die beweisen sollen, dass es sich um einen illegalen Freizeitwohnsitz handelt, schockieren Sabine A. Selbst die Wohnungstür sei gekennzeichnet worden, um festzustellen, wie oft ein- und ausgegangen worden war. "Ich empfinde das als Eingriff in die Privatsphäre. Das sind Stasi-Methoden", sagt sie. Frau A. bemängelt, nur einen Haupt- oder Zweitwohnsitz melden zu dürfen. Sie sieht ihre Situation allerdings dazwischen: "Wir richten uns hier so ein, dass wir step-by-step bis zur Pension unseren Hauptwohnsitz hierher verlegen."



Foto: /PrivatRechtsanwalt Siegfried Kainz vertritt das Ehepaar A. juristisch

Rechtsanwalt Siegfried Kainz, der Familie A. vertritt, ortet eine Besitzstörung durch den Detektiv. Außerdem werde die Wohnung vom Ehepaar auch als Arbeitsplatz verwendet – das verbietet das Gesetz nicht. Kainz kritisiert, dass es in Zell am See keine Zweitwohnsitzgebiete gebe, wie etwa in Maria Alm. "Die Gesetzgebung des Landes kennt nur schwarz oder weiß. Es muss Möglichkeiten für ein Miteinander geben."

Kritik, die am Bürgermeister abperlt. Im konkreten Fall befindet sich die Wohnung im "erweiterten Wohngebiet" – Zweitwohnungen sind darin untersagt. Als Bürgermeister sei er verpflichtet, das Landesgesetz zu vollziehen. "In der Realität hebeln aber gute Immobilienmakler und Rechtsanwälte das Gesetz im Nullkommanichts aus", beschwert sich Padourek. An den Kontrollen hält er fest: 2018 soll die neu eingeführte Stadtpolizei die Aufgaben des Detektivs übernehmen.

## Raumordnungsgesetz

### **Thema Zweitwohnung**

**Im Salzburger Raumordnungsgesetz von 2009 sind Zweitwohnungen unter Paragraf 31 geregelt.**