**Salzburg ordnet Raum neu**



**Dr. Siegfried Kainz**

Rechtsanwalt in Saalfelden spezialisiert auf Liegenschafts-und Immobilienrecht sowie Grundverkehr und Raumordnung www.kanzlei-kainz.at

Die unlängst beschlossene Novelle zum Salzburger Raumordnungsgesetz lässt die Wogen hoch gehen und steht verfassungs- und europarechtlich auf dünnem Eis.

Der im Juni im Salzburger Landtag beschlosse­nen Novelle zum ROG ging eine relativ lange Vorbereitungs- und Gesetzwerdungsphase von ca. 3 bis 4 Jahren voran. Schon im Regierungs­programm der schwarz-grünen Salzburger Landesregierung aus dem Jahr 2013 bekannte man sich zu einer umfassenden Novelle des Raum­ordnungsgesetzes. Dies insbesondere deswegen, da das am 1. 4. 2009 in Kraft getretene Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 die Erwartungen hinsichtlich Baulandmobilisierung, Zweitwohnsitze, etc. nicht erfüllen konnte.

Zum Begutachtungsentwurf vom Dezember 2016 gab es ca. 60 Stellungnahmen, welche vor allem von der Salzburger Anwalts- und Notariatskammer überaus kritisch ausfielen. Ins Feld geführt wurden in erster Linie verfassungsrechtliche Bedenken, bedauerlicherweise wurden Ände­rungs- bzw. Ergänzungsvorschläge allerdings größtenteils schubladisiert und daher nicht eingearbeitet.

Was sind nun die Eckpunkte der Novelle, welche (grundsätzlich) am 1. 1. 2018 in Kraft tritt: ge­mäß § 29 ROG neu werden Baulandneuwidmungen ab 1.1.2018 auf 10 Jahre befristet und würde es bei einer Nichtbebauung zu einer automati­schen Rückwidmung in die sog. Folgewidmung kommen. Im ROG 2009 stellt dies noch eine Kann-Bestimmung dar, währenddessen im ROG neu daraus eine Muss-Bestimmung wird. Hin­sichtlich Baulandmobilisierung führt man in § 77b eine neue Abgabe, den sog. Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag, ein. Für bestehendes Bau-land hat man nach 5 Jahren ab Inkrafttreten der Novelle – für den Fall der Nichtbebauung – eine am Flächenausmaß und der Lage des Baulandgrundstückes orientierte, tariflich festge­legte Abgabe zu bezahlen oder alternativ um eine entschädigungslose Rückwidmung in Grünland anzusuchen.

Zur beabsichtigten Eindämmung der Zweit­wohnsitze werden im § 31 sog. Zweitwohnungs-Beschränkungsgemeinden definiert, was heißt, dass die Verwendung einer Wohnung als Zweit­wohnung in Gemeinden, in denen der Anteil an Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz ver­wendet werden, 16 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Gemeinde übersteigt, raumordnungsrechtlich beschränkt ist. Dies trifft immer­hin auf 82 von 119 Salzburger Gemeinden zu. Darüber hinaus wird die bisherige Definition des Zweitwohnsitzes aufgegeben und hinkünftig an den Hauptwohnsitz und die melderechtlichen Bestimmungen angeknüpft. Insgesamt werden die Gemeinden wiederum kein brauchbares Instrumentarium zu dieser Thematik an der Hand haben und ist daher nicht verständlich, warum man sich nicht endlich zu der Einfüh­rung einer mehrfach – auch schon von Bürger­meistern – geforderten Zweitwohnsitzabgabe durchgerungen hat.

Die touristische Beherbergung/Vermietung im Kleinwohnhausbereich (nunmehr § 31b Zweck­entfremdung von Wohnungen) wurde im Ver­gleich zum Entwurf 2016 mehr oder weniger völlig gestrichen, obwohl man damit die länd­lichen Tourismusregionen sowie die gesamte Immobilienwirtschaft zu Unrecht hart trifft. In den Erläuterungen zum Entwurf wurde noch darauf hingewiesen, dass die touristische Ver­mietung insbesondere in den Gebirgsgauen Pinzgau und Pongau weit verbreitet und akzep­tiert sei. Nunmehr wird für die Streichung lapi­dar ins Treffen geführt, dass die Stadt Salzburg große Probleme mit Plattformen wie AIRBNB hätte. Problematisch ist in diesem Zusammen­hang, dass viele Projekte auf Basis der aktuellen Rechtslage projektiert und verkauft wurden, sich aber erst in der Umsetzung befinden und quasi vom ROG neu überholt werden, weswegen im Sinne des Vertrauensschutzes zumindest Über­gangsfristen im neuen Gesetz statuiert sein müssten, was allerdings nicht der Fall ist.

Zusammengefasst bewegt sich der Landes­gesetzgeber verfassungs- und europarechtlich auf dünnem Eis und wird sich aufgrund der vielschichtigen Eingriffe insbesondere in das Eigen­tumsrecht, in Grundrechte und auch in Unions­recht die tatsächliche Qualität des Gesetzes erst geraume Zeit nach dessen Inkrafttreten zeigen.