

Es wurde nicht illegal gewohnt, nur legal geputzt

Selbst der Einsatz von Detektiven war vergeblich. Die BH Zell am See hat sechs Verfahren wegen angeblich illegaler Zweitwohnsitze eingestellt.

ANTON KAINDL

ZELL AM SEE. Illegale Zweitwohnsitze, die die Immobilienpreise in die Höhe treiben, sind eines der Hauptthemen im Landtagswahlkampf. Alle Politiker sind dagegen. Aber das hat bisher nicht viel bewirkt. So hat die Bezirkshauptmannschaft (BH) Zell am See jetzt innerhalb von wenigen Tagen gleich sechs Verfahren wegen angeblich illegaler Zweitwohnsitznutzung eingestellt. Die Behörde nennt als Begründung den § 45(1) des Verwaltungsstrafgesetzes. Dort steht, das Verfahren

sei einzustellen, wenn die dem Beschuldigten zur Last gelegte Tat nicht erwiesen werden kann.

Bürgermeister und Bezirkshauptleute haben bereits mehrmals beklagt, wie schwierig es ist, eine illegale Zweitwohnsitznutzung nachzuweisen. Bei den nun eingestellten Verfahren wurde zwei bis drei Jahre lang ermittelt. Dabei kamen auch Detektive zum Einsatz. Genützt hat es nichts.

Ein Beispiel: In einem Fall nahm die Gemeinde Zell am See Ende 2015 die Ermittlungen auf. Eine Ausländerin hatte 2014 eine Wohnung in der Bergstadt ge-

kauft, die im erweiterten Wohngebiet liegt, wo eine Zweitwohnsitznutzung nicht erlaubt ist. Die Frau verpflichtete sich gegenüber der Gemeinde, die Wohnung nicht als Zweitwohnsitz zu nutzen. Aber es bestand der Verdacht, dass sie es doch tut.

Ein von der Stadt beauftragter Detektiv suchte die Wohnung von Jänner bis März 2016 drei Mal auf. In seinem mit Fotos unterlegten Bericht heißt es: „Nach mehrmaligem Läuten öffnete niemand. Auch im Postkasten war keine Post ersichtlich. Die Wohnungstür wurde markiert,



Vorspiegelung falscher Tatsachen ...

WWW.SN.AT/WIZANY

um zu sehen, ob die Tür bis zur nächsten Kontrolle geöffnet wurde.“ Nach einem weiteren Besuch schreibt der Ermittler: „Eine ältere Dame sagte mir, dass die Wohnung nur einige Male im Jahr bewohnt sei.“ Die Türmarkierung sei entfernt worden. Eine Nachfrage der Gemeinde bei der Salzburg AG ergab, dass der Stromverbrauch nur ein Viertel des üblichen Verbrauchs eines Einpersonenhaushalts betrage. Die Gemeinde schloss, dass die Wohnung selten, aber doch genutzt werde und es sich somit um einen illegalen Zweitwohnsitz handle. Im Juni 2016 erging die Anzeige an die BH.

Der Saalfeldner Anwalt Siegfried Kainz, der die Beschuldigte vertritt, schrieb in der Rechtfertigung an die Behörde: Wenn die Wohnung besucht werde, dann nur zur Reinigung und Instandhaltung. Das sei nicht nur rechtskonform, sondern laut Wohnungseigentumsgesetz sogar eine Verpflichtung des Wohnungseigentümers. Und aus stichprobenartigen Überprüfungen durch einen Detektiv könne nie und nimmer eine illegale Zweitwohnsitznutzung abgeleitet werden.“ Kainz sieht es als Rechts-

schutzdefizit, dass seine Mandantin trotz „Freispruchs“ auf den ihr entstandenen Kosten sitzen bleibe.

Der Zeller Bürgermeister Peter Padourek (ÖVP) sagt: „Wir vermuten 200 illegale Zweitwohnsitze in der Stadt. Aber offensichtlich gibt es in Wahrheit keinen einzigen. Wir haben nur die für uns klarsten Fälle angezeigt. Der Aufwand war enorm, und das ist rausgekommen. Was sollen wir noch machen? Wir haben auch noch etwas anderes zu tun.“

„Offenbar gibt es keine illegalen Zweitwohnsitze bei uns.“

Peter Padourek, Bgm. Zell am See

Für die Verwaltung ist das ernüchternd.“ Padourek glaubt, dass es auch mit dem neuen Raumordnungsgesetz (ROG) nicht einfacher werde.

Wissen wird man es aber erst, wenn es die ersten Verfahren nach dem neuen ROG gibt. Dann werden die Gemeinden im Zweifelsfall nicht mehr nachweisen müssen, dass ein illegaler Zweit-

wohnsitz vorliegt, sondern dass kein Hauptwohnsitz vorliegt. Stefan Tschandl, Sprecher von Raumordnungsreferentin LH-Stv. Astrid Rössler (Grüne), sagt: „Ab 1. 1. 2019 müssen sich jene, die einen Zweitwohnsitz haben, deklarieren, ob sie einen Hauptwohnsitz gründen oder die Wohnung als Nicht-Hauptwohnsitz nutzen und Ortstaxe bezahlen.“ Bestehende illegale Zweitwohnsitze können so legalisiert werden. Wenn die Wohnung abgegeben wird, darf sie, außer sie geht an die Kinder, aber nur mehr als Hauptwohnsitz genutzt werden. Und dann könnten wieder die Detektive zum Einsatz kommen, um zu beweisen, dass die Wohnung nicht als Hauptwohnsitz genutzt wird.

Der Mittersiller Bürgermeister Wolfgang Viertler sagt, um die Nachweise zu erbringen, müssten die Gemeinden nicht nur Detektive, sondern ganze Anwaltskanzleien beschäftigen. Er fordert statt komplizierter Gesetze die Einführung einer spürbaren Hauptwohnsitz-Ausgleichsabgabe. Dafür ist auch Padourek: „Wir müssen die teure Infrastruktur stellen, die die Leute nutzen. Dazu brauchen wir das Geld.“

SN-WAHLTOUR



Spitzenpolitiker stellen sich in Obertrum und im SN-Saal den Bürgern



Die von den „Salzburger Nachrichten“ und der „Salzburger Woche“ organisierte Tour zur Landtagswahl am 22. April kommt – nach dem großen Erfolg innergebirg – jetzt in den Zentralraum: Am Donnerstag diskutiert die Spitze der Salzburger Landespolitik in Obertrum. In zwei Wochen folgt dann der Höhepunkt im SN-Saal in der Stadt Salzburg.

Der Eintritt für die Podiumsdiskussionen ist frei, die Reservierung eines Platzes im Vorfeld ist zu empfehlen.

Anmeldung unter:
WWW.SN.AT/RESERVIERUNG

**Donnerstag,
12. April**

**Obertrum, Braugasthof Sigl,
19 Uhr**

**Mittwoch,
18. April**

**SN-Saal, Stadt Salzburg,
Karolingerstraße 41, 19 Uhr**

Alle Podiumsdiskussionen werden live auf WWW.SN.AT übertragen.

AUS DEM WAHLKAMPF

Advent, Advent, die Wahl steht vor der Tür

Die politischen Parteien verteilen in jedem Wahlkampf Werbegeschenke wie Kugelschreiber und Feuerzeuge. Die ÖVP hat heuer 2000 „Wahlkalender“ erstellen lassen. Ähnlich wie bei einem Adventkalender kann man bis zum 22. April täglich ein Türchen öffnen. Darin befinden sich Schokolade und Botschaften wie „Erzähle deinen Freunden von der Briefwahl“. Eingefallen sei das „der Gattin des Organisationsreferenten“, heißt es aus der Parteizentrale. Die ÖVP gibt rund 200.000 Euro für Werbegeschenke aus

Klubchef mit „Band“ auf Landtagswahltour

Mit 68 ist der grüne Klubchef Cyriak Schwaighofer noch einmal auf „Tour“ gegangen. Am Freitag hat Schwaighofer die „Red ma miteinander“-Tour gestartet und will so bis zur Landtagswahl am 22. April mit Wählern in Kontakt treten, Werbematerial verteilen und das Gespräch suchen. Begleitet wird der Grüne dabei musikalisch mit „moderner Volksmusik“, wie es heißt. Der Klubchef greift selbst aber nicht in die Tasten und hat auch nicht vor, ein Gstanzl zum Besten zu geben. Geplant ist der Besuch von Wochenmärkten und dem ein oder anderen Wirtshaus.

Ein neues Gesetz allein genügt nicht

Es braucht auch einen Wertewandel in den Gemeinden.

STANDPUNKT
Anton Kaindl



Es wird also alles komplett anders und viel besser. In Zukunft müssen die Bürgermeister nicht mehr nachweisen, dass ein illegaler Zweitwohnsitz vorliegt, sondern dass kein Hauptwohnsitz vorliegt. Und die Käufer von Chalets und Apartments dürfen diese nicht mehr selbst zum Urlauben nutzen, sondern nur mehr zum Verdienen.

Die Bürgermeister, die am meisten praktische Erfahrung haben, sind skeptisch, dass diese Neuerungen im Raumordnungs-

gesetz den Durchbruch gegen illegale Zweitwohnsitze bringen. Vielleicht sollte es das Land doch einmal mit der Hauptwohnsitz-Ausgleichsabgabe versuchen.

Noch wichtiger ist aber eine Kehrtwende in den Gemeinden selbst. Immer wieder winken sie Chalet- und Apartmentanlagen durch, die zwar legal sind, aber die Immobilienpreise genauso in die Höhe schrauben wie die illegalen Zweitwohnsitze. Aber Grundbesitzer, Planer und Baufirmen im Ort profitieren. Deshalb wird gebaut um des Bauens willen.

ANTON.KAINDL@SN.AT