



Chaletdorf in Neukirchen: Solche Anlagen sind aus mehreren Gründen vielen Einheimischen ein Dorn im Auge.

BILD: GERALD LEHNER

## THEMA DER WOCHE

# Zäher Kampf gegen Zweitwohnsitze

Viele reiche Ausländer investieren im Pinzgau in Immobilien. Vermutet werden viele illegale Zweitwohnsitze. Diese sollen aufgedeckt werden.

**Zell am See.** Ein Jahr lang hatten Besitzer die Chance, eine Zweitwohnung zu melden und zu legalisieren. Diese Frist ist mit Ende Dezember abgelaufen. Landesweit gab es 2798 Deklarierungen (nach Auswertung von 83 Prozent der betroffenen Gemeinden).

„Die Deklaration war erst der Auftakt der guten Zusammenarbeit mit den Gemeinden beim Thema Zweitwohnsitze. Die nächsten Maßnahmen werden jetzt konsequent umgesetzt“, sagt Landesrat Josef Schwaiger (ÖVP). Er betont weiters: „Wer diesen Aufruf zur Ehrlichkeit genutzt hat, verfügt jetzt über Rechtssicherheit. Mit der Deklaration und der Debatte darüber wurde aber auch der Blick auf die Zweitwohnsitze und den Leerstand geschärft. Nun gilt es, dass die Gemeinden das Melderegister

analysieren und die Nutzer von unklaren Wohnsitzen über die Verwendung befragen.“

Fachlich und juristisch unterstützt werden die Gemeinden dabei von der neuen ‚Stabsstelle Gemeindegewalt Zweitwohnen und Apartments‘. Schwaiger ist sich sicher, dass die Gemeinden diese Herausforderung gemeinsam mit den Experten des Landes meistern.

Die rund 3000 Zweitwohnsitze muten gering an angesichts der angenommenen bis zu 60.000 Nicht-Hauptwohnsitze im Bundesland Salzburg. Schwaiger dazu: „Die überwiegende Zahl der Zweitwohnsitze befindet sich in ausgewiesenen Zweitwohnsitzgebieten, die berufsbedingten Wohnsitze waren von der Deklaration nicht erfasst und der Leerstand, der noch genauer zu

analysieren ist, spielt hier eine bedeutende Rolle.“

Noch abzuklärende Fälle werden jetzt von den Gemeinden aufgearbeitet. Um die korrekte Anzahl herauszufinden, werden sie ihre Melde- und Verbrauchsdaten prüfen. Schwaiger: „Jedenfalls war der Kenntnisstand in den Gemeinden noch nie so hoch sowie der Blick auf die Gesamtzahl der Wohnungen noch nie so geschärft wie jetzt.“

Der Landesrat betont, „dass bereits deklarierte Zweitwohnsitze nach und nach systematisch zu Hauptwohnsitzen werden, weil sie nur noch in direkter Linie vererbbar sind und ausschließlich als Hauptwohnsitz vermietet oder verkauft werden können. Mein Ziel ist es nach wie vor, möglichst viele Wohneinheiten wieder zu Hauptwohnsitzen zu



LR Josef Schwaiger: „Die nächsten Maßnahmen werden konsequent umgesetzt.“

BILD: R. RATZER

machen und so Wohnraum vor allem für die Jugend zu schaffen.“

Noch im Dezember wurde vom Land ein umfangreiches Maßnahmenpaket geschnürt. So wurde mit 1. Jänner die Kennzeichnungspflicht für Apartmenthäuser wirksam, die den Gemeinden ein weiteres Werkzeug zur Verhinderung des Wildwuchses von Apartments in die Hand geben soll. Für nicht gemeldete Zweitwohnsitze können Strafen bis zu 25.000 Euro oder sogar eine Enteignung drohen.

## „Kontrollen sind sehr heikel“

Anwalt Siegfried Kainz sieht Zweitwohnsitz-Überprüfungen durch Gemeinden kritisch.

**Saalfelden.** Siegfried Kainz ist Spezialist für Raumordnung und Grundverkehr. Seine Klienten sind vor allem Bauträger und Projektentwickler. Er würde gerne auch mit Politikern mehr darüber reden, ihnen Tipps geben, doch diese zeigten sich wenig interessiert. „Leider, denn vieles, das sie wollen, geht nicht.“ Etwa die Beweislastumkehr (Wohnungsbesitzer sollen beweisen, dass sie diesen als Hauptwohnsitz nutzen). Kainz dazu: „Es ist ein Nonsense, wenn diese über Jahre von der Politik immer wieder gefordert wird – die Beweislast muss bei der Behörde bleiben. Das ist ein Prinzip der Rechtsstaatlichkeit.“

Es könne auch niemand mittels Nutzungserklärung zu einem Hauptwohnsitz verpflichtet werden. „Das geht europarechtlich nicht.“ Eine Nutzungserklärung unterschreibe aber jeder, da er sonst nicht ins Grundbuch komme. „Der Treppenwitz ist: Es darf jeder EU-Bürger alles kaufen, aber dann kommt das Salzburger Raumordnungsgesetz und dann dürften die Besitzer nichts mehr nützen, wie sie das wollen.“

„Viele meiner Mandanten mussten zuerst schlucken.“

Spannend sei das Thema Aparthotel: „Aufgrund der neuen Kennzeichnungspflicht mussten viele meiner Mandanten zuerst schlucken“, sagt Kainz. Aber für ihn sei diese in Ordnung – „allerdings müsste sie klar determiniert sein“.

Viele Gemeinden würden diese Kennzeichnung jetzt pauschal verweigern. „Wegen der negativen Stimmung gegenüber Aparthotels.“ Das sei unbefriedigend. Wenn eine Baulandreserve vorhanden sei, dann müsse auch Platz für Aparthotels sein. Die Rechtsunsicherheit sei groß, für Projektentwickler und Bauträger sei es schwierig geworden, Gemeinden zu finden, die sich touristisch entwickeln wollten.



„Es wird eine gewisse Marktberreinigung eintreten“, sagt Anwalt Siegfried Kainz.

BILD: SW/SIMO

Dem Zeller Bürgermeister könne er beipflichten, dass die derzeitige Ortstaxe für legale Zweitwohnsitze von rund 350 Euro pro Wohnung und Jahr viel zu niedrig sei. Er habe öfters ans Land die Idee herangetragen, eine „echte Zweitwohnsitzabgabe“ einzuführen. Aber die Politik traue sich nicht drüber, weil so eine Abgabe nur den tatsächlichen Aufwand der Gemeinde für die Bereitstellung der Infrastruktur abdecken dürfe. Kainz: „Ich muss dem also ein neues Kleid verpassen.“

Eine empfindliche Zweitwohnsitzabgabe habe einen Steuerungseffekt, ist der Anwalt überzeugt. „Wenn ein Holländer einige Tausend Euro zahlen muss, dann kauft er bei uns nicht. Er ist eher der Vermietertyp, der kalkulieren muss.“ Anders sei es bei Deutschen: Die wollen einen Zweitwohnsitz. Die Abgabe würde Kainz an den Kaufpreis kop-

peln, die Höhe beziffert er mit „um die 5000 Euro“.

Vom Land angekündigte Sanktionen hält der Anwalt in einigen Bereichen für „reine Drohung“ – andererseits zeigten sie Wirkung: „Es wird wahrscheinlich eine ge-

„Die derzeitige Ortstaxe ist eine reine Farce.“

wisse Marktberreinigung eintreten. Es wird weniger Projektentwickler und Bauträger sowie in Folge auch weniger Makler, Anwälte und Notare geben, die in diesem Bereich tätig sind.“

Kainz erwartet auch Auswirkungen aufs Baugewerbe und andere gewerbliche Betriebe. „Spürbar ist das erst in einigen Jahren, aber dann kann es schnell gehen. Es wird Kündigungen bei Firmen geben, die durch den Boom groß geworden sind.“ Dann entstünde

auch Druck auf die politischen Vertreter. „Es geht um Arbeitsplätze und Steuern.“

Als „sehr heikel“ stuft Kainz die angedrohten Kontrollen durch Gemeinden bei vermuteten Zweitwohnsitzen ein. „Das ist eine Verletzung des Hausrechts.“ Anfragen bei Energieversorgern seien eine „gröblichste Verletzung des Datenschutzes“.

„Es gibt schon andere Investorenmodelle, von diesen weiß kein Bürgermeister etwas.“

Bei der Verfolgung von „Zweitwohnsitzsündern“ sei es im Übrigen wie im Sport: „Dort sind die Dopingründer den Jägern auch immer einen Schritt voraus. Es sind schon ganz andere Investorenmodelle in Umsetzung, davon weiß kein Bürgermeister oder die Politik etwas.“

Vermögende Kaufinteressenten seien sehr gut informiert über die Rechtslage in Salzburg, sagt Kainz und merkt an: „Sie wollen nach wie vor hier investieren. Sie werden auch versuchen, hier Hauptwohnsitze zu begründen. In Deutschland kann man mehrere Hauptwohnsitze haben.“

Gespannt sei er auf das Wirken der Stabsstelle, die beim Land für die Gemeinden eingerichtet wurde. Und Kainz schlägt vor – „zum wiederholten Male“ –, einen runden Tisch speziell für das Innergebirg zu machen: „Mit Projektentwicklern, Bauträgern, politisch Verantwortlichen. Vielleicht gelingt es jetzt.“

Erwin Simonitsch

**7. INTERNATIONALE ORCHIDEEN AUSSTELLUNG**  
 24. Jänner - 1. Februar 2020  
 Im Gartencenter St. Johann/Pg.  
 Industriestraße 5  
 Geöffnet Montag - Samstag, 10-17 Uhr

Salzburger Orchideenverein  
 Industriestraße 5  
 St. Johann

ZACHHALMEL