

Erneute Novelle für Zweitwohnsitze?

Unterschiedliche Regeln in den Bundesländern.

Datenschutzrechtlich gibt es schon bei der aktuellen Gesetzeslage schwere Bedenken.

GEORG EISENBERGER, JULIA HOLZMANN

Das Bauprojekt am Pass Thurn bei Mittersill hat die lokale Bevölkerung und letztlich auch die Politik in Aufruhr versetzt. Das Thema Zweitwohnsitz ist in Salzburg damit einmal mehr hochgekocht. Eine zweite Novelle des Raumordnungsgesetzes soll die Situation beruhigen und Umgehungsstrukturen verhindern, wie sie derzeit bei Aparthotels, Chaletdörfern oder Lodges vermutet werden. Doch ist das überhaupt notwendig?

Was ist überhaupt ein Zweitwohnsitz? Die Thematik ist vielschichtig und in jedem Bundesland anders geregelt. Grundsätzlich ist der Hauptwohnsitz einer Person dort, wo sich ihr Lebensmittelpunkt befindet. Ein Zweitwohnsitz dient ausschließlich oder überwiegend dem vorübergehenden Wohnbedarf zum Zwecke der Erholung oder Freizeitgestaltung.

Aus Sicht der Raumordnung sind Zweitwohnsitze eine Herausforderung: Sie ent-

stehen in attraktiven, oftmals weitgehend unbebauten Lagen. Sie führen zu hohen Kosten der Gemeinden bei Kanal, Wasser und Abfall. Und sie verknappen Baulandreserven für Einheimische und lassen Baulandpreise dramatisch steigen.

Genau aus diesem Grund ist mit 1. Jänner 2019 das Salzburger Raumordnungsgesetz schon einmal geändert worden. Ein Zweitwohnsitz liegt nicht vor, wenn die Immobilie tage- oder wochenweise für die touristische Beherbergung an Gäste vermietet wird. Und genau hier entstehen die Probleme mit Aparthotels, Chaletdörfern und Lodges. Das gängige Modell ist, dass Wohnungen oder Chalets in solchen Projekten an Dritte als Investment verkauft und von diesen (oft über einen Tour Operator) touristisch vermietet werden. Die Einnahmen teilen sich Eigentümer, Tour Operator und meist auch der Betreiber. Solche Einheiten sind nach der geltenden

Rechtslage keine Zweitwohnsitze. Die Abgrenzung wird aber dann schwierig, wenn der Eigentümer nicht nur vermietet, sondern die Wohnung auch selbst für Freizeit Zwecke nutzt.

Eine unzulässige Nutzung als Zweitwohnsitz hat schon jetzt schwerwiegende Folgen bis hin zu einer ins Grundrecht auf Eigentum eingreifenden Zwangsversteigerung. Die Überwachungs-, Kontroll- und Ermittlungsmöglichkeiten der Gemeinden sind mit Blick aufs Grundrecht, auf Datenschutz und auf das durch Art. 8 EMRK geschützte Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens verfassungsrechtlich grenzwertig. Hier wird der Gesetzgeber wohl nachschärfen müssen.

Hat eine Gemeinde Anhaltspunkte einer unzulässigen Zweitwohnsitznutzung, kann sie ein Verwaltungsstrafverfahren anregen. Sollten Verwaltungsstrafen nicht ausreichen, kann die Gemeinde

den Eigentümer auffordern, die unzulässige Verwendung binnen Jahresfrist zu beenden. Wenn all das nicht erfolgreich ist, kann das Land eine Enteignung durch Zwangsversteigerung betreiben.

Was will man da noch weiter verschärfen, sieht man einmal von der uns sinnvoll erscheinenden geplanten Zweitwohnsitz- und Leerstandsabgabe ab, die zu mehr Kostenwahrheit führen würde? Sollte man nicht zuerst einmal die vom Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Maßnahmen nutzen und dann prüfen, ob die umfassenden gesetzlichen Ermächtigungen ausreichen, um weitere Fehlentwicklungen im Zweitwohnsitzbereich durch Umgehungsmodelle zu verhindern?

Georg Eisenberger ist Univ.-Prof. für öffentliches Recht an der Uni Graz und arbeitet auch wie **Julia Holzmann** für die Rechtsanwaltskanzlei Eisenberger & Herzog.