

Salzburg: Letzte Chance für Zweitwohnsitze

Mit einem neuen Raumordnungsgesetz kämpft Salzburg gegen illegale Zweitwohnsitze. Eigentümer bekommen aber eine letzte Chance, diese zu legalisieren.

VON ROBERT WIEDERSICH



► Schätzungen gehen von 40.000 illegalen Zweitwohnsitzen im Bundesland Salzburg aus. Wohnungen, die dem Markt für Einheimische fehlen und damit die Preise nach oben treiben, argumentieren Kritiker. Seit Jahren fährt die Landesregierung deshalb einen harten Kurs gegen nicht genehmigte Zweitwohnsitze. Solche soll es in Zukunft bis auf wenige Ausnahmen nur noch in eigens ausgewiesenen Zweitwohnsitzgebieten geben.

Wichtigstes Instrument, um illegale Zweitwohnsitze abzustellen, ist das Salzburger Raumordnungsgesetz, dessen neue Fassung seit 1. Jänner in Kraft ist. „Gemeinden, in denen bereits 16 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes nicht als Hauptwohnsitze verwendet werden, werden von der Landesregierung per Verordnung als Zweitwohnungs-Beschränkungsgemeinden festgelegt“, erklärt Carina Heißenberger, Rechtsanwältin bei Bachmayr Hule Nordberg. Das läuft darauf hinaus, dass es in den meisten Salzburger Tourismusgemeinden keine neuen Zweitwohnsitze mehr geben wird. Die Verordnung, in der die Gemeinden festgelegt werden, ist allerdings noch nicht veröffentlicht worden.

Amnestie für illegale Zweitwohnungen

Doch was soll mit den Tausenden bestehenden illegalen Zweitwohnungen passieren? Die Eigentümer bekommen

noch eine Schonfrist. Ab 1. Jänner 2019 haben sie ein Jahr Zeit, die Nutzung als Zweitwohnsitz bei der Gemeinde zu melden und damit nachträglich zu legalisieren. Sie sind damit von den Beschränkungen ausgenommen. Jetzt noch schnell eine Wohnung in einem begehrten Tourismusort wie Zell am See zu kaufen, um sie im nächsten Jahr als Zweitwohnsitz legalisieren zu lassen, geht allerdings nicht. „Um Umgehungen zu vermeiden, hat der Gesetzgeber festgelegt, dass der Erwerb der Wohnung zum Stichtag der Anzeige bereits länger als drei Jahre zurückliegen muss. Im Falle der spätest möglichen Meldung im Dezember 2019 müsste die Wohnung daher bereits im Dezember 2016 erworben worden sein“, so Heißenberger.

Der so legalisierte Zweitwohnsitz darf nur vom Eigentümer als solcher genutzt werden. Eine Vermietung als Zweitwohnsitz ist nicht möglich – nur als Hauptwohnsitz. Ebenso erlischt der Zweitwohnsitz bei einem Verkauf. Nur wenn die Wohnung an die gesetzlichen Erben vererbt wird, dürfen diese sie weiterhin als Zweitwohnsitz nutzen.

Versteigerung droht

Wer von der Amnestie keinen Gebrauch macht und seinen Zweitwohnsitz weiter illegal nutzt, muss mit empfindlichen Strafen rechnen. Geldstrafen bis zu 25.000 Euro sind laut Gesetz

Kampf gegen Airbnb

Das Salzburger Raumordnungsgesetz hat mit 1. Jänner 2018 die legale Vermietung von Wohnungen über Online-Plattformen wie Airbnb so gut wie abgedreht. „Die tage- oder wochenweise Vermietung von Wohnungen an Gäste gegen Bezahlung gilt gemäß Raumordnungsgesetz als touristische Beherbergung. Die Zweitwohnung wird als eine Wohnung definiert, die unter anderem nicht für die touristische Beherbergung von Gästen verwendet wird. Die Airbnb-Vermietung einer Zweitwohnung im Rahmen einer touristischen Beherbergung ist daher nicht möglich. Abgesehen davon wäre die Privatzimmervermietung (die auch vom Begriff der touristischen Beherbergung umfasst ist) aus einem weiteren Grund unzulässig: Zweitwohnungen sind von Privatzimmervermietungen ausgeschlossen, weil das Gesetz die Privatzimmervermietungen an den Hauptwohnsitz des Vermieters knüpft“, so Rechtsanwältin Carina Heißenberger. Wie bei den Zweitwohnsitzen steht und fällt das Gesetz freilich mit der Überprüfung der Wohnungsnutzung durch die Behörden.

möglich. Im schlimmsten Fall droht die Versteigerung. „Mir ist allerdings nicht bekannt, dass es dazu schon einmal gekommen ist“, sagt der Salzburger Rechtsanwalt Berthold Garstenauer. 6