BILD: SN/ERWIN WODICKA - WODICKA@AON.AT

Ab 1. Jänner wird's legal

Zweitwohnsitze sind derzeit der Sündenbock für alle Fehler der Wohnungspolitik.

Ab 1. Jänner allerdings können die meisten in Salzburg legalisiert werden – mit Erbanspruch.

BERNHARD SCHREGLMANN

Hört man der politischen Diskussion über fehlenden Wohnraum, Zersiedelung, steigende Preise etc. zu, lässt sich offenbar schnell ein Sündenbock finden: die (illegalen) Zweitwohnsitze. Sie müssen für alles herhalten, was von den Verantwortlichen in der Vergangenheit an Fehlern in der Wohnungs- und Siedlungspolitik gemacht wurde. Deshalb soll es ab jetzt keine neuen Zweitwohnsitze mehr geben. In der Frage der schon bestehenden soll nun ein Schlussstrich gezogen werden. Von 1. Jänner bis 31. Dezember 2019 können in Salzburg die meisten bisher unzulässigen Zweitwohnsitze legalisiert werden. Das hat mittels eines durch eine Verordnung festgelegten Formulars an die zuständige Gemeinde zu erfolgen. Die SN baten den Rechtsanwalt und Immobilienspezialisten Berthold Garstenauer um die Details:

SN: Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, dass man einen Zweitwohnsitz legalisieren kann?
Berthold Garstenauer: Der Erwerb der Wohnung muss zum Zeitpunkt der Anzeige bereits länger als drei Jahre zurückliegen. Macht man also von der spätestmöglichen Anzeige Ende 2019 Gebrauch, muss der Erwerb spätestens am 30. Dezember 2016 erfolgt sein. Darüber hinaus darf die Wohnung in der Zeit vom 1. Jänner 2019 bis zur erwähnten Anzeige nicht als Hauptwohnsitz verwendet werden. Dritte Voraussetzung ist die bau- und raumordnungsrechtliche Rechtmäßigkeit der Verwendung der Wohnung ab 1. Jänner 2019 bis zur Anzeige an die Gemeinde.

SN: Wie definiert sich in Salzburg überhaupt ein Zweitwohnsitz?
Die Definition Zweitwohnsitz ist nach wie vor unverändert. Gemäß § 31 des Salzburger Raumordnungsgesetzes wird der Zweitwohnsitz definiert wie folgt: „Wohnraum, der dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeitzwecken dient".

Diese Definition ist viel zu weit gegriffen und unbestimmt, da jede Wohnung zu Freizeitzwecken und nicht zu beruflichen Zwecken genutzt wird. Der Gesetzgeber meint typische Ferienwohnungen, die vor allem in der Wintersaison oder zur Festspielzeit genutzt werden. Der Begriff „Nebenwohnsitz" ist dem Salzburger Raumordnungsgesetz fremd. Der Begriff kommt aus dem Melderecht, wonach melderechtlich nur ein Hauptwohnsitz möglich ist. Nicht als Hauptwohnsitz genutzte Wohnungen sind „Nebenwohnsitze".

SN: Was passiert mit Wohnungen, die erst zuletzt gekauft wurden?
Wohnungen, deren Erwerb zur Zeit der Anzeige noch nicht drei Jahre zurückliegt, können nicht als Zweitwohnsitze legitimiert werden. Eine Nutzung als Zweitwohnsitz ist dann nur möglich, wenn eine der Ausnahmen des Salzburger Raumordnungsgesetzes vorliegt. Das ist der Fall, wenn die Wohnung von gesetzlichen Erben erworben wird oder bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung genutzt wurde bzw. wenn die Gemeinde eine entsprechende Ausnahme bewilligt.

SN: Was muss man bei der Legalisierung nun beachten?
Beabsichtigt man eine Legalisierung eines bis dahin unzulässigen Zweitwohnsitzes, darf im genannten Zeitraum keine unzulässige Nutzung als Zweitwohnung beziehungsweise Ferienwohnung erfolgen. Welche Nutzung zulässig ist, lässt sich aus dem Gesetzestext nicht entnehmen. Da sowohl eine Hauptwohnsitznutzung als auch eine unzulässige Zweitwohnsitznutzung einer Legalisierung entgegenstehen, verbleibt nur die Nichtnutzung als denkbare Alternative. Ich habe zwischenzeitlich mehrfach versucht, diesbezüglich Klarheit zu erlangen. Gemäß meinen bisherigen Recherchen ist die Nichtnutzung eine „zulässige Verwendung". Es ist daher möglich, in der Zeit vom 1. Jänner 2019 bis zur Anzeige die Wohnung nicht zu nutzen und diese nur aufzusuchen, um die notwendigen Erhaltungs- und Reinigungsarbeiten durchzuführen.

SN: Wann sollte man eine Meldung unterlassen?
Eine Meldung sollte man nur dann unterlassen, wenn die Voraussetzungen nicht vorliegen, das heißt, wenn die Wohnung als Hauptwohnsitz genutzt wird, der Erwerb noch keine drei Jahre zurückliegt oder in der Zeit vom 1. Jänner 2019 bis zur Anzeige eine unzulässige Verwendung insbesondere als Zweitwohnsitz vorliegt.

„Der Zweitwohnsitz kann an Erben weitergegeben werden."

Berthold Garstenauer
Rechtsanwalt

BILD: SN/SCHREGLMANN

SN: Verliert man die Zweitwohnsitzwidmung wieder, wenn man die Wohnung zwischenzeitlich als Hauptwohnsitz nutzt beziehungsweise leer stehen lässt?
Ich kann nicht sagen, ob eine nachträgliche Begründung eines Hauptwohnsitzes oder die Nichtnutzung zum Wegfall der Legitimation führt, es besteht noch keine Judikatur der Verwaltungsgerichte. Dem Gesetz ist allerdings nicht zu entnehmen, dass eine vorübergehende Nutzung als Hauptwohnsitz oder Leerstand anzeigepflichtig wären, sodass meines Erachtens eine solche vorübergehende Nutzung nicht schadet. Eine Meldepflicht kann allerdings nach den Bestimmungen des Meldegesetzes entstehen.

SN: Zieht die Meldung Kosten nach sich?
Seitens des Landes Salzburg wurde angekündigt, dass entsprechende Anzeigeformulare vorbereitet werden. Bislang sind sie jedoch nicht verfügbar. Eine derartige Anzeige kann jeder selbst verfassen, wenn die Voraussetzungen gegeben sind. Es ist nicht bekannt, ob die Gemeinde hierfür Gebühren verrechnet.

SN: Kann der Antrag auch abgelehnt werden?
Es handelt sich um keinen Antrag, sondern um eine bloße Anzeige an die Gemeinde. Das heißt, dass die Gemeinde grundsätzlich nicht darüber zu entscheiden hat, ob der Antrag berechtigt ist oder nicht. Dem § 86 ist allerdings nachstehender Satz eingefügt: „Im Streitfall ist darüber von der Gemeindevertretung mit Bescheid zu entscheiden." Ich gehe davon aus, dass die Gemeinde nur dann mit Bescheid entscheiden wird, wenn die Voraussetzungen für die Legitimation des Zweitwohnsitzes nicht vorliegen. Dieser Bescheid kann dann im Instanzenzug angefochten werden.

SN: Erlischt irgendwann die Genehmigung als Zweitwohnsitz wieder?
Unter Einhaltung der genannten Voraussetzungen ist es möglich, die Wohnung in Zukunft legal als Zweitwohnsitz zu nutzen, wobei diese Legalisierung an die Person des Antragstellers gebunden ist. Die Zweitwohnsitznutzung kann nach § 31 Abs 3 Zif 1 als „Zweitwohnsitz" an Personen vererbt werden, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören.