

THEMA DER WOCHE

Ewiger Ärger Zweitwohnsitze

Das Land sagt Stopp zu Zweitwohnsitzen – und gewährt Ausnahmen. Illegale machen Sorgen.

Erwin Simonitsch
berichtet aus **Mittersill**

Der Masse an Zweitwohnsitzen soll ein Riegel vorgeschoben werden. Alle Gemeinden, die mehr als 16 Prozent Nicht-Hauptwohnsitze haben, sind laut Raumordnungsgesetz (ROG) ab Jänner davon betroffen – theoretisch. Denn es gibt die Chance der Ausnahme: Bramberg, Mittersill, Niedernsill, Piesendorf und Uttendorf haben darum angesucht, und sie wurde genehmigt.



„Wir sind keine asozialen und gierigen Bürgermeister.“

Bgm. Wolfgang Viertler, Mittersill

Mit guten Gründen habe Mittersill um Erhöhung auf 25 Prozent angesucht, sagt Bürgermeister Wolfgang Viertler. Denn die tatsächliche Anzahl von Zweitwohnungen sei gering, betrage nur 4,5 Prozent der Gesamtzahl an Wohnungen – bei einem Stand von 22,5 Prozent Nicht-Haupt-

sitz-Wohnungen. Wie das? Zur Ermittlung der Nicht-Hauptwohnsitze sei das Gebäude- und Adressenregister hergenommen worden, sagt Viertler: „Das ist eine verstaubte Datei aus dem Jahr 2011. Da ist z. B. ein altes, leer stehendes Haus drinnen, das nicht bewohnt werden darf, da werden vier Wohnungen mitgerechnet.“ Neben Leerständen (250) würden touristisch genutzte Ferienwohnungen (153) und Betriebswohnungen (98) dazugezählt.

In Mittersill gebe es rund 120 Zweitwohnungen, diese seien kein Problem, sagt Viertler. Ein Problem sei vielmehr, dass der Nachweis sowie die Sanktionierung von illegalen Zweitwohnsitzen fast nicht möglich sei, aber einen enormen bürokratischen Aufwand verursachten. Zudem störe ihn immens, dass Bürgermeister als gierig, gefräßig und asozial hingestellt würden und den Ausverkauf der Heimat propagierten. „Die Wahrheit ist eine andere. Es sind Hilferufe, dass die Instrumente, die man uns zur Verfügung stellt, wirkungslos sind. Im Konkreten haben die Gemeinden keine Hand-



habere gegen illegale Zweitwohnsitze, die Verfahren sind zu kompliziert. Wir produzieren nur Beschäftigung, in der Praxis haben wir bisher wenig Chancen. Die europäischen Grundfreiheiten schlagen nationales Recht, die EU obsiegt gegen nationale Interessen. Derjenige, der es sich leisten kann, den Instanzenweg zu gehen, wird ihn gehen.“

Bezirkshauptmann Bernhard Gratz bestätigt, dass es immens schwierig sei, illegale Zweitwohnsitze nachzuweisen. Von Findigen werde vieles gemacht, um einen Hauptwohnsitz darzustellen: „Es wird von irgendjemandem Müll in die Tonne gegeben, es werden Wasserhähne aufgedreht und vieles andere. Gemeinden haben sich intensiv bemüht, auch Detektive eingesetzt, aber es ist schwierig.“ Seit

2015 wurden bei der Bezirkshauptmannschaft Zell am See 27 Anzeigen erstattet und Ermittlungsverfahren eingeleitet. Nur in drei Fällen wurden rechtskräftige Strafen verhängt. Ein Fall ist anhängig.

Es wäre besser, wenn das Gesetz eine Beweislast-Umkehr fordern würde, sagt Gratz. „Das heißt, jemand muss beweisen, dass es ein Hauptwohnsitz ist.“ Auch eine hohe Zweitwohnsitzabgabe könnte eingehoben werden: „So wie es Zell am See mehrfach angeregt hat und wie es Bayern macht.“ Ein Problem sind auch Chaletdörfer und Appartementhotels. Für diese würde als Hinweis auf einen gastronomischen Betrieb eine Infrastruktur gefordert – etwa Rezeption, Gemeinschaftsräume, Wellnessbereich, diese werden gebaut, aber

Diese Gemeinden haben mehr als 16 Prozent Nicht-Hauptwohnsitze

Bramberg am Wildkogel (22,5), Bruck (17,5), Dienten (43), Fusch (27,5), Hollersbach (18,8), Kaprun (38,8), Krimml (66,4), Lend (19,6), Leogang (33,9), Lofer (23), Maishofen (24,8), Maria Alm (62,6), Mittersill (20), Neukirchen (21,3), Niedernsill (22,1), Piesendorf (20), Rauris (23,5), Saalbach (62,7), Saalfelden (21,3), St. Martin bei Lofer (45,2), Stuhlfelden (17,7), Taxenbach (19,9), Unken (25,8), Uttendorf (22,9), Viehhofen (29), Wald im Pinzgau (68,6), Weißbach bei Lofer (19,5) und Zell am See (29,4).



Sie sprießen allerorten aus dem Boden: Appartementhotels, Chaletdörfer etc. Nicht wenige werden, nicht wie ursprünglich festgelegt, genutzt.

BILD: PIXABAY/N. DOERLE

nicht genutzt. „Es gibt keine Nutzungsverpflichtung“, so Gratz. Viele Appartementhäuser wären nicht möglich, wenn man die Parifizierung verhindere.

Bürgermeister Viertler, sagte, er begrüße die Bemühungen des Landes. „Ich habe hohe Wert-



BILD: SW/SIMO

„Illegale Zweitwohnsitze sind schwierig nachzuweisen.“

Bernhard Gratz, Bezirkshauptmann

schätzung für Landesrat Josef Schwaiger, der das in die Hand nimmt und praktikabel und umsetzbar machen will. Er hat jede Unterstützung.“

Er, Viertler, akzeptiere aber nicht, dass von Bürgermeistern

ein Bild gezeichnet werde, als könnten sie nicht genug von Zweitwohnsitzen bekommen. Er sieht andere Verursacher der hohen Kosten für Bauland, Wohnungen, Mieten: „Die Fiskal- und Geldpolitik in Wien ist der größte Verursacher der dramatischen Entwicklung. Dieselben Bundespolitiker, die über Wohnungsnot referieren, befeuern Grundstückskosten mit Besteuerungen. Die Wohnbauförderung verursacht teures Bauen, die Mieten werden immer höher, je länger du drinnen bist. Da werden Hausverstandsregeln gebrochen.“

Eine Lösung hat Viertler: „Einiges könnte man mit einer gestaffelten Nicht-Hauptwohnsitzgebühr regeln.“ Pro Person und Jahr schweben ihm für Mittersill 1000 Euro vor – rund die Höhe der Bundesertragsanteile.