



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN  
Vienna University of Technology

## **DIPLOMARBEIT**

Raumplanerischer Umgang mit Zweitwohnsitzen im  
oberösterreichischen Seengebiet  
Attersee und Traunsee  
Problematik und Steuerungsmöglichkeiten

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs  
unter der Leitung von**

**Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Arthur Kanonier**

E280-08 - Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement

**eingereicht an der Technischen Universität Wien**

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Lukas Dierer, BSc.**

Matrikelnummer: 01211208

Wien, am 02.12.2020



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## I. Eidesstattliche Erklärung

Ich, **Lukas Dierer**, erkläre eidesstattlich,

1. dass ich die vorliegende Diplomarbeit „Raumplanerischer Umgang mit Zweitwohnsitzen im oberösterreichischen Seengebiet Attersee und Traunsee Problematik und Steuerungsmöglichkeiten“, 154 Seiten gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Diplomarbeit bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am 02.12.2020

---



## II. Abstract

The present work deals with the spatial planning of second homes in the Upper Austrian lake region of Attersee and Traunsee. The focus lies on the impacts of second homes and the major challenges they pose for municipalities. Perhaps only few issues polarize as strongly as second homes. However, this is not a recent phenomenon, but a well-known one, which according to a study by the Austrian Conference on Spatial Planning (ÖROK) in 1987, reached its peak in the 1970s and now affects many municipalities. Gradually, the most beautiful areas of Austria are being built up, mostly by million-dollar second homes, which are only used sporadically by the owners over the year. The local population faces this luxury real estate boom largely helplessly.

The first part of the thesis focuses on the theoretical background of second homes and includes the definition and different manifestations of them. These are various in their appearance and affect thereby differently the landscape and townscape, the land consumption as well as the technical infrastructure of the municipality. In addition, the examination of the legal regulations in Upper Austria, which affect the municipalities, is an essential factor of the diploma thesis because the regional planning laws of the respective federal states are significantly responsible for the regulation of second homes.

The second part is dedicated to the study area Attersee/Traunsee, which in part has a considerably high number of second homes. The high proportion of second homes is now growing above the heads of many municipalities and has various negative effects on the landscape and townscape, the local infrastructure and the financial budget of the municipality because the municipalities only receive portions of yield from the financial balance of the federation for the main domicile-registered person. For the second home inhabitants, the municipalities receive no incomes. As a result, the municipalities concerned lose important revenues for the maintenance of the technical infrastructure every year because this infrastructure must also be made available for second homes. In order to counteract this problem, among other things, clear legal provisions are needed to give the communities an option for action.

### III. Kurzfassung

Die vorliegende Diplomarbeit befasst sich mit dem raumplanerischen Umgang von Zweitwohnsitzen im oberösterreichischen Seengebiet Attersee und Traunsee. Der Fokus liegt dabei auf den Effekten (positiv als auch negativ), die von Zweitwohnsitzen ausgehen und die Gemeinden vor wesentliche Herausforderungen stellen. Trotz der derzeit starken Polarisierung des Themas Zweitwohnsitze handelt es sich um kein neues Phänomen, sondern um ein altbekanntes, das laut einer Studie der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) aus dem Jahr 1987 bereits in den 1970er und 80er Jahren seinen Höhepunkt erreichte und heute viele – besonders touristisch attraktive – Gemeinden betrifft. Nach und nach werden die schönsten Gebiete Österreichs durch zumeist millionenschwere Zweitwohnsitze verbaut, die von den EigentümerInnen jedoch nur sporadisch im Jahr genutzt werden. Die ortsansässige Bevölkerung steht diesem Luxusimmobilienboom weitgehend überfordert gegenüber. Der erste Teil der Diplomarbeit konzentriert sich hauptsächlich auf den theoretischen Hintergrund von Zweitwohnsitzen und beinhaltet die Definition sowie die unterschiedlichen Erscheinungsformen von Zweitwohnsitzen. Diese sind in ihrem Auftreten vielfältig und wirken sich dadurch unterschiedlich auf das Landschafts- und Ortsbild, den Flächenverbrauch sowie die technische Infrastruktur der Gemeinde aus. Ergänzend ist die Untersuchung der rechtlichen Bestimmungen in Oberösterreich, welche auf die Gemeinden wirken, ein wesentlicher Faktor der Diplomarbeit, denn die Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetze der jeweiligen Bundesländer sind maßgeblich verantwortlich für die Regelung von Zweitwohnsitzen.

Der zweite Teil widmet sich dem Untersuchungsgebiet Attersee/Traunsee, welcher zum Teil eine erheblich hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen aufweisen. Der hohe Zweitwohnsitzanteil wächst mittlerweile vielen Gemeinden über den Kopf und hat verschiedene negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, die lokale Infrastruktur sowie auf den Finanzhaushalt der Gemeinde. Denn nur für jede hauptwohnsitzgemeldete Person bekommen die Gemeinden Ertragsanteile aus dem Finanzausgleich des Bundes. Für die ZweitwohnsitzbewohnerInnen bekommen die Gemeinden jedoch keine Einnahmen. Infolgedessen entgehen der betroffenen Gemeinde jedes Jahr wichtige Einnahmen für die Instandhaltung der technischen Infrastruktur, denn diese muss auch für Zweitwohnsitze zur Verfügung gestellt werden. Um unter anderem dieser Problematik entgegenzuwirken, bedarf es klarer gesetzlicher Bestimmungen, um so den Gemeinden eine Handlungsoption zu geben.

## IV. Abkürzungsverzeichnis

|          |   |
|----------|---|
| Abs.     | Absatz                                    |
| Art.     | Artikel                                   |
| bzw.     | beziehungsweise                           |
| EWR      | Europäische Wirtschaftsraum               |
| EuGH     | Europäischer Gerichtshof                  |
| ggf.     | gegebenenfalls                            |
| HWS      | Hauptwohnsitz                             |
| i.d.R.   | in der Regel                              |
| k. u. k. | kaiserlich und königlich                  |
| lfm.     | Laufmeter                                 |
| LVwG     | Landesverwaltungsgericht                  |
| ÖÖ.      | Oberösterreich                            |
| ÖROK     | Österreichische Raumordnungskonferenz     |
| ÖIR      | Österreichisches Institut für Raumordnung |
| ROG      | Raumordnungsgesetz                        |
| RPG      | Raumplanungsgesetz                        |
| StGG     | Staatsgrundgesetz                         |
| et al.   | und andere                                |
| usw.     | und so weiter                             |
| u.a.     | unter anderem                             |
| v. a.    | vor allem                                 |
| z.B.     | zum Beispiel                              |





## V. Inhaltsverzeichnis

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| I.     | Eidesstattliche Erklärung  | i   |
| II.    | Abstract   | iii |
| III.   | Kurzfassung  | iv  |
| IV.    | Abkürzungsverzeichnis  | v   |
| V.     | Inhaltsverzeichnis   | vii |
| 1.     | Einleitung   | 1   |
| 1.1.   | Motivation   | 1   |
| 1.2.   | Ausgangssituation und Problemstellung                                      | 2   |
| 1.3.   | Forschungsfragen   | 5   |
| 1.4.   | Methodik   | 5   |
| 1.5.   | Stand der Forschung  | 6   |
| 1.6.   | Inhaltlicher Aufbau der Arbeit   | 7   |
| 2.     | Rahmenbedingungen und Charakterisierung von Zweitwohnsitzen                | 8   |
| 2.1.   | Abgrenzung des Untersuchungsgegenstand                                     | 8   |
| 2.2.   | Definition Zweitwohnsitz   | 9   |
| 2.3.   | Ursprünge und Entwicklung des Zweitwohnsitzwesens in Österreich            | 11  |
| 2.4.   | Statistische Kennzahlen und räumliche Verteilung                           | 18  |
| 2.5.   | Aktuelle Daten zum Zweitwohnsitzwesen in Österreich                        | 21  |
| 2.6.   | Ausprägungsmerkmale von Zweitwohnsitzen                                    | 23  |
| 2.6.1. | Funktionen von Zweitwohnsitzen   | 24  |
| 2.6.2. | Gebäudetypologien von Zweitwohnsitzen                                      | 26  |
| 2.6.3. | Neubau / Bestand   | 28  |
| 2.6.4. | Lage in der Gemeinde   | 29  |
| 2.6.5. | Lage der Zweitwohnsitze zum Hauptwohnsitz                                  | 33  |
| 2.6.6. | Nutzungsfrequenz   | 35  |
| 2.7.   | Motive für den Erwerb eines Zweitwohnsitzes                                | 37  |
| 2.8.   | Fazit  | 39  |
| 3.     | Positive und negative Effekte von Zweitwohnsitzen                          | 42  |
| 3.1.   | Räumliche Effekte  | 43  |
| 3.2.   | Ökonomische Effekte  | 46  |
| 3.3.   | Soziale Effekte  | 48  |
| 3.4.   | Effekte in Folge der Covid-19-Pandemie im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen | 49  |
| 3.5.   | Exkurs: Effekte auf die lokale Infrastruktur                               | 50  |

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| 3.6.     | Fazit  | 55  |
| 4.       | Rechtliche Grundlagen zur Regelung und Steuerung von Zweitwohnsitzen | 57  |
| 4.1.     | Rechtliche Grundlagen auf EU-Ebene                                   | 58  |
| 4.1.1.   | Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)          | 58  |
| 4.1.2.   | EU-Beitrittsvertrag Österreichs 1994                                 | 59  |
| 4.1.3.   | Fazit  | 60  |
| 4.2.     | Rechtliche Grundlagen auf Bundesebene                                | 60  |
| 4.2.1.   | Verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte (Grundrechte)            | 61  |
| 4.2.2.   | Ö. Meldegesetz 1991  | 62  |
| 4.2.3.   | Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz                                 | 63  |
| 4.2.4.   | Fazit  | 66  |
| 4.3.     | Rechtliche Grundlagen auf Landesebene                                | 66  |
| 4.3.1.   | OÖ. Raumordnungsgesetz 1994  | 66  |
| 4.3.1.1. | Überörtliche Raumordnung   | 68  |
| 4.3.1.2. | Örtliche Raumordnung   | 69  |
| 4.3.2.   | OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994   | 78  |
| 4.3.3.   | OÖ. Bauordnung 1994  | 83  |
| 4.3.4.   | OÖ. Tourismusgesetz 2018   | 87  |
| 4.3.5.   | OÖ. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001                          | 89  |
| 4.4.     | Fazit  | 90  |
| 5.       | Betrachtung des Untersuchungsgebietes – Seenregion Attersee/Traunsee | 92  |
| 5.1.     | Anzahl der Nebenwohnsitzfälle in der Seenregion                      | 93  |
| 5.1.1.   | Anzahl der Nebenwohnsitzfälle am Attersee                            | 94  |
| 5.1.2.   | Anzahl der Nebenwohnsitzfälle am Traunsee                            | 95  |
| 5.1.3.   | Statistische Herausforderungen                                       | 96  |
| 5.2.     | Aktuelle Zweitwohnsitzsituation am Attersee                          | 98  |
| 5.2.1.   | Charakterisierung der Zweitwohnsitze am Attersee                     | 98  |
| 5.2.2.   | Verortung der gewidmeten Zweitwohnsitze am Attersee                  | 100 |
| 5.2.3.   | Typologien der Zweitwohnsitze am Attersee und deren Auswirkungen     | 105 |
| 5.2.4.   | Effekte ausgehend von Zweitwohnsitzen am Attersee                    | 109 |
| 5.3.     | Aktuelle Zweitwohnsitzsituation am Traunsee                          | 112 |
| 5.3.1.   | Charakterisierung der Zweitwohnsitze am Traunsee                     | 113 |
| 5.3.2.   | Verortung der gewidmeten Zweitwohnsitze am Traunsee                  | 113 |
| 5.3.3.   | Typologien der Zweitwohnsitze am Traunsee und deren Auswirkungen     | 118 |

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 5.3.4. | Effekte ausgehend von Zweitwohnsitzen am Traunsee     | 121 |
| 5.4.   | Vergleich der Zweitwohnsitze am Attersee und Traunsee | 123 |
| 5.5.   | Fazit   | 124 |
| 6.     | Schlussfolgerung und Handlungsempfehlung              | 126 |
| 7.     | Verzeichnisse   | 134 |
| 7.1.   | Quellenverzeichnis                                    | 134 |
| 7.2.   | Abbildungsverzeichnis                                 | 140 |
| 7.3.   | Tabellenverzeichnis                                   | 142 |



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# 1. Einleitung

## 1.1. Motivation

Angeregt durch das Masterprojekt – Steuerung von Zweitwohnsitzen im alpinen Raum – an der Technischen Universität Wien habe ich mich intensiv mit der Thematik „Zweitwohnsitze“ für Freizeit- und Erholungszwecke auseinandergesetzt. Dabei wurden grundlegende Aspekte von Zweitwohnsitzen in den westlichen alpinen Bundesländern Salzburg, Tirol und Vorarlberg untersucht, bearbeitet und in weiterer Folge mögliche Handlungsempfehlungen formuliert. Früh war mir klar, dass dieses Thema auch Teil meiner Diplomarbeit werden sollte, da ich selbst aus einer Region stamme, die bei ZweitwohnsitzeigentümerInnen äußerst beliebt ist.

*„Freizeitwohnsitze konzentrieren sich in Fremdenverkehrsgemeinden, landschaftlich attraktiven Räumen (Seeufer, Gebirgshanglagen usw.) sowie häufig in ländlichen Gemeinden im Umland von Großstädten“ (Leser 2001: 229).*

Als gebürtiger Oberösterreicher mit jahrelangem Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Gmunden am Traunsee bin ich mit den Begleiterscheinungen, die Zweitwohnsitze mit sich bringen, bestens vertraut. Der relativ hohe Anteil an Zweitwohnsitzen stellt nicht nur meine Heimatstadt sowie die umliegenden Gemeinden vor große Herausforderungen, sondern auch die benachbarte Attersee-Region hat diesbezüglich mit noch größeren Problemen zu kämpfen. Mancherorts sind hier bereits mehr Zweitwohnsitze als Hauptwohnsitze in den Gemeinden vorzufinden. Die negativen Effekte dieser Entwicklung überwiegen den wenigen positiven und treten in den verschiedensten Bereichen auf. In erster Linie kann es bei einer unkontrollierten Entwicklung zu negativen Effekten auf die Siedlungs- bzw. Landschaftsstruktur, die technische Infrastruktur, das Sozialgefüge, den Finanzhaushalt der Gemeinde und die Umwelt kommen. Andererseits stellen Zweitwohnsitze aber auch eine wichtige wirtschaftliche Einnahmequelle für die Gemeinden sowie die ortsansässige Wirtschaft – z.B. für Bauunternehmen und Handelsbetriebe – dar. Eine weitere negative Begleiterscheinung der hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen ist die Abwanderung der jungen Bevölkerung. Diese ist aufgrund der hohen Grundstücks- und Immobilienpreise gezwungen, in kostengünstigere Nachbargemeinden abzuwandern, während wohlhabende Personen aus ganz Österreich – oder auch aus dem Ausland – Wohnungen mieten, Grundstücke oder Häuser kaufen, welche dann nur sporadisch zur Erholung genutzt werden. Grundsätzlich dienen einige Zweitwohnsitze in isolierter Gunstlage auch als Wertanlagen oder Alterswohnsitze in der Pension und führen zu weiteren Problemen, wie beispielsweise dem Leerstand oder der geringen Auslastung der technischen Infrastruktur (z.B. Wasserversorgung und -entsorgung).

Das ernste Thema der Zweitwohnsitze in der oberösterreichischen Seenregion wurde in den letzten Jahren auch von den lokalen Medien sowie der Politik aufgegriffen und bietet Zündstoff für heiße

Stammtisch-Diskussionen. Des Weiteren schließen sich immer mehr BürgerInnen zu Initiativen zusammen, um gegen den Ausverkauf ihrer Heimat bzw. die fortschreitende Privatisierung der Seeuferzonen in ihrer Gemeinde vorzugehen.

Aufgrund der öffentlichen Diskussion erschien eine Auseinandersetzung mit dem Thema – vor allem die Analyse der rechtlichen Bestimmungen (Kapitel 4) und der Effekte von Zweitwohnsitzen auf die Gemeinden (Kapitel 3 & 5) – wichtig. Hauptziel der Arbeit ist es, aufgrund der genannten Herausforderungen und den damit zusammenhängenden Schwierigkeiten, Handlungsempfehlungen zur Steuerung von Zweitwohnsitzen zu finden.

## 1.2. Ausgangssituation und Problemstellung

Im Fokus der Diplomarbeit steht der hohe Anteil an Zweitwohnsitzen in der Seenregion Attersee/Traunsee und die damit einhergehenden Effekte auf die Gemeinden aus Sicht der Raumordnung. Aufgrund der zahlreichen Zweitwohnsitze kommt es in der Seenregion hauptsächlich zu Konflikten zwischen temporärem und dauerhaftem Wohnen, da benötigter Wohnraum dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Weitere Konfliktströme im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen, welche in der Seenregion „noch“ keine Rolle spielen, wie

- das Phänomen der Verdrängung der Hotellerie in Form von Parifizierungsvorgängen<sup>1</sup> oder
- die Nachnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden können zusätzlich genannt werden.

Um die fortschreitenden Auswirkungen stoppen zu können, braucht es jedoch dringend einen Eingriff durch die betroffenen Gemeinden (örtliche Raumordnung), der Landesregierung (überörtliche Raumordnung) und des Landtags in Form der Gesetzgebung zur Steuerung der Zweitwohnsitze.

Der Trend, einen Zweitwohnsitz für Freizeit- und Erholungszwecke zu besitzen, erfährt in den vergangenen Jahren in Österreich anhaltender Beliebtheit. Hervorgerufen durch die

- Zunahme an Freizeit - mehr Urlaubstage und flexiblere Arbeitszeiten (u.a. Home-Office),
- wachsende Mobilität,
- steigendes Haushaltseinkommen (DoppelverdienerInnen),
- relativ niedrigen Wohnkosten (u.a. Wohnen und Energie) am Hauptwohnsitz und
- den zunehmenden Grad der Urbanisierung mit dem damit verbundenen Wunsch nach Rückzugsmöglichkeiten in der Natur, wurde vielen Haushalten ein Zweitwohnsitz ermöglicht (vgl. Schindegger 1998: 12; ÖROK 1987: 9f.).

---

<sup>1</sup> Verkauf von mehreren Hoteleinheiten für Zweitwohnsitze, inklusive Eintrag ins Grundbuch. Dieses Thema wird auf der Seite 16 (Buy-to-let-Modell) genauer erklärt.

All diese genannten Faktoren bewirken räumliche Veränderung. Die Ausbreitung städtischer Prozesse, in deren Verbindung der ländliche Raum urbanisiert wird, bewirkt eine Veränderung der Siedlungsstruktur. Die Folge ist eine ausgeprägte „Multilokalität“ der Gesellschaft (vgl. ÖROK 1987: 9). Unter Multilokalität versteht man das Leben und Wohnen an zwei oder mehreren Orten (vgl. Weichhart/Rumpolt 2015: 11).

Die konstante Entwicklung von Zweitwohnsitzen und den damit verbundenen „kalten Betten<sup>2</sup>“ stellt seit Jahren eine Herausforderung für attraktive Tourismusregionen dar. In vielen Gebieten, in denen es eine große Anzahl an Zweitwohnsitzen gibt, bzw. eine hohe Nachfrage vorhanden ist, dominieren mittlerweile exorbitante Grundstücks- und Immobilienpreise. Die für die ortsansässige Bevölkerung zumeist nicht finanzierbaren Immobilien dienen in Folge als Zweitwohnsitz für besser verdienende Bevölkerungsgruppen aus den Großstädten. Dieses Phänomen ist vor allem in den größeren Skigebieten im Alpenraum (z.B. Saalbach-Hinterglemm oder Kitzbühel) sowie in den attraktiven Seengebieten Österreichs in Kärnten und Oberösterreich zu beobachten.

Die raumplanerische und politische Debatte über die Problematik von Zweitwohnsitzen ist nicht neu. Trotz der bis heute im gesamten Alpenraum anhaltenden Problematik findet das Thema in der österreichischen Fachliteratur wenig Beachtung. Die letzten umfassenden Studien stammen aus den 1980er Jahren und betrachten hauptsächlich Motivationen des Erwerbs von Zweitwohnsitzen, deren räumliche Verteilung auf Bundesebene und möglichen Steuerungsmöglichkeiten.

Seit ein paar Jahren beschäftigen sich die westlichen Bundesländer – vor allem Tirol und Salzburg – mittlerweile wieder intensiv mit dem Thema und sind darauf bedacht, der negativen Entwicklung mit diversen Maßnahmen – u.a. mit einem Zweitwohnsitzverzeichnis und strengeren Kontrollmöglichkeiten entgegenzuwirken. Das Land Oberösterreich hinkt hinsichtlich der Steuerung von Zweitwohnsitzen etwas hinterher, da nur vereinzelte Regionen – wie das Salzkammergut – von dieser Thematik betroffen sind. Auch das im Jahr 2017 beschlossene OÖ. Landesraumordnungsprogramm (LAROP) behandelt das Thema rund um Zweitwohnsitze nur oberflächlich und spart mit Formulierungen, wie man in Zukunft dagegen ankämpfen möchte. Derzeit ist zudem eine Neuausrichtung des OÖ. Raumordnungsgesetzes 1994 im Gange. Hierbei sollen unter anderem auch neue Regelungen bezüglich der Steuerung von Zweitwohnsitzen festgelegt werden.

---

<sup>2</sup> „Unter kalten Betten versteht man den durch den Bau von Zweitwohnungen außerhalb des Wohnortes des Bauenden liegende Wohnungen, die nicht, kaum oder wenig bewohnt werden“ (Enzyklo.de 2019).

★ *Auswahl des Untersuchungsgebietes*

Die Wahl des Untersuchungsgebietes fiel aufgrund folgender Punkte auf die Seenregion Attersee und Traunsee:

- Persönlicher Bezug zur Region (Heimatregion)
- Hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen
- Lange touristische Tradition (Sommerfrische im Salzkammergut)
- Geographisch attraktive Lage der Seenregion zu den Städten München, Salzburg, Linz und Wien
- Aktualität der Thematik auch im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie

Für die Veranschaulichung der Effekte ausgelöst von Zweitwohnsitzen in der Seenregion sind ausgewählte Zitate aus Zeitungsberichten unterhalb aufgelistet.

*“Für Jungfamilien ist Gmunden ein zu teures Pflaster. Sommerfrischler haben die Preise verdorben. Am Attersee gibt es schon mehr Zweit- als Erstwohnsitze“ (Scheller 2012).*

*“Besonders dramatisch ist die Lage in Nußdorf am Attersee: Hier gibt es 509 Haushalte mit Hauptwohnsitz, aber gleich 682 Nebenwohnsitze. Auch in der Gemeinde Attersee haben die Personen mit Zweitwohnsitz bereits knapp die Nase vorn: Es steht 1611 zu 1603“ (Öonachrichten.at GmbH & co.kg 2016).*

*“Bei Leuten, die drei bis fünf Wochen im Jahr da sind und Wohnungen in einer super Lage haben, sind wir im selben Gefechtsfeld wie Saalbach oder Kitzbühel“ (Mayrhauser Bgm. Nußdorf am Attersee zitiert in Nagl 2017).*

*“Der hohe Zweitwohnsitz-Anteil wächst sich für viele Gemeinden zu einem veritablen Problem aus: Denn eine im Hauptwohnsitz gemeldete Person bringt nach Berechnungen der Kommunalkredite einer Gemeinde im Durchschnitt in Oberösterreich 802 Euro aus dem Finanzausgleich. Eine Person mit Nebenwohnsitz dagegen keinen Cent“ (Öonachrichten.at GmbH & co.kg 2016).*

Wie angespannt die Lage bereits ist, ist aus den oben genannten Äußerungen herauszulesen und bestätigt die Situation der Zweitwohnsitze in der Seenregion.

Aus Sicht der betroffenen Gemeinden ist es von großer Bedeutung, dem hohen Anteil an Zweitwohnsitzen in aller Konsequenz entgegen zu treten, um langfristige negative Effekte auf die Gemeindestruktur zu unterbinden. Die Diplomarbeit soll einen Anteil dazu leisten, eine Gemeindeentwicklung zu ermöglichen, welche sowohl den touristischen als auch den Bedürfnissen der dauerhaft ansässigen Bevölkerung gerecht wird. Daher gilt es, geeignete Handlungsempfehlungen auf Basis der räumlichen sowie rechtlichen Analyse zu formulieren.



### 1.3. Forschungsfragen

Aufgrund der im vorherigen Kapitel beschriebenen Ausgangssituation und Problemstellung sollen folgende Forschungsfragen die Aufgabenstellung und den Rahmen dieser Arbeit bilden:

- 1) Welche raumplanerischen Probleme bzw. Herausforderungen ergeben sich durch Zweitwohnsitze auf eine Gemeinde? → Kapitel 3
- 2) Welche Effekte haben Zweitwohnsitze auf die Finanzen der Gemeinden und die Problematik der Infrastrukturbereitstellung? → Kapitel 3 & 5
- 3) Welche rechtlichen Grundlagen bzw. Instrumente bezüglich der Regelung und Steuerung von Zweitwohnsitzen gibt es in Oberösterreich? → Kapitel 4
  - a) Unter welchen Voraussetzungen kann man in Oberösterreich einen Zweitwohnsitz errichten, erwerben bzw. umnutzen? → Kapitel 4
- 4) Mit welchen Strategien und Maßnahmen kann die Entwicklung der Zweitwohnsitze in der Zukunft gesteuert werden? → Kapitel 6

### 1.4. Methodik

Zur Beantwortung der oben genannten Forschungsfragen wurden folgende Methoden angewandt:

#### ★ *Literaturrecherche und Auswertung*

Die Literaturrecherche fand mittels Google Scholar, dem österreichischen Bibliothekenverbund sowie in E-Journals statt. Außerdem wurden über das Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) diverse Informationen über den rechtlichen Hintergrund von Zweitwohnsitzen gesammelt. Im Rahmen dieser Recherche wurden folgende Bereiche untersucht:

- Online-Beiträge zur Thematik (u.a. Tageszeitungen);
- Fachliteratur (u.a. ÖROK-Studie 1987 und Publikationen des ÖIR 1972);
- Dissertationen bzw. Diplomarbeiten zum Thema „Zweitwohnsitz“;
- Betrachtung der Rahmenbedingungen auf verschiedenen Ebenen der Gesetzgebung:
  - EU-Ebene, Bundesebene und Landesebene (Oberösterreich);

#### ★ *Persönliche Gespräche mit lokalen Akteuren*

Im empirischen Teil sollen die Erkenntnisse aus dem theoretischen Teil durch Gespräche mit lokalen Akteuren bestätigt oder widerlegt werden. Persönliche Gespräche mit Vertretern der OÖ. Landesregierung und verschiedenen Bürgermeistern sollen einen Einblick in die Bedeutung der Zweitwohnsitze am Attersee bzw. Traunsee liefern. Die Gespräche wurden durchgeführt mit:

- HR Mag. Gerald Sochatzy (Amt der OÖ. Landesregierung – Leiter der Abteilung Raumplanung und Raumordnung);
- DI(FH) Walter Kastinger (Bgm. der Gemeinde Attersee am Attersee);
- Mag. Stefan Krapf (Bgm. der Stadtgemeinde Gmunden am Traunsee);
- MSc. Christoph Schragl (Bgm. der Gemeinde Traunkirchen am Traunsee);

★ *Bestandsaufnahme und Analyse im Untersuchungsgebiet*

Neben den Gesprächen liefern persönliche Untersuchungen und Erhebungen vor Ort weitere wichtige Informationen. Dazu zählen unter anderem:

- Erhebung & Verortung der Zweitwohnsitzgebiete gemäß der Flächenwidmung (Bauland-Sondergebiet Zweitwohnungsgebiet) in den Gemeinden am Attersee und Traunsee,
- Untersuchung der Autokennzeichen auf die Herkunft der ZweitwohnsitzeigentümerInnen,
- Veranschaulichung der unterschiedlichen Typologien von Zweitwohnsitzen und
- Darlegung der Effekte ausgehend von den Zweitwohnsitzen auf die Gemeinden.

## 1.5. Stand der Forschung

Trotz der anhaltenden Problematik findet das Thema in der wissenschaftlichen Literatur derzeit wenig Beachtung. Bis auf einzelne Diplomarbeiten, die sich mit dem Thema „Zweitwohnsitz“ auseinandersetzen, gibt es aktuell in Österreich keine öffentlichen Studien dazu. Die letzten umfassenden Studien der ÖROK über Zweitwohnsitze in Österreich bzw. des ÖIR über Zweitwohnsitze für Freizeit und Erholung stammen aus den 1970er/80er Jahren, während der touristischen Wachstumsphase Österreichs. Sie betrachten hauptsächlich Motivationen des Erwerbs von Zweitwohnsitzen, deren räumliche Verteilung auf Bundesebene, die monetären Vor- und Nachteile von Zweitwohnsitzen sowie ihre Steuermöglichkeiten. Den letzten wissenschaftlichen Höhepunkt über die Diskussion von Zweitwohnsitzen erlebte man in den 1990ern. Danach wurden jedoch keine neuen Publikationen mehr erarbeitet, wodurch der Überblick über die Thematik ein wenig verloren ging. Aufgrund dieser wissenschaftlichen Vernachlässigung entschied sich Univ. Prof. Arthur Kanonier von der Technischen Universität Wien dazu, im Jahr 2018 ein Masterprojekt über Zweitwohnsitze im alpinen Raum zu starten. Dabei wurden von den Studierenden umfassende Arbeiten zu unterschiedlichen Themen, wie Kosten und Erlöse von Zweitwohnsitzen, Umgang mit illegalen Zweitwohnsitzen oder die unterschiedlichen Lagen und Typologien von Zweitwohnsitzen erarbeitet. Durch eine mehrtägige Exkursion in zweitwohnsitzgeprägte Gemeinden, konnten auch vor Ort – durch Gespräche mit lokalen ExpertInnen – wichtige Erkenntnisse und Eindrücke gesammelt werden. Diese Eindrücke bilden nun den Ausgangspunkt für die Auseinandersetzung mit der Thematik in der oberösterreichischen Seenregion.

## 1.6. Inhaltlicher Aufbau der Arbeit

Die folgende Diplomarbeit kann in 5 Themenblöcke gegliedert werden. Zu Beginn wird in der Einleitung (*Block A*) unter anderem auf die Motivation bzw. die Ausgangssituation und Problemstellung eingegangen. Darauf aufbauend folgen die Forschungsfragen sowie die Methodenauswahl.

Im zweiten Abschnitt (*Block B*) wird der theoretische Hintergrund des Zweitwohnsitzes beleuchtet. Darunter fallen sowohl die Definition des Begriffes „Zweitwohnsitz“ als auch die unterschiedlichen Ausprägungsmerkmale von Zweitwohnsitzen. Diese sind vor allem im Hinblick auf die Effekte, welche nachstehend erläutert werden, von Bedeutung. Außerdem wird mittels statistischer Kennzahlen die räumliche Verteilung der Zweitwohnsitze in Österreich dargestellt. Die historische Entwicklung sowie die Motive für den Erwerb eines Zweitwohnsitzes sind ebenfalls Teil dieses Abschnitts.

Den wahrscheinlich wichtigsten Abschnitt der Arbeit (*Block C*) bilden jedoch die rechtlichen Grundlagen zur Steuerung und Regelung von Zweitwohnsitzen. Diese werden auf unterschiedlichen Ebenen (EU-Ebene, Bundesebene und OÖ. Landesebene) ausführlich behandelt.

Im vierten Abschnitt (*Block D*) wird das Untersuchungsgebiet auf die Auswirkungen der Zweitwohnsitze untersucht. Daneben liefern statistische Daten Informationen über die Anzahl als auch über die Entwicklung der Zweitwohnsitze in der Seenregion. Durch die räumliche Verortung der jeweiligen Zweitwohnsitze soll zudem ein Überblick über die Lage im Siedlungsgefüge geschaffen werden. Daraus abgeleitet können die unterschiedlichen Typologien der Zweitwohnsitze beschrieben und Aussagen über ihre Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die technische Infrastruktur oder den Flächenverbrauch getroffen werden. Persönliche Gespräche mit lokalen Akteuren zeigen die Problemfelder der hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen in der Seenregion auf.

Zu guter Letzt bildet die *Conclusio (Block E)* den finalen Rahmen der Arbeit und beinhaltet neben der Schlussfolgerung auch wesentliche Handlungsempfehlungen im Hinblick auf die negativen Effekte von Zweitwohnsitzen in der Seenregion Traunsee/Attersee.

## 2. Rahmenbedingungen und Charakterisierung von Zweitwohnsitzen

Das Thema „Zweitwohnsitz“ stellt einen umfangreichen Gegenstand dar. Bei den Zweitwohnsitzen ist zu bedenken, dass sie in verschiedenen Ausprägungen in Erscheinung treten können. Sie reichen von der adaptierten Almhütte, dem Wohnmobil am Seeufer, dem Haus in attraktiver Lage, bis hin zur Studentenwohnung in der Großstadt. Infolgedessen sind auch die räumlichen Auswirkungen unterschiedlich stark ausgeprägt (vgl. Kanatschnig/Weber 1998: 91). Die Komplexität des Begriffs „Zweitwohnsitz“ wird im nachstehenden Kapitel genauer erläutert.

### 2.1. Abgrenzung des Untersuchungsgegenstand

Der Begriff „Zweitwohnsitz“ ist umfassend und lässt viele Interpretationsmöglichkeiten zu, da eine einheitliche Definition in der Fachliteratur nicht zu finden ist. Dieser wird in diversen Publikationen und Gesetzen höchst unterschiedlich verwendet, was die Komplexität des Gegenstands zusätzlich erhöht (vgl. Mayer 1997: 4; Lagler 1985: 6). Um in weiterer Folge den Begriff Zweitwohnsitz definieren zu können, ist es zunächst von Vorteil sich anzusehen, was das Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) zum Begriff „Hauptwohnsitz“ festlegt.

#### ★ *Definition Hauptwohnsitz*

*„Der Hauptwohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat“ (Art. 6 Abs. 3 B-VG).*

Gemäß Art. 6 Abs. 3 B-VG ist der Hauptwohnsitz einer Person dort begründet, wo diese den Lebensmittelpunkt hat. Der Lebensmittelpunkt ist somit ausschlaggebend für die Unterscheidung zwischen Haupt- und Zweitwohnsitz. Eine jährliche Mindestaufenthaltsdauer am Hauptwohnsitz schreibt das Gesetz nicht vor. Grundsätzlich sollte aber der überwiegende Teil (über 26 Wochen) des Jahres am Hauptwohnsitz verbracht werden.

Eine Definition des „Nebenwohnsitzes“ kommt im B-VG nicht vor, ist aber ebenso wie der Begriff des Zweitwohnsitzes weitverbreitet und kann als Synonym betrachtet werden.

## 2.2. Definition Zweitwohnsitz

Der Begriff „Zweitwohnsitz“ ist wie bereits erwähnt nicht bundesverfassungsgesetzlich geregelt. Aufgrund der Länderzuständigkeit in der Raumordnung unterscheiden sich nicht nur die Definitionen für Zweitwohnsitze, sondern auch die Begrifflichkeiten (siehe Abb. 1).



Abbildung 1: Vielfaltigkeit in der Begriffsbestimmung (Quelle: eigene Darstellung)

Der Begriff „Zweitwohnsitz“ wird hauptsächlich im Steiermärkischen Grundverkehrsgesetz verwendet. Das Vorarlberger Raumplanungsgesetz spricht von „Ferienwohnung“ und das OÖ. Grundverkehrsgesetz verwendet den Begriff „Freizeitwohnsitz“. Sogar zwischen dem OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994 und dem OÖ. Tourismusabgabe-Gesetz 1991 bestehen Differenzen bezüglich der Benennung, jedoch weisen sie parallelen hinsichtlich der Definition auf. In weiterer Folge werden anhand ausgewählter österreichischer Landesgesetze die unterschiedlichen Begriffsbestimmungen sowie Definitionen des Zweitwohnsitzes dargestellt.

### OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994

*„Ein Freizeitwohnsitz einer Person im Sinn dieses Landesgesetzes ist bzw. wird in einem Gebäude bzw. in einem Teil eines Gebäudes (Wohnung) begründet, in dem sie sich in der Absicht niedergelassen hat bzw. niederläßt, ihn nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken zu verwenden.“ (§ 2 Abs. 6 OÖ. GVG 1994).*

### OÖ. Tourismusabgabe-Gesetz 1991

*„Ferienwohnungen sind Wohnungen (Wohnräume) und sonstige Unterkünfte, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern als Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig als Wohnstätte benutzt werden (Zweitwohnungen); länger als zwei Monate auf Camping- oder Wohnwagenplätzen abgestellte Wohnwagen oder Mobilheime (Dauercamper) gelten als Ferienwohnungen“ (§ 2 Abs. 2 OÖ. Tourismusabgabe-Gesetz 1991).*

### **Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz 1993**

*„Unter einem Zweitwohnsitz ist ein Wohnsitz zu verstehen, der ausschließlich oder überwiegend dem vorübergehenden Wohnbedarf zum Zwecke der Erholung oder Freizeitgestaltung dient“ (§ 19 Steiermärkisches GVG 1993).*

### **Vorarlberger Raumplanungsgesetz o.J.**

*„Als Ferienwohnung gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden“ (§ 16 Abs. 2 Vorarlberger RPG o.J.).*

### **Tiroler Raumordnungsgesetz 2016**

*„Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern [...] während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden“ (§ 13 Abs. 1 TROG 2016).*

Nicht nur jenen, die sich mit den Gesetzen individuell auseinandersetzen, wird die Vielfältigkeit des Problems vor Augen geführt. Auch Außenstehenden fallen die vielen unterschiedlichen Begriffe auf, die es zu Zweitwohnsitzen gibt. Allen gemeinsam ist jedoch die Unterscheidung der Nutzung des Zweitwohnsitzes zur Freizeit und Erholung (vgl. Eisenberger/Wurzinger 2018: 205).

#### **★ Weitere Definitionen**

Die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) definiert Zweitwohnsitze als *„all jene Wohngelegenheiten [...], die von einer Familie oder einer Einzelperson für die Unterbringung und Verpflegung in einer gewissen Regelmäßigkeit zusätzlich zum Hauptwohnsitz genutzt werden. Es werden darunter nur private Unterkünfte verstanden, die entweder im Eigentum der Nutzer sind oder für die ein langfristiges Nutzungsrecht (Miete, Pacht, Wohnrecht, bei Verwandten usw.) besteht. Gewerblich vermietete Unterkünfte werden nicht einbezogen“ (ÖROK 1987: 15).*

Mit dem letzten Satz wird der Zweitwohnsitz auch von einer gewerblichen Unterkunft eindeutig abgegrenzt. In der nachstehenden Abbildung 2 sind die Indikatoren, die einen Zweitwohnsitz zur Freizeit und Erholung definieren, zusammengefasst.

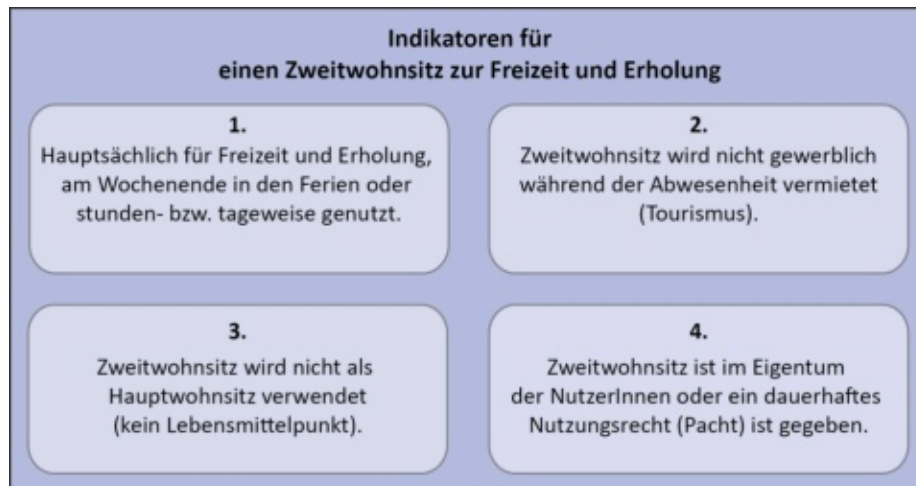


Abbildung 2: Indikatoren für einen Zweitwohnsitz zur Freizeit und Erholung (Quelle: eigene Darstellung)

In der vorliegenden Diplomarbeit liegt der Fokus ausschließlich auf Zweitwohnsitzen, die von ihren EigentümerInnen zur Freizeit und Erholung genutzt werden. Sie entsprechen gemäß der Definition von RUPPERT (1973), nach dem unter Zweitwohnsitz jeder weitere Wohnsitz gemeint ist, der neben einem Hauptwohnsitz überwiegend, während der Freizeit und nur temporär (stunden- oder tageweise, am Wochenende oder während des Urlaubs in den Ferien) genutzt wird (vgl. Ruppert: 1973: 4).

Weitere Funktionen, die einem Zweitwohnsitz unterliegen können, werden im Kapitel 2.6.1 Funktionen von Zweitwohnsitzen erläutert.

### 2.3. Ursprünge und Entwicklung des Zweitwohnsitzwesens in Österreich

In der vorindustriellen Zeit war es nur wenigen ausgewählten Bevölkerungsgruppen möglich, einen Zweitwohnsitz zu unterhalten. Diese Freiheit hatten hauptsächlich Adelige, das GroßbürgerInnentum, höchste BeamtInnen und Angehörige des Militärs. Charakteristisch für alle anderen Bevölkerungsgruppen war die Bindung an den Wohn- bzw. Arbeitsort, da sich das Leben der Menschen überwiegend zwischen diesen beiden Bereichen abspielte. Für die adelige und bürgerliche Oberschicht galt die Bindung an ihre Arbeitsstandorte nicht in diesem Ausmaß und sie konnten es sich finanziell leisten, multilokal zu leben (vgl. ÖROK 1987: 9).

Erst bestimmte gesamtgesellschaftliche Entwicklungen trugen dazu bei, dass sich auch Menschen aus anderen gesellschaftlichen Gruppen einen Zweitwohnsitz leisten konnten. Diese können wie folgt beschrieben werden:

- I. Verkürzung der Arbeitstage und -zeiten sowie die Einführung zusätzlicher Urlaubstage legte den Grundstein für die Entwicklung des Tourismus.

- II. Modernisierung im Wohnbereich bewirken, dass zusätzlich mehr Freizeit unter der Woche als auch am Wochenende zur Verfügung steht.
  - III. Außerdem steigt die Lebenserwartung, sodass Menschen länger in der Pension sind.
  - IV. Der finanzielle Anteil, den Haushalte für Freizeitzwecke und somit auch für Zweitwohnsitze ausgeben können wird auch in Zukunft steigen (u.a. durch DoppelverdienerInnen)
  - V. Die Mobilität hat sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert. Die Verkehrsinfrastruktur wurde ausgebaut und der Motorisierungsgrad der Bevölkerung ist deutlich gestiegen.
  - VI. Ungünstige Wohnverhältnisse, v. a. in den größeren Städten, als auch eine sich zunehmende verschlechternde Umweltsituation und Verlust von Naherholungsflächen führen dazu, dass Menschen ihre Erholung an einem Zweitwohnsitz in stressfreier ländlicher Umgebung suchen.
- (vgl. Bernt et al. 1972: 5; ÖROK 1987: 9f.; Kanatschnig/Weber 1998: 86)

Im weiteren Verlauf wird nun auf die Entwicklung des Zweitwohnsitzwesens von der Gründerzeit bis heute (Jahr 2020) in Österreich eingegangen. Daneben finden sich Trends (Umgehungsmodelle) und Herausforderungen, die sich in den letzten Jahren im Zuge der verstärkten Reglementierungen eröffnet haben, wieder. Außerdem wird ein kurzer Ausblick über die weitere Entwicklung der Zweitwohnsitze im Zuge der Covid-19-Pandemie gegeben.

#### ★ *Gründerzeit – Beginn 20. Jahrhundert*

Der Start des Zweitwohnsitzwesens in Österreich liegt in etwa 120 Jahre zurück und entwickelte sich parallel zum Tourismus. Der Beginn des Zweitwohnsitzbaus war geprägt durch eine hohe Nachfrage aus der adeligen und bürgerlichen Oberschicht. Im Verlauf der Gründerzeit entstanden – begünstigt durch den Ausbau der Eisenbahn – Zweitwohnsitze zugunsten der sogenannten „Sommerfrische“ in Form von villenartigen Residenzen (siehe Abb. 3). Zu diesen Gebieten zählten unter anderem der Semmering, das Salzkammergut (Attersee & Traunsee), sowie das Kärntner Seengebiet (vgl. ÖROK 1987: 23). Die traditionelle Sommerfrische in den Villen im Salzkammergut – wie sie von der gehobenen Gesellschaft der k. u. k. Monarchie gelebt wurde – zeigt, dass Multilokalität als Verknüpfung von Freizeit und Arbeit schon eine lange historische Tradition besitzt (vgl. Weichhart 2009: 3).

Gegenwärtig stellen diese historischen Sommerresidenzen ein materielles Kulturerbe dar und sind wie die natürlichen Ressourcen nicht vermehrbar. Außerdem sind sie vor allem für die Gemeinde ein Identifikationsmerkmal, das es zu schützen gilt. In den meisten Fällen kommt es jedoch vor, dass die historischen Altbauten abgerissen und durch moderne „Betonburgen“, die dem aktuellen Stand der Bautechnik entsprechen, ersetzt werden.

Einen großen Unterschied stellt es jedoch dar, wenn Zweitwohnsitze in den Baubestand integriert werden. Dadurch kann einerseits der Baubestand – der in den vielen Fällen von den EigentümerInnen



nicht mehr genutzt wird – einer Nachnutzung als Zweitwohnsitz zugeführt und andererseits das Ortsbild dadurch erhalten bleiben. Dies hat auch den Vorteil, dass Zweitwohnsitze nicht auf der grünen Wiese außerhalb des Ortszentrums errichtet werden müssen. Dieser Aspekt ist in Zeiten des erheblichen Flächenverbrauchs wertvoller Kulturlflächen aus Sicht der Raumplanung zu unterbinden.



Abbildung 3: Historische Sommerresidenz in Weißenbach am Attersee (Quelle: eigenes Foto 2020)

#### ★ *Zwischenkriegszeit – Entstehung von Wochenendsiedlungen*

Zwischen den beiden Weltkriegen sind in den Umlandgemeinden der größeren Städte, zum Teil durch die Siedlerbewegung und den Wunsch nach Selbstversorgung bedingt, erste Ansätze für die Entstehung von Sommer- und Wochenendsiedlungen festzustellen (vgl. ÖROK 1987: 23). Auch die bürgerliche Mittelschicht begann, sich zunehmend an der Gründung eines Zweitwohnsitzes zu interessieren. In dieser Zeit entstanden verstärkt weniger luxuriöse Zweitwohnsitze, in Form von Bade- oder Kleingartenhütten. Die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen war dabei auch breit über alle Tourismusregionen verteilt. Zweitwohnsitze entstanden so auch in Gebieten, die gegenwärtig kaum mehr auf touristisches Interesse stoßen (vgl. ÖHV 2008: 17).

#### ★ *1960er Jahre – Wirtschaftsaufschwung und Zweitwohnsitzboom*

Die moderne Geschichte der Entwicklung des Zweitwohnungsbaus im Alpenraum beginnt mit dem Wirtschaftsaufschwung während der 1960er Jahre. In diesen Jahren kamen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in ganz Europa zu einem finanziellen Wohlstand und Investitionen in Wohnobjekte waren beliebt (vgl. Beritelli 2008: 5.). In den meisten touristisch geprägten Gemeinden im westlichen Alpenraum (Vorarlberg, Tirol und Salzburg) aber auch in der Umgebung von Wien (Niederösterreich, Burgenland) entstanden in der Folge Zweitwohnsitze. Allein zwischen 1961 und 1991 wurden ca. 154.000 Ferien-, Wochenend- und Apartmenthäuser in Österreich geschaffen (vgl. Kanatschnig/Weber 1998: 86 nach ÖSTAT 1995).

★ *1970er Jahre – weitere Zunahme an Zweitwohnsitzen*

Ein weiterer Höhepunkt der Zweitwohnsitzentwicklung wurde in der ersten Hälfte der 70er Jahre erreicht. In diesen Jahren konzentrierte sich die Nachfrage auf besser verdienende Bevölkerungsgruppen. Dementsprechend waren besser ausgestattete Objekte mit mehreren Zimmern und mindestens zwei Badezimmern gefragt. Zweitwohnsitze mussten zudem in attraktiven Lagen (Hang, See bzw. Alleinlage) oder in namhaften Destinationen (Statussymbol) gelegen sein (vgl. ÖHV 2008: 17f.).

In der zweiten Hälfte der 70er Jahre kam es zu einer Abschwächung bzw. Stillstand bei der Gründung von Apartmentanlagen in den attraktiven Tourismusorten. Zudem wurde erstmals versucht, den Zweitwohnsitzbestand in Österreich zu erheben (vgl. ÖROK 1987: 23).

★ *1980er Jahre bis 2000 – gesetzliche Beschränkungen, Zweitwohnsitzquote und Gründe der Nichtvermietung der Zweitwohnsitzimmobilie*

Nachdem die Anzahl der Zweitwohnsitze in den 1960er und 1970er Jahren in Österreich sprunghaft angestiegen war, versuchten die betroffenen Bundesländer der unkontrollierten Zunahme entgegenzuwirken (vgl. Beritelli 2008: 12). Im Zuge des bevorstehenden Beitritts Österreichs zur Europäischen Union im Jahr 1995 wollten vor allem die westlichen Bundesländer Tirol, Salzburg und Vorarlberg den Ausverkauf des gering verfügbaren Dauersiedlungsraums unterbinden. Diese Bundesländer haben deshalb Regelungen eingeführt, welche den Kauf von Zweitwohnsitzen erschweren, jedoch nicht gegen die EU-Grundfreiheiten verstoßen (vgl. König 2017: 2). In den nachfolgenden Jahren wurden daher spezielle Regelungen für den Bau von Zweitwohnsitzen in die Raumordnungsgesetze der genannten Bundesländer aufgenommen. Zunächst stand dabei der Bau von Apartmenthäusern und Wochenendsiedlungen im Fokus der Beschränkungen, denn diese sollten nur noch in dafür vorgesehenen Flächen – Sonderwidmung Zweitwohnsitzgebiet – zulässig sein. Zusätzlich dazu, führten einige Bundesländer eine gesetzliche Kontrolle über den Erwerb von Immobilien, insbesondere von AusländerInnen ein (vgl. Ganz 2012: 111).

Außerdem wurde – Anfang der 90er Jahre – in den stark betroffenen Bundesländern eine Quote zur Begrenzung von Zweitwohnsitzen eingeführt. So hat der Gesetzgeber in Tirol eine Grenze bei 8% (Zweitwohnsitze im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen), in Salzburg von 10%, entsprechend dem endgültigen Ergebnis der jeweils letzten Gebäude- und Wohnungszählung festgelegt. Damit wurde eine Obergrenze für die Anzahl an Zweitwohnsitzen für jede einzelne Gemeinde geschaffen (vgl. BMWFW 2014: 2). Mittlerweile gelten Gemeinden im Bundesland Salzburg mit einer Quote von 16% Zweitwohnsitzen als „Zweitwohnsitz-Beschränkungsgemeinden“ (vgl. § 31 Abs. 1 Z 1 Sbg. ROG 2009). Die lokale Bauwirtschaft ist mit solchen restriktiven Beschränkungen natürlich nicht einverstanden, da ihnen wichtige Einnahmen aus der Errichtung von Zweitwohnsitzen entgehen. Vor ein paar Jahren hat

zudem das Bundesland Vorarlberg eine Zweitwohnsitzquote eingeführt. Dort kann die Landesregierung durch eine Verordnung den höchstzulässigen Anteil an Zweitwohnsitzen im Verhältnis zur Gesamtzahl der im Gebäude- und Wohnungsregister eingetragenen Wohnungen (Ferienwohnungsquote) je Gemeinde festlegen (vgl. § 16a Vorarlberger RPG o.J.).

In Oberösterreich gibt es derzeit noch keine Quotenregelung bezüglich der Steuerung von Zweitwohnsitzen und würde auch für die schon jetzt schwer getroffenen Gemeinden wenig Sinn machen. Jedoch könnte eine derartige Quote für die Umlandgemeinden attraktiver Zweitwohnsitzgebiete, die noch nicht besonders von der Thematik betroffen sind, in Zukunft schon ein wichtiger Aspekt sein. Ausgangspunkt einer derartigen Quote ist die Vorbelastung der Gemeinden mit Zweitwohnsitzen, denn je stärker eine Gemeinde durch Zweitwohnsitze geprägt ist, desto schneller muss eine Begrenzung stattfinden. Jedoch muss darauf hingewiesen werden, dass eine adäquate Quote schwer zu setzen und die Begründung durchaus heikel ist. Dennoch stellt die Quote eine gewisse Annäherung zu einem überschaubaren Zweitwohnsitzanteil dar.

Ein weiterer Aspekt, der betrachtet werden muss, ist das in den 1980er Jahren die Zweitwohnsitze für gewöhnlich von ihren EigentümerInnen noch weitervermietet wurden. Seit den 1990er Jahren geht diese Bereitschaft jedoch stetig zurück. Die neu erworbenen luxuriösen Immobilien werden standardgemäß nicht weitervermietet, sondern als sogenannte "Trophy Homes" entsprechend exklusiv ausgestattet (vgl. ÖHV 2008: 18). Gründe hierfür sind, dass die EigentümerInnen ihre Zweitwohnsitze nicht mehr mit fremden Personen teilen wollen, und zum anderen, dass viele Kredite der Immobilien abbezahlt sind (vgl. Bieger 2004: 183f.).

Weitere Gründe der EigentümerInnen für eine Nicht-Vermietung des Zweitwohnsitzes sind in folgender Tabelle 1 aufgelistet.

|                |   |
|----------------|---|
| Wirtschaftlich | – Kein Interesse an einer Vermietung aufgrund fehlender wirtschaftlicher Notwendigkeit seitens der EigentümerIn.  |
| Sozial         | – Angst vor einem Prestigeverlust, wenn sich herumspricht, dass der Zweitwohnsitz vermietet werden muss.  |
| Psychologisch  | – Verlust des potenziellen Nutzens, jederzeit das Objekt nutzen zu können → Einschränkung der Flexibilität.<br>– Eingriff in die Privatsphäre und Schäden an persönlichen Gegenständen.   |
| Komfort        | – Eigennutzung des Zweitwohnsitzes an Wochenenden ermöglicht nur eine Vermietung unter der Woche → fehlende Nachfrage.<br>– Kleidung und Kühlschranksinhalt müssen bei einer Wochenendnutzung jeden Sonntag weggeräumt bzw. weggeschmissen werden (Komfortverlust). |

Tabelle 1: Gründe warum Zweitwohnsitze nicht vermietet werden (Quelle: vgl. Wirtschaftsforum Graubünden 2006: 14, eigene Bearbeitung)

Die Weitervermietung der Zweitwohnsitze wäre jedoch eine Alternative, die Auslastung der Immobilien zu erhöhen. Dadurch könnte zumindest dem negativen Effekt der gering genutzten Zweitwohnsitze, welche die Gemeinden als störend empfinden (siehe Kapitel 3. Positive und negative Effekte von Zweitwohnsitzen), entgegengetreten werden.

★ *2000 bis 2020 – Entwicklung neuer Geschäftsmodelle für Zweitwohnsitze (Buy-to-let Modell)*

Aufgrund der strengen gesetzlichen Bestimmungen von Zweitwohnsitzen in den Raumordnungsgesetzen der Länder und der stark reduzierten Neuausweisung von Zweitwohnsitzgebieten in den letzten Jahren kam es bei Zweitwohnsitzinteressierten zur Suche nach Umgehungsmöglichkeiten dieser Beschränkungen. Dabei wurden sie bei Objekten fündig, die nur für eine dauerhafte Wohnnutzung bzw. eine touristische Vermietung baurechtlich bewilligt waren. Die Verdrängung dauerhaften Wohnraums sowie touristischer Betten ist aus raumplanerischer Sicht kritisch zu betrachten (vgl. Heindl/Stiftinger 2019: 3).

Ein umstrittenes Modell ist dabei das **Buy-to-let-Modell** (siehe Abb. 4). Bei dem Modell handelt es sich um den Ankauf einer Wohneinheit (z.B. Hotelzimmer, Apartment, etc.) durch eine Investorin, welche die Einheit auch nutzen kann. Bedingt durch eine Rückvermietungs- bzw. Überlassungsverpflichtung besteht aber die Möglichkeit, dass während der Abwesenheit der BesitzerInnen die Wohneinheit normal als Gästezimmer weitermietet wird. Im Zuge der Verpachtung werden der Eigentümerin jedoch vertraglich Eigennutzungsrechte zugesichert, sodass diese die Einheit für einen bestimmten Zeitraum im Jahr selbst nutzen kann (vgl. Reisezahn 2017: 2f.). Diese Form des Zweitwohnsitzes ist dahingehend kritisch zusehen, da ohne rechtliche Zweitwohnsitzwidmung die Möglichkeit besteht, die Immobilie als Zweitwohnsitz zu nutzen. Gleichzeitig bietet das Modell die Chance, eine hohe Auslastung zu garantieren, indem die Immobilie das ganze Jahr über vermietet wird. Dies ist aus Sicht der Gemeinden wünschenswert. Im Falle des Buy-to-let-Modells ist jedoch zu hinterfragen, in welchem Verhältnis positive und negative Effekte zueinanderstehen, zumal die Pachtverträge nach einigen Jahren auslaufen und die Wohneinheiten dann zu reinen Zweitwohnsitzen übergehen.

Ein zweites Modell, bei dem es um zeitliche Teilnutzungsrechte geht, läuft unter dem Begriff **Time-sharing**. Wie es der Name bereits sagt, werden „zeitlich genau festgelegte Teilnutzungsrechte [...] für einen längeren Zeitraum“ (ÖROK 1987: 17) erworben, das heißt ein Zweitwohnsitz wird unter mehreren Personen zeitlich aufgeteilt und kann so für ein paar Wochen im Jahr genutzt werden (vgl. ebd.: 17).



Abbildung 4: Beispielhafte Darstellung für ein mögliches Buy-to-let- bzw. Timesharing Modell in einem Apartmenthaus in Zürs am Arlberg (Quelle: eigenes Foto 2018)

Die beiden Modelle beschreiben mögliche Szenarien, wie versucht wird, dem Wunsch nach Zweitwohnsitzen bei einer gleichzeitig stark rechtlich begrenzten Anzahl (u.a. Tirol und Salzburg), nachzukommen.

★ *Ausblick über die mögliche Entwicklung der Zweitwohnsitze in Österreich auch im Hinblick auf die Covid-19-Pandemie*

Die oben beschriebene Entwicklung der Zweitwohnsitze fand noch weitestgehend unter normalen Rahmenbedingungen und in einem kleineren Kontext statt. Gegenwärtig ist jedoch eine Dimension erreicht, welche auch die lokale Bevölkerung zunehmend beunruhigt. Die ortsansässige Bevölkerung steht diesem Luxusimmobilienboom weitgehend ratlos gegenüber. In einigen zweitwohnsitzgeprägten Regionen haben sich aus diesem Grund die BürgerInnen zu Initiativen zusammengeschlossen, um gegen den Wildwuchs an Zweitwohnsitzen vorzugehen.

Auch durch die derzeitige Covid-19-Pandemie wird die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen weiter steigen und den Druck auf die Gemeinden bzw. die Raumordnung erhöhen. Denn vor dem Hintergrund des Lock-Downs (Mitte März bzw. November 2020) und der eingeschränkten Reisemöglichkeiten werden private Zweitwohnsitze in möglichst isolierter Lage abseits der Menschenmassen besonders attraktiv. Weitere Aspekte für das Interesse eines Zweitwohnsitzes sind unter anderem die kurze Anreise durch den eigenen PKW, ein hohes Maß an politischer Sicherheit und das gut funktionierende Gesundheitssystem. Zudem könnten die wirtschaftlichen Schwierigkeiten vieler Hotels – hervorgerufen durch die Reiseeinschränkungen – zu zusätzlichen Angeboten an Zweitwohnsitzen führen. Durch den geplanten Verkauf von Wohneinheiten für Zweitwohnsitze könnten die Betriebe das nötige Kapital zur Weiterführung des Betriebs lukrieren. Dies wäre auch im Sinne vieler Gemeinden, welche die Hotels als touristisches Zugpferd für die Region benötigen. Auch das Baugewerbe wird daran interessiert sein, durch Großprojekte die Wirtschaft anzukurbeln und somit die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen zu

stillen. Aus diesem Grund wird die Raumordnung einlenken bzw. Entwicklungen an geeigneten Standorten zulassen müssen, um für alle Beteiligten eine optimale Lösung zu erhalten. Aus diesem Grund braucht es klare aufeinander abgestimmte regionale Konzepte und Strategien im Umgang mit Zweitwohnsitzen, da diese in naher Zukunft nicht an Attraktivität verlieren werden und keine Trendumkehr bemerkbar ist.

## 2.4. Statistische Kennzahlen und räumliche Verteilung

Trotz der ersten strengeren Maßnahmen, die gegen Zweitwohnsitze gesetzt wurden, ist bei einer näheren Betrachtung der Registerzählung 2011 der Statistik Austria nach Wohnsitzangabe von 1981 bis 2011 (siehe Abb. 5) ersichtlich, dass Wohnungen mit Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe in Österreich stark zugenommen haben. Anzumerken ist dabei, dass bei dieser Zählung alle Zweitwohnsitze mit ihren unterschiedlichen Funktionen wie,

- Zweitwohnsitze für Freizeit und Erholung,
- Zweitwohnsitze für Ausbildung und Beruf,
- Zweitwohnsitze in Verbindung mit einem Wohnsitzwechsel
- aber auch Wohnungen ohne Wohnsitzangabe mit einbezogen sind.

Hinsichtlich der Wohnungen, für die keine Wohnsitzangabe getätigt wurde, ist zu berücksichtigen, dass einige davon leer stehen oder als Zweitwohnsitz für die Freizeit bzw. beruflich bedingt genutzt werden. Die Österreichische Raumordnungskonferenz geht ebenfalls davon aus, dass sich unter den offiziell als leerstehend gemeldeten Immobilien einige Zweitwohnsitze befinden (vgl. Sonderegger 2014: 99). Auf Grund der vorhandenen Datenlage kann daher nicht genau bestimmt werden, wie viele Zweitwohnsitze tatsächlich der Freizeitnutzung unterliegen. Denn aus einer reinen Nebenwohnsitzmeldung kann kein Rückschluss auf den Verwendungszweck des Wohnobjektes vollzogen werden, da dieser bei der Meldung nicht anzugeben ist (vgl. Statistik Austria 2015: 3).

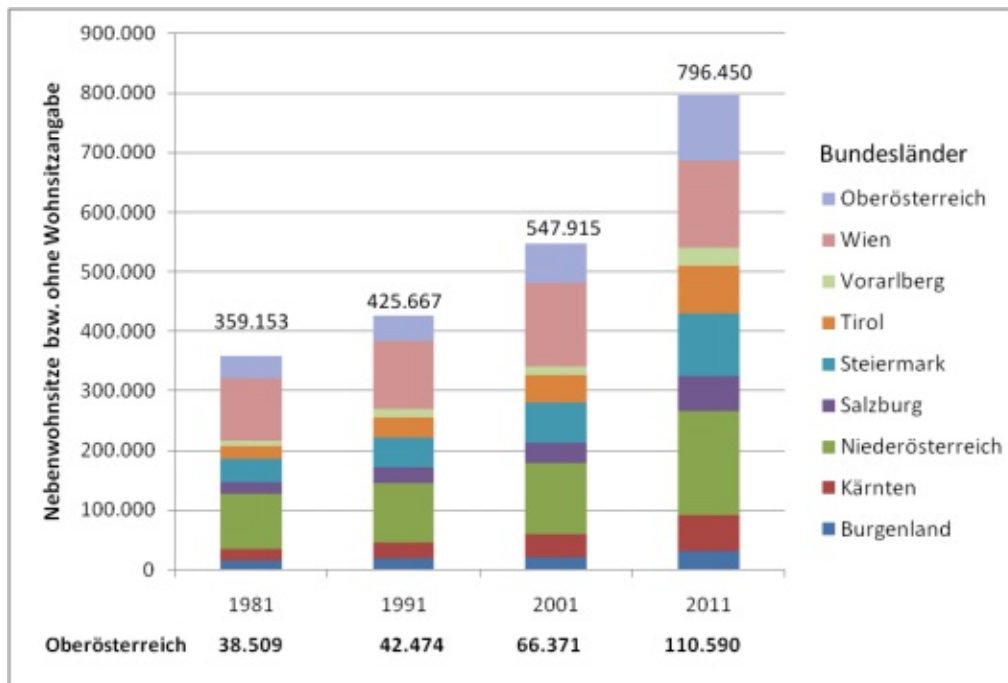


Abbildung 5: Wohnsitze mit Nebenwohnsitz bzw. ohne Wohnsitzangabe (Quelle: vgl. Statistik Austria 2011, eigene Darstellung)

Auffallend ist dennoch, dass sich die Wohnsitze mit Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe zwischen den Jahren 1981 und 2011 mehr als verdoppelt haben. In Zahlen bedeutet das, dass es im Jahr 1981, 359.153 und im Jahr 2011, 796.450 Nebenwohnsitze bzw. Wohnsitze ohne Wohnsitzangabe in Österreich gab. In der Summe sind dies insgesamt ca. 800.000 mögliche Zweitwohnsitze.

#### ★ *Räumliche Verteilung der Zweitwohnsitze in Österreich*

Die Untersuchung der räumlichen Verteilung der Zweitwohnsitze hat für die Raumplanung einen hohen Stellenwert. Zweitwohnsitze sind ein wichtiger Hinweis für die mit zunehmendem Reichtum verbundene Nachfrage nach einem zusätzlichen Wohnsitz im ländlichen als auch urbanen Raum. Ein zusätzliches Problem sind leerstehende Gebäude in ländlichen Gemeinden, die auch als illegale Zweitwohnsitze (ohne Wohnsitzangabe) genutzt werden (vgl. ÖROK Atlas 2014).

Die räumliche Verteilung der Zweitwohnsitze (siehe Abb. 6) ist gekennzeichnet durch eine Konzentration auf Ostösterreich und auf stark touristisch beeinflusste Regionen in West- und Südösterreich. Genauer gesagt treten sie in räumlicher Nähe um Wien (Weinviertel, Semmering), sowie in den Tourismusregionen von Oberösterreich (Salzkammergut), Steiermark (Ausseerland), Salzburg (Saalbach-Hinterglemm) und Tirol (Bezirk Kitzbühel) auf. Zudem kommt es auch im Kärntner Seengebiet zu einer räumlichen Ansammlung von Zweitwohnsitzen.

**Nebenwohnsitzrate (Nebenwohnsitze je 100 Hauptwohnsitze) am 31.10.2011 nach Gemeinden**

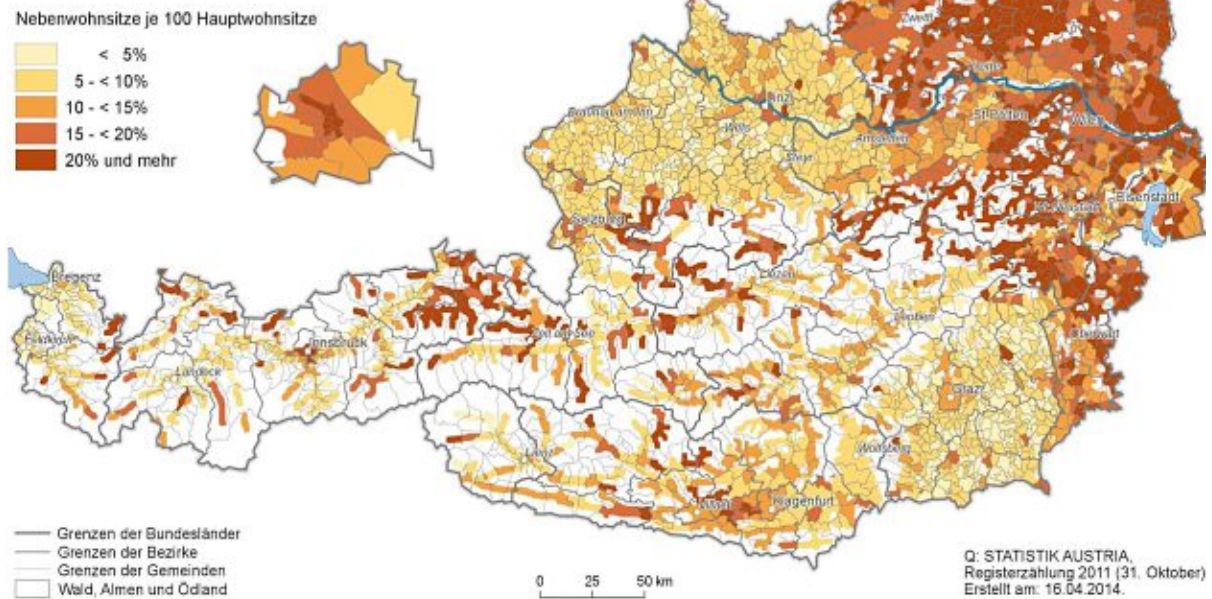


Abbildung 6: Nebenwohnsitzrate nach Gemeinden (Quelle: Statistik Austria 2014)

Zwischen Zweitwohnsitzen in West- und Ostösterreich ist jedoch zu unterscheiden. Zweitwohnsitze in den östlichen Bundesländern haben vor allem ein regionales Einzugsgebiet aus den jeweiligen Kernstädten Linz, Graz und Wien. Vor allem die Gemeinden in den Bundesländern Niederösterreich und Burgenland weisen einen hohen Anteil an Zweitwohnsitzen auf. Die damit verbundene geringe Distanz zum Hauptwohnsitz lässt eine ganzjährige bzw. regelmäßige Nutzung am Wochenende zu. Es handelt sich somit um intensiv genutzte Zweitwohnsitze. Eine weitere wichtige Rolle spielen hier auch die naturräumlichen Gegebenheiten und die Nähe zu Wien (vgl. ÖROK 1987: 10f.).

Bei den Zweitwohnsitzen in den alpinen Regionen der westlichen Bundesländer handelt es sich überwiegend um sporadische und nicht regelmäßig genutzte Zweitwohnsitze, mit einem großen überregionalen Einzugsbereich. Zudem sind Tourismusregionen in den westlichen Bundesländern und Gemeinden im Umkreis von Seen (Salzkammergut und Kärnten) durch eine hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen gekennzeichnet (vgl. ÖROK 1987: 50f.).

Obwohl auch die östlichen Bundesländer teilweise eine hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen aufweisen, scheinen hier die negativen Auswirkungen nicht so gravierend, da weder Niederösterreich noch Wien gesetzliche Regelungen zur Steuerung von Zweitwohnsitzen erlassen haben. Zudem ist ein West-Ost-Gefälle hinsichtlich des Wunsches nach der weiteren Zunahme an Zweitwohnungen erkennbar. Während westliche Bundesländer die weitere Zunahme von Zweitwohnsitzen eher ablehnen, sind östliche Bundesländer an weiteren Zweitwohnsitzen interessiert (vgl. ÖROK 1987: 56).



## 2.5. Aktuelle Daten zum Zweitwohnsitzwesen in Österreich

Aktuelles Datenmaterial soll in diesem Kapitel Aufschluss darüber geben, welche Gemeinden in Österreich stark von dem Thema und der Problematik des Zweitwohnsitzes betroffen sind.

Bei den regelmäßigen Registerzählungen werden neben den Hauptwohnsitzmeldungen auch die Nebenwohnsitzfälle (Stand 2017) einer Gemeinde erhoben. Gemäß der Statistik Austria wird von „Nebenwohnsitzfällen“ gesprochen, da eine Person auch an mehreren Orten einen Zweitwohnsitz haben kann. Im Gegensatz dazu ist jede Person berechtigt nur einen Hauptwohnsitz anzumelden (vgl. Statistik Austria 2015: 2). Um diese Zahlen vergleichbar zu machen, werden sie in Verhältnis zu den HauptwohnsitzbewohnerInnen gesetzt. Das Ergebnis, die sogenannten Nebenwohnsitzfälle, beschreiben somit die Anzahl der Nebenwohnsitze je 100 EinwohnerInnen.

Wie bereits im vorherigen Kapitel angedeutet, sind diese Statistiken mit Vorsicht zu genießen. Das Hauptproblem dieser Erhebungsmethode ist, dass nur die tatsächlich im Melderegister erscheinenden Zweitwohnsitze gezählt werden. Personen, die einen Zweitwohnsitz in einer Gemeinde ohne offizielle Meldung des Wohnsitzes nutzen, werden demnach nicht erfasst. Gemäß § 2 Abs. 1 MeldeG 1991 ist die Begründung eines weiteren Wohnsitzes zwar meldepflichtig, in der Praxis dürfte diese Regelung jedoch oft umgangen oder bewusst unterlassen werden. Außerdem ist unklar ob diese Nebenwohnsitzfälle auch der tatsächlichen Anzahl an Zweitwohnsitzen entspricht, denn es können auch mehrere Personen in einer Immobilie mit Zweitwohnsitz angemeldet sein.

In der nachfolgenden Karte (siehe Abb. 7) sind die Nebenwohnsitzfälle je 100 EinwohnerInnen aus dem Jahr 2017 in Österreich dargestellt. In sechs Gemeinden übersteigt die Zahl der Nebenwohnsitzfälle bereits die Bevölkerungszahl. Dabei handelt es sich um:

- Die Gemeinde **Semmering in Niederösterreich** (147,3 Nebenwohnsitze auf 100 EinwohnerInnen),
- **zwei Gemeinden am Attersee** in Oberösterreich (Attersee mit Nebenwohnsitzfällen von 100,8 und Nußdorf am Attersee mit 134,5) sowie
- **Saalbach-Hinterglemm** im Bundesland Salzburg (125,5),
- **Lech am Arlberg** in Vorarlberg (127,5) und
- **Bad Kleinkirchheim** in Kärnten mit 105,7 Nebenwohnsitzfällen auf 100 EinwohnerInnen.

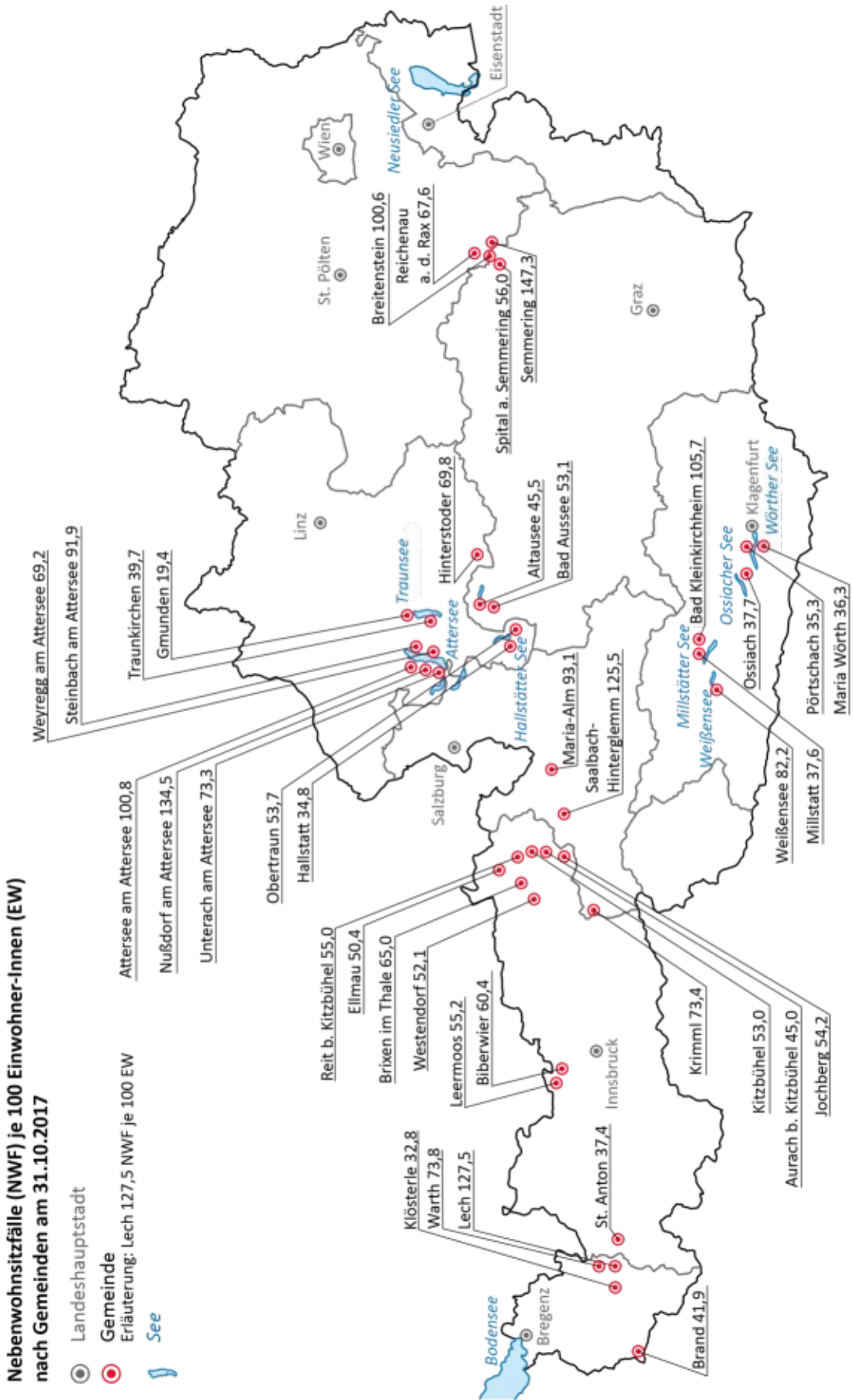


Abbildung 7: Nebenwohnsitzfälle je 100 EinwohnerInnen in Österreich (Quelle: vgl. Statistik Austria 2017, eigene Darstellung)

Mehrere Punkte, die bei einer genaueren Betrachtung der Karte – basierend auf den amtlichen Daten der Statistik Austria 2017– auffallen sind folgende:

- In **Oberösterreich** liegen die Gemeinden mit den höchsten Nebenwohnsitzfällen alle gebündelt im Salzkammergut. Hotspot der Zweitwohnsitze ist hierbei der Attersee, der die höchsten räumlich konzentrierten Nebenwohnsitzfälle in Österreich aufweist.
- In der **Steiermark** konzentrieren sich die Orte mit den Zweitwohnsitzen auf das Ausseerland im steirischen Salzkammergut. Zudem gibt es auch in Spital am Semmering einen hohen Anteil an Zweitwohnsitzen.
- In **Salzburg** verteilen sich die Gemeinden mit den höchsten Nebenwohnsitzfällen auf das ganze Bundesland, es gibt keine räumliche Konzentration in einer bestimmten Region. Die höchsten Werte an Zweitwohnsitzen findet man in Saalbach-Hinterglemm sowie Maria-Alm am Steinernen Meer.
- In **Vorarlberg** gibt es – neben Lech und Warth am Arlberg – nur sechs Gemeinden, in denen die Nebenwohnsitzfälle über 20 je 100 EinwohnerInnen liegen. Lech am Arlberg hat durch sein internationales Renommee hohe Zahlen zu verzeichnen.
- In **Tirol** gibt es keine Ausreißer nach oben hin, wie in Salzburg oder Vorarlberg. Unter den Gemeinden, mit den höchsten Nebenwohnsitzfällen befinden sich allerdings mehrere im Bezirk Kitzbühel.
- In **Kärnten** zeichnet sich ein ähnliches Bild wie im Salzkammergut ab. Die Gemeinden mit den höchsten Fallzahlen befinden sich fast ausnahmslos an den Kärntner Seen. Den höchsten Wert findet man jedoch in der Gemeinde Bad Kleinkirchheim, das als Luftkurort aber auch ebenfalls als Skigebiet bekannt ist.
- In **Niederösterreich** kommt es zu einer räumlichen Konzentration rund um den Semmering. Dieses Gebiet zählt bereits seit der Sommerfrische zu einer zweitwohnsitzgeprägten Region.

## 2.6. Ausprägungsmerkmale von Zweitwohnsitzen

Die möglichen Ausprägungsmerkmale von Zweitwohnsitzen sind verschieden und für die spätere Analyse der Effekte auf den Flächenverbrauch, das Orts- und Landschaftsbild, sowie die technische Infrastruktur als auch auf den Finanzhaushalt in den Gemeinden von Bedeutung. Die folgende Abbildung 8 zeigt die unterschiedlichen Ausprägungsmerkmale, wie Zweitwohnsitze auftreten können.

Grundsätzlich kann ein Zweitwohnsitz zu verschiedenen Zwecken genutzt werden. Zudem können die unterschiedlichen Gebäudetypologien des Zweitwohnsitzes mit ihrem jeweiligen Ausstattungsgrad (voll ausgestattet bzw. nicht voll ausgestattet) in unterschiedlichem Ausmaß auf das Orts- und Landschaftsbild bzw. den Flächenverbrauch wirken. Ein wesentliches Merkmal auch im Hinblick auf die

Effekte von Zweitwohnsitzen ist außerdem, ob dieser in den Baubestand integriert oder extra neu errichtet wird. Ein weiteres Ausprägungsmerkmal bildet die Nutzungsfrequenz, welche wiederum in einem engen Verhältnis zur Lage des Zweitwohnsitzes zum Hauptwohnsitz steht. Denn je kürzer die Anreise zum Zweitwohnsitz, desto häufiger wird dieser auch genutzt und stellt dahingehend ein geringeres Problem für die Gemeinde dar. Im Gegensatz dazu hat die Lage innerhalb der Gemeinde vor allem Effekte auf die Siedlungsstruktur (u.a. Zersiedelung in Form von Siedlungssplittern), das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Bereitstellung der technischen Infrastruktur.

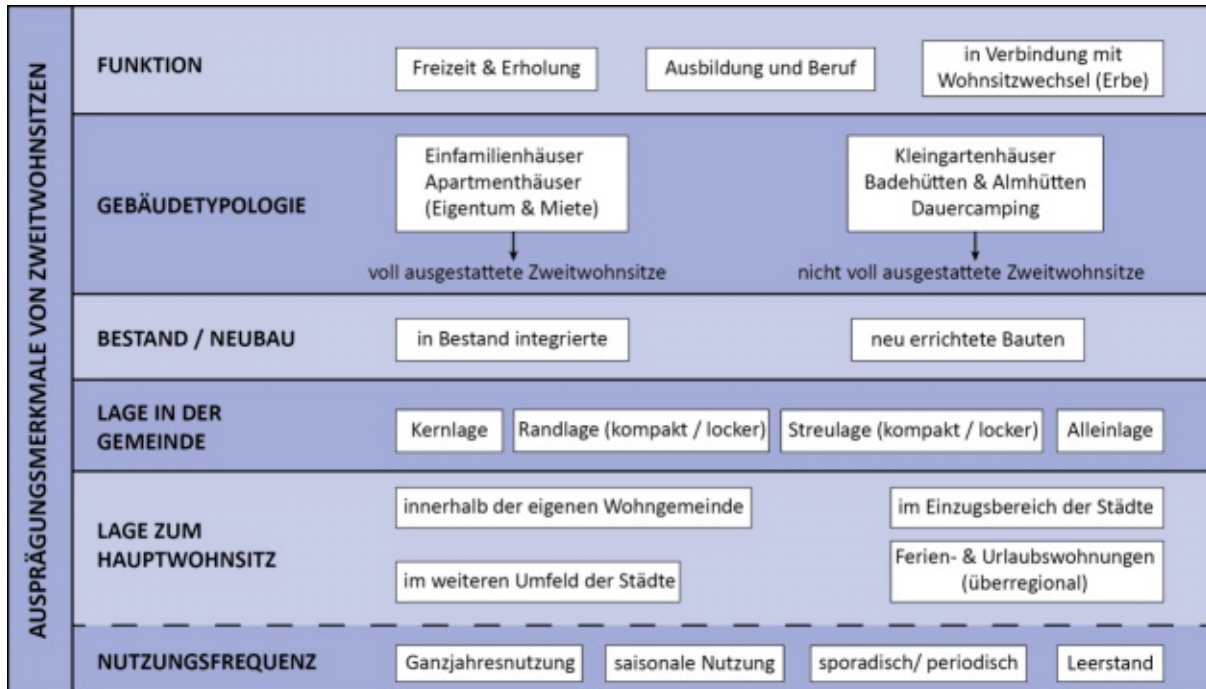


Abbildung 8: Ausprägungsmerkmale von Zweitwohnsitzen (Quelle: vgl. Gruber 2015: 37, eigene Bearbeitung)

### 2.6.1. Funktionen von Zweitwohnsitzen

Spricht man von Zweitwohnsitzen kann zwischen drei grundlegenden Nutzfunktionen unterschieden werden, die entsprechend den Motiven (siehe Kapitel 2.7 Motive für den Erwerb eines Zweitwohnsitzes) der zweitwohnsitzinteressierten Personen geprägt werden. Neben der Freizeit und Erholung können Zweitwohnsitze auch für die Ausbildung bzw. aus beruflichen Gründen genutzt werden. Außerdem können Zweitwohnsitze auch mit einem Wechsel des Wohnsitzes in Verbindung gebracht werden. Die Beurteilung von Zweitwohnsitzen und deren räumlichen, ökonomischen, sowie sozialen Effekten hängt maßgeblich von der Nutzungsfunktion ab. Zweitwohnsitze für Freizeit und Erholung werden in dieser Arbeit im Speziellen behandelt, da diese Form am Attersee und Traunsee stark verbreitet ist.

**I. Zweitwohnsitze für Freizeit und Erholung** umfassen vielzählige Formen und Nutzungsintensitäten. Dennoch lassen sich zwei Hauptformen herausfiltern:

- Zweitwohnsitze die an den Wochenenden genutzt werden, i.d.R. in der gleichen Umgebung wie der Hauptwohnsitz – z.B. die Umlandgemeinden Wiens oder die Seen im Salzkammergut
- Zweitwohnsitze v. a. für Ferien- und Urlaubsaufenthalte, meist überregionale Distanz zum Hauptwohnsitz und ist der Nutzungstyp, der überwiegend in den alpinen Bereichen (z.B. Saalbach-Hinterglemm und Lech am Arlberg) zu finden ist;

**In dieser Kategorie ist die stärkste Entwicklung am Immobilienmarkt festzustellen.**

**II. Zweitwohnsitze für Ausbildung und Beruf** werden von zwei großen Personenkreisen im Tages-/ bzw. Wochenrhythmus genutzt:

- Studierende an ihren Universitätsstandorten zur Erfüllung des Wohnbedürfnisses während der Studienzeit;
- PendlerInnen, wenn sie unter der Woche in einer anderen Stadt arbeiten, auch Betriebswohnungen zählen dazu.

Diese beiden Gruppen haben ähnliche Wohnraumanforderungen: kleine Wohnungen, häufig reichen 1-2 Zimmer aus und es ist kein hoher Einrichtungsstandard erforderlich.

**III. Zweitwohnsitze in Verbindung mit einem Wechsel des Wohnsitzes** (Partnerwechsel, Erbe usw.) beschreibt folgende Szenarien:

- wenn eine Übersiedlung länger dauert (z.B. beim Eigenheimbau);
- als Vorsorge für die Kinder oder als zukünftigen Alterswohnsitz. Damit kann auch verbunden sein, dass, obwohl die Kinder wieder ausgezogen sind, dieser Wohnsitz als Ausweichquartier in der Stadt beibehalten wird, wenn gelegentlich das Stadtzentrum besucht wird.
- oder in einer Partnerschaft können zwei Wohnungen bestehen bleiben.

Diese Form von Zweitwohnsitzen ist typisch für die Stadtumlandgemeinden wie auch innerhalb der Städte.

(vgl. ÖROK 1987: 15f. & 56f.)

Aufgrund der zunehmenden Digitalisierung – die in der Fachliteratur aus den 70er und 80er Jahren bezüglich der Funktionen der Zweitwohnsitze natürlich nicht behandelt wird – kann eine genaue Abgrenzung zwischen den Zweitwohnsitzen für Freizeit und Erholung bzw. Arbeitswohnsitzen nicht mehr erfolgen. Die Verbundenheit des Orts mit der Arbeit verliert zunehmend an Bedeutung. Dieser Aspekt wird auch durch die derzeitige Covid-19-Pandemie zusätzlich verstärkt, da mehr Menschen außerhalb des Büros (z.B. Home-Office) arbeiten und dadurch die Vereinbarkeit von Beruf und Freizeit deutlich

erhöht wird. Auch der Glasfaserausbau (5G-Netz) in den ländlichen Regionen lässt die These zu, dass die Mischform zwischen Arbeits- und Freizeitwohnsitz in Zukunft zunehmen wird und eine klare Trennschärfe nicht mehr gegeben ist. Dadurch ergeben sich für die Gemeinden zusätzliche Möglichkeiten, die Auslastung der Zweitwohnsitze zu erhöhen und höhere Einnahmen aus den Grundgebühren der technischen Infrastruktur einzunehmen.

### 2.6.2. Gebäudetypologien von Zweitwohnsitzen

Die Typisierung eines Zweitwohnsitzes ist ein wesentlicher Aspekt, vor allem in Verbindung mit den Fragen nach den ökologischen, regionalen und kommunalwirtschaftlichen Folgeeffekten des Zweitwohnsitzwesens (vgl. ÖROK 1987: 16). Zweitwohnsitze können dabei in unterschiedlichen Formen auftreten. Einige wichtige Typen, die auch am Attersee bzw. am Traunsee vorkommen, sind nachstehend angeführt:

- **Dauercamping** mit einem Wohnmobil ist vor allem auf Campingplätze an Badegewässern beliebt. Diese Form wird auch deshalb gewählt, um bestehende Bauverbote bzw. Reglementierungen in Seenähe zu umgehen. Zumeist werden die Wohnmobile nur saisonal – im Sommer – genutzt. Der Trend des Dauercampings erfährt im Zuge der Coronavirus-Krise einer weiteren Nachfrage und ist für viele die kostengünstigste Alternative, einen Zweitwohnsitz zu haben.
- **Einfache Wohnhütten** oder Badehütten treten häufig an Gewässerufeln oder auf Wiesengrundstücken auf. Ein spezieller Typ sind Kleingartenhäuser im Bereich der Großstädte (z.B. Wien), wobei das Wohnen zur Erholung gegenüber der ursprünglich dominierenden Gartenarbeit immer mehr in den Vordergrund tritt. Oft waren diese Hütten nicht für eine ganzjährige Nutzung vorgesehen. Dieser Aspekt ist jedoch in den letzten Jahren stark rückläufig, denn viele Kleingartenhäuser werden zunehmend auch winterfest ausgestattet.
- **Zweitwohnsitze** in Form von **Bungalows** in unterschiedlicher Größe und Ausstattungsgrad, wobei der Trend dahin geht, eine ganzjährige Bewohnbarkeit zu gewährleisten.
- **Einfamilienhäuser:** Die heute als Zweitwohnsitze verwendeten älteren Einfamilienhäuser und Sommervillen der 60er und 70er Jahre waren ursprünglich dauerhaft bewohnt. Heute werden Zweitwohnsitze mit der Absicht errichtet, dass sie später (z.B. in der Pension) als dauerhafter Wohnsitz genutzt werden können.
- Zweitwohnsitze (dauernd gemietet oder als Eigentum) in **Apartmenthäusern**. Neben dem Einfamilienhaus spielen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern eine bedeutende Rolle. Zu diesen Typen zählen sowohl alleinstehende Apartmenthäuser als auch ganze Zweitwohnsitz-

komplexe mit mehreren Gebäuden. Dieser Typ von Zweitwohnsitzen ist in den letzten Jahren stark in den Vordergrund getreten und vor allem in touristisch geprägten Gebieten zu finden. (vgl. Bernt et al. 1972: 10; ÖROK 1987: 16f.)

In der folgenden Abbildung 9 sind die unterschiedlichen Gebäudetypologien in denen Zweitwohnsitze auftreten können, abgebildet.

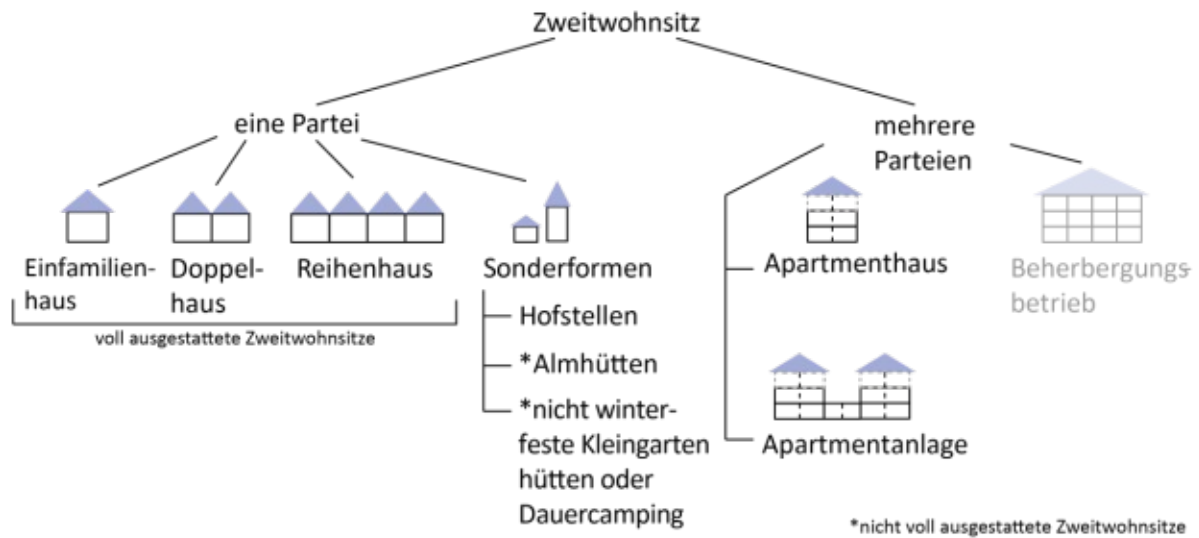


Abbildung 9: Unterschiedliche Gebäudetypologien von Zweitwohnsitzen (Quelle: vgl. Clement/Schneider 2019: 11)

Zweitwohnsitze sind mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen verbunden. Eine wichtige Unterteilung bei den Gebäudetypologien ist daher, ob es sich um einen voll ausgestatteten Zweitwohnsitz oder um einen nicht voll ausgestatteten Zweitwohnsitz – eine meist nicht winterfeste Unterkunft – handelt. Ein wichtiges Kriterium zur Unterteilung stellt hierbei das Vorhandensein der technischen Infrastruktur – u.a. Wasser, Kanal, Strom, Gas, Straßeninfrastruktur etc. – von Seiten der Gemeinde dar (vgl. ÖROK 1987: 16f).

#### ★ nicht voll ausgestattete Zweitwohnsitze

Bei nicht voll ausgestatteten Zweitwohnsitzen handelt es sich um ortsfeste, überwiegend saisonal zu vorübergehenden Wohnzwecken ausgebaute Kleingartenhäuser, Badehütten, Almhütten oder kleine Stadeln, Dauercamping, Wohnmobile und Wohnwagensiedlungen. Kennzeichnend für diese Form des Zweitwohnsitzes ist deren meist nur periodische Nutzbarkeit. Der behelfsmäßige Charakter dieser Anlagen lässt vermuten, dass diese nur zu bestimmten Zeiten genutzt werden. Aufgrund ihrer eingeschränkten Nutzbarkeit – meist nur in den Sommermonaten – sind die Auswirkungen dieser Zweitwohnsitzform eher von untergeordneter Bedeutung. Bei den nicht voll ausgestatteten Zweitwohnsitzen kam es in den letzten Jahrzehnten durch Renovierungsarbeiten häufig zu einem Wandel hin zu einem voll ausgestatteten Zweitwohnsitz (vgl. ÖROK 1987: 16f.).

★ *voll ausgestattete Zweitwohnsitze*

Demgegenüber stehen voll ausgestattete Zweitwohnsitze. Aufgrund hoher privater Investitionen, sowie ihres dauerhaften Charakters und somit Siedlungs- und Ortsbildprägender Wirkung können sie als bedeutendste Form von Zweitwohnsitzen bezeichnet werden (vgl. ÖROK 1987: 17). Darüber hinaus bedarf es einer dauerhaften technischen Infrastruktur wie Wasserversorgung und -entsorgung. Zu den voll ausgestatteten Zweitwohnsitzen zählen Einfamilienhäuser (Sommervillen), Bungalows oder Wohnungen in Apartmenthäusern (Miete oder Eigentum). Bei dieser Form besteht außerdem die Möglichkeit, dass der Zweitwohnsitz das ganze Jahr über genutzt werden kann.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich die einzelnen Gebäudetypologien hinsichtlich ihres Flächenverbrauches, der von der Form des Zweitwohnsitzes abhängt, unterscheiden. Während Apartmenthäuser und -anlagen eine hohe Auslastung pro Quadratmeter aufweisen können, verursachen vor allem Einfamilienhäuser einen größeren Flächenverbrauch. Gleichzeitig haben jedoch Apartmenthäuser und -anlagen aufgrund ihrer überdimensionierten Kubatur einen erheblich größeren Einfluss auf das Ort- und Landschaftsbild als ein einzelnes Einfamilienhaus (vgl. ÖROK 1987: 76).

### 2.6.3. Neubau / Bestand

Zweitwohnsitze können auch hinsichtlich: a) neu errichteter Bauten bzw. b) in Bestand integrierte Zweitwohnsitze unterschieden werden.

Weshalb eine genaue Betrachtung der Erscheinungsformen von Zweitwohnsitzen notwendig ist, zeigt sich hinsichtlich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Während bei Altbauten nur entscheidend ist, wie eventuelle Aus- oder Umbaumaßnahmen erfolgen, sind bei Neubauten Lage, Gebäudeform, Flächenverbrauch und Architektur ausschlaggebend (vgl. Danz 1980: 12f.).

#### a) neu errichteter Zweitwohnsitz

Der Bau mehrgeschossiger Apartmenthäuser, aber auch größerer nicht auf das Orts- und Landschaftsbild angepasster Einfamilienhäuser können den Charakter der Landschaft sowie des Ortes erheblich beeinflussen. Vom Ortskern abgelegene Zweitwohnsitze in Streulage haben zudem großen Einfluss auf die Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur wie Straßen, Wasserversorgung und -entsorgung (vgl. ÖROK 197: 16). Zudem kann festgehalten werden, dass Neubauten je nach Typologie unterschiedlich viel Baufläche verbrauchen, wodurch die Grundstückspreise in der Gemeinde ansteigen. Durch den vermehrten Flächenverbrauch wird den Einheimischen verfügbares Bauland zusätzlich entzogen, was oft dazu führt, dass diese in kostengünstigere Nachbargemeinden bzw. -regionen abwandern. Daher werden neu errichtete Zweitwohnsitze zunehmend von der lokalen Bevölkerung kritisch gesehen.



### b) in Bestand integrierter Zweitwohnsitz

Die Einbindung von Zweitwohnsitzen in den vorhandenen Altbestand kann attraktiv sein. Dafür werden ältere Bausubstanzen, wie zum Beispiel alte landwirtschaftliche Gebäude (siehe Abb. 10) in zentraler Lage, einer erneuten Nutzung zugeführt (vgl. ÖROK 1987: 16). Die Nutzung vorhandener Bausubstanz kann auf der einen Seite mit einem hohen Aufwand bezüglich der Sanierung und Instandhaltung verbunden sein, was wiederum eine finanzielle Mehrbelastung mit sich bringen kann. Auf der anderen Seite haben diese Gebäude einen hohen Identifikationswert (Baukultur) für die Gemeinde, da die alte Bausubstanz erhalten bleibt und somit der Charakter bzw. das Ortsbild des Dorfes bewahrt wird (vgl. Lange 2008: 37). Werden alte Bestandsbauten renoviert und als möglicher Zweitwohnsitz genutzt, kann dies auch wesentliche positive Effekte auf die Gemeinde haben. So können die freien Grundstücke für den Bedarf der lokalen Bevölkerung zur Verfügung gestellt und somit ein hoffentlich preiswerter Baugrund ermöglicht werden. Weitere Vorteile sind zudem, dass die Altbauten bereits an die technische Infrastruktur angebunden sind und nicht extra erschlossen werden müssen. Außerdem befinden sich derartige Wohngebäude meist in attraktiver Kernlage und in fußläufiger Entfernung zu öffentlichen Einrichtungen.



Abbildung 10: Umfunktionierter Stall zu einem möglichen Zweitwohnsitz (Quelle: Eco.nova Verlags GmbH 2017)

Eine Integration des Zweitwohnsitzes in den historischen Altbestand ist aus ökologischer Sicht der Neuerrichtung auf der grünen Wiese abgelegen vom Ortszentrum definitiv vorzuziehen und bedarf auch einer gesetzlichen Grundlage. In attraktiven Zweitwohnsitzgebieten (u.a. Attersee/Traunsee) kann eine Nachnutzung von nicht bewohnten Gebäuden eine Alternative zum Leerstand sein und dadurch zur Erhaltung bestehender Bausubstanz beitragen.

#### 2.6.4. Lage in der Gemeinde

Zweitwohnsitze können in unterschiedlichen Lagen im Gemeindegebiet auftreten. In den österreichischen Bundesländern gibt es jeweils unterschiedliche Regelungen hinsichtlich der Verortung von

Zweitwohnsitzen. Fast allen gemeinsam ist, dass sich legale Zweitwohnsitze innerhalb dafür vorgesehener Gebiete (u.a. Bauland-Sondergebiet Zweitwohnungsgebiet) befinden müssen (vgl. Clement/Schneider 2019: 12). Anders verhält es sich im Bundesland Salzburg. hier können Zweitwohnsitze, die außerhalb der dafür vorgesehenen Gebiete liegen, per Bescheid durch die Gemeindevertretung bewilligt werden (vgl. § 31 Abs. 3 Sbg. ROG 2009).

Darüber hinaus hat die Lage von Zweitwohnsitzen auch Effekte auf „[...] das Ausmaß der erforderlichen Infrastruktur an Straßen, Wasserleitungen und Kanälen usw.“ (ÖROK 1987: 16). Fernab gelegene Zweitwohnsitze haben demnach erhebliche Auswirkungen auf die technischen Infrastrukturkosten (vgl. ebd.: 16). Zudem haben die Zersiedelungstendenzen möglicherweise negative Effekte auf das Landschafts- und Ortsbild sowie den Flächenverbrauch. Dabei darf nicht vergessen werden, dass neben den Zweitwohnsitzen natürlich auch Hauptwohnsitze in allen unterschiedlichen Lagen auftreten können. Denn in extremer Streulage einen Hauptwohnsitz zu gründen, kann ebenfalls die Gemeinde vor Herausforderungen in Bezug auf die Bereitstellung der technischen Infrastruktur stellen.

Insgesamt gibt es bei Zweitwohnsitzen fünf Lageoptionen (siehe Abb. 11), die sich hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur, Bebauungsdichte sowie ihrer Entfernung zum Ortszentrum unterscheiden lassen.

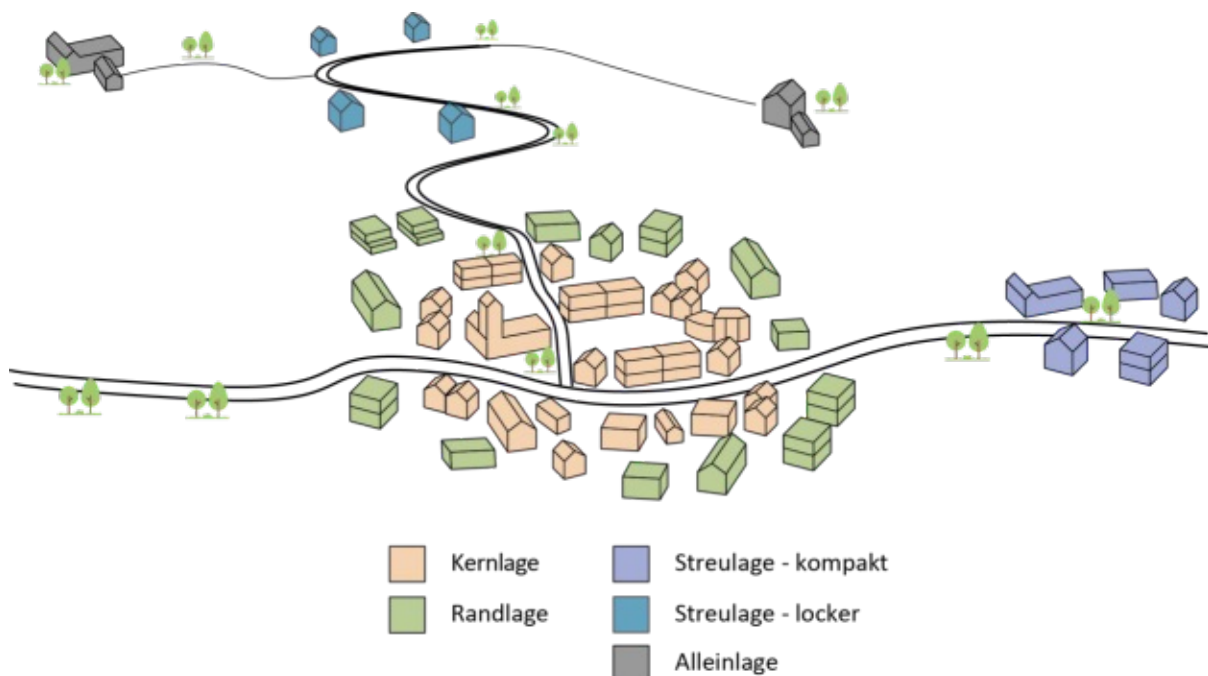


Abbildung 11: Lage von Zweitwohnsitzen innerhalb einer Gemeinde (Quelle: vgl. Clement/Schneider 2019: 8, eigene Bearbeitung)

### 1) Zweitwohnsitz in Kernlage

Die Kernlage entspricht dem Ortszentrum und ist gekennzeichnet durch eine dichte Wohnbebauung sowie bedeutsamer öffentlicher Einrichtungen. Die Zweitwohnsitze im Siedlungskern (siehe Abb. 12) befinden sich in vielen Fällen dort, wo eine Nutzung der vorhandenen Bausubstanz möglich ist (vgl. Clement/Schneider 2019: 8). Diese Wiedernutzung von leerstehenden Häusern bzw. Wohneinheiten

hat weniger Auswirkungen auf die technische Infrastruktur, da diese schon mit wenigen möglichen Ausnahmen bereits erschlossen sind. Des Weiteren integrieren sich diese Zweitwohnsitze durch ihren Baustil – traditionelle Architektur – besser in das Ortsbild einer Gemeinde, sofern diese nicht abgerissen und durch eine moderne „Betonburg“ ersetzt werden (vgl. Lange 2008: 38).



Abbildung 12: Beispiel Kernlage in Maria Alm am Steinernen Meer (Quelle: Hochkönig Tourismus GmbH 2020)

## 2) Zweitwohnsitz in Randlage

Diese Lage weist überwiegend Wohnnutzung auf und befindet sich im Übergang zur Kernlage. Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum dominieren hier noch immer hohe Bebauungsdichten (siehe Abb. 13). Im Gegensatz dazu gibt es noch die lockere Randlage (siehe Abb. 14). Sie unterscheidet sich dahingehend, dass geringe Bebauungsdichten auftreten (vgl. Clement/Schneider 2019: 8f.).



Abbildung 13: Beispiel Randlage kompakt in Lech am Arlberg (Quelle: eigenes Foto 2018)



Abbildung 14: Beispiel Randlage locker in Lech am Arlberg (Quelle: eigenes Foto 2018)

### 3) Zweitwohnsitz in Streulage

#### a. kompakte Bauweise

Im Gegensatz zur Randlage verfügt die Streulage über keine direkte bauliche Verbindung zum Ortskern und stellt somit eine eigene Siedlungsstruktur dar (siehe Abb. 15). Zweitwohnsitze in Streulage befinden sich häufig in landschaftlich attraktiven Räumen. Als Beispiel einer kompakten Streulage können Weiler genannt werden (vgl. Clement/Schneider 2019: 9).

#### b. lockere Bauweise

Die lockere Streulage ist der kompakten Streulage sehr ähnlich. Jedoch besteht sie aus wenigen locker verteilten Gebäuden (siehe Abb. 16). Die Flächeninanspruchnahme durch Einfamilienhäuser ist bei dieser Siedlungsstruktur relativ hoch (vgl. Schneider/Clement 2019: 9).

Durch diese Situation ergeben sich zum einen Effekte auf das Landschaftsbild. Zum anderen müssen diese Zweitwohnsitze im Falle eines Neubaus erst mit der nötigen technischen Infrastruktur wie z.B. Straße, Wasserversorgung und -entsorgung ausgestattet werden (vgl. Lange 2008: 38). Dieser Infrastrukturausbau ist mit höheren Investitionen der Gemeinde verbunden und kann zum Teil nur durch höhere Gebühren ausgeglichen werden (vgl. ÖROK 1987: 87f.). Aufgrund des Gleichheitsprinzips ist die Anhebung der Gebühren für abgelegene Zweitwohnsitze (siehe Kapitel 3.5 Exkurs: Effekte auf die lokale Infrastruktur) jedoch nicht möglich.



Abbildung 15: Beispiel Streulage kompakt Ferienhaus Rickatschwende in Dornbirn (Quelle: eigenes Foto 2018)



Abbildung 16: Beispiel Streulage locker am Bödele in Dornbirn (Quelle: eigenes Foto 2018)

### 4) Zweitwohnsitz in Alleinlage

Hierbei handelt es sich um Zweitwohnsitze, die überwiegend für sporadische Besuche genutzt werden. Nicht unüblich ist, dass das Gebäude früher einen anderen Verwendungszweck hatte. Oft werden alleinstehende Alm- bzw. Jagdhütten (siehe Abb. 17) zu Zweitwohnsitzen umgebaut. Wie bei der Streulage gibt es auch hier keine direkte bauliche Verbindung zur Siedlung (vgl. Clement/Schneider 2019:

10). Die Herstellung der technischen Infrastruktur und der Zufahrtsstraße ist bei dieser Lage eine der größten Herausforderungen. Außerdem kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf Forststraßen bzw. Almwegen, die ursprünglich weniger stark befahren waren. Dadurch kommt es auch zu Beeinträchtigungen der Tiere und Pflanzen in diesen zuvor weniger genutzten Gebieten.



Abbildung 17: Beispiel Alleinlage in Tirol (Quelle: Immobilien Pichler 2020)

#### 2.6.5. Lage der Zweitwohnsitze zum Hauptwohnsitz

In diesem Abschnitt geht es darum, in welcher räumlichen Distanz sich der Zweitwohnsitz in Relation zum Hauptwohnsitz befindet. Grundsätzlich kann laut ÖROK (1987) zwischen vier Lagebeziehungen von Zweit- zu Hauptwohnsitz unterschieden werden. In einem engen Verhältnis dazu steht die Nutzungsfrequenz des Zweitwohnsitzes, die je nach Entfernung unterschiedlich stark ausgeprägt sein kann (vgl. ÖROK 1987: 17).

Die räumliche Lage des Zweitwohnsitzes ist besonders hinsichtlich der Frage nach dem Einzugsbereich für ZweitwohnsitzeigentümerInnen wichtig. Zweitwohnsitze finden sich in der Regel bei größeren Städten (über 1 Million EinwohnerInnen) in einem Umkreis von 150–200 km, bei kleineren Städten fällt der Radius mit rund 100 km geringer aus (vgl. Baud-Bovy/Lawson 2002: 85).

Auf der folgenden Karte (siehe Abb. 18) sind die Entfernungen der Zweitwohnsitzgebiete ausgehend von den Großstädten München und Wien in einem Radius von 100 km, 150 km sowie 200 km dargestellt. Gut zu erkennen ist dabei, dass sich die Seenregion Attersee/Traunsee in einer idealen Lage zwischen den beiden Großstädten befinden und dadurch auch für ZweitwohnsitzeigentümerInnen schnell und einfach erreichbar sind.

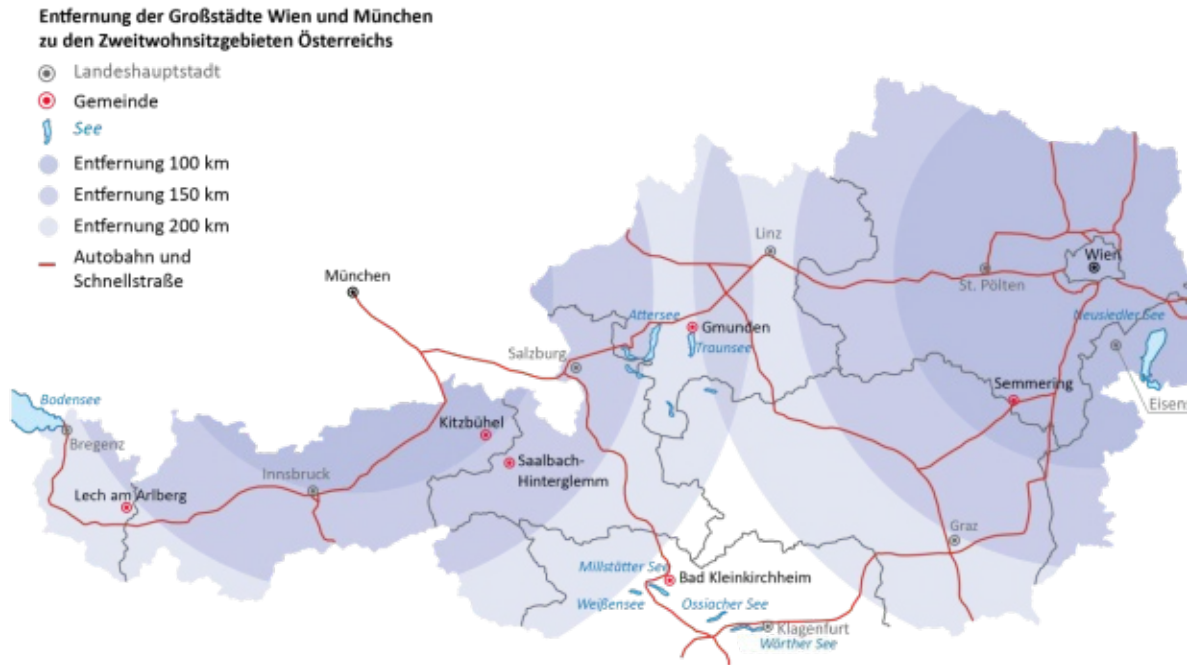


Abbildung 18: Zweitwohnsitzgebiete im Einzugsbereich der Großstädte Wien u. München (Quelle: eigene Darstellung)

Im weiteren Verlauf wird nun auf die vier unterschiedlichen Lagebeziehungen von Zweitwohnsitzen gemäß der ÖROK (1987) eingegangen.

### 1) Zweitwohnsitz innerhalb der Wohngemeinde

Zweitwohnsitze innerhalb der Wohngemeinde sind hauptsächlich in größeren Städten (z.B. Wien), in Form von Kleingartensiedlungen zu finden. Des Weiteren spielen auch Zweitwohnsitze in Verbindung mit einem Wohnungswechsel (Behalten der Altwohnung, z.B. Erbe) eine übergeordnete Rolle (vgl. ÖROK 1987: 17).

### 2) Zweitwohnsitz im Einzugsbereich der Städte

Zweitwohnsitze in dieser Lage sind die am häufigsten genutzten Zweitwohnsitze und befinden sich in Tagespendler-Distanz größerer Städte. Sie übernehmen teilweise Funktionen eines Hauptwohnsitzes (z.B. Dauerwohnen in den Sommermonaten) und bieten die Möglichkeit der dauerhaften Übersiedlung in der Zukunft z.B. in der Pension (Altersruhesitz) an (vgl. ÖROK 1987: 17).

### 3) Zweitwohnsitz im weiteren Umfeld der Städte

In Wochenend-Distanz liegen Zweitwohnsitze im weiteren Umfeld der Städte (siehe Abb. 19), die kein tägliches Pendeln in die Ballungsräume zum Arbeiten zulassen. Es handelt sich somit um Zweitwohnsitze, die primär für Freizeit und Erholung am Wochenende oder in den Ferien genutzt werden. In diese Kategorie fallen im Umkreis von Wien große Teile Niederösterreichs und des Burgenlands, aber auch Gebiete in der Obersteiermark. Von Linz und Salzburg ausgehend gehört das Salzkammergut zu

einer beliebten Zieldestination der ZweitwohnsitzigentümerInnen. In Wochenend-Distanz zu München befinden sich vor allem die Tourismusorte Westösterreichs (vgl. ÖROK 1987: 18).

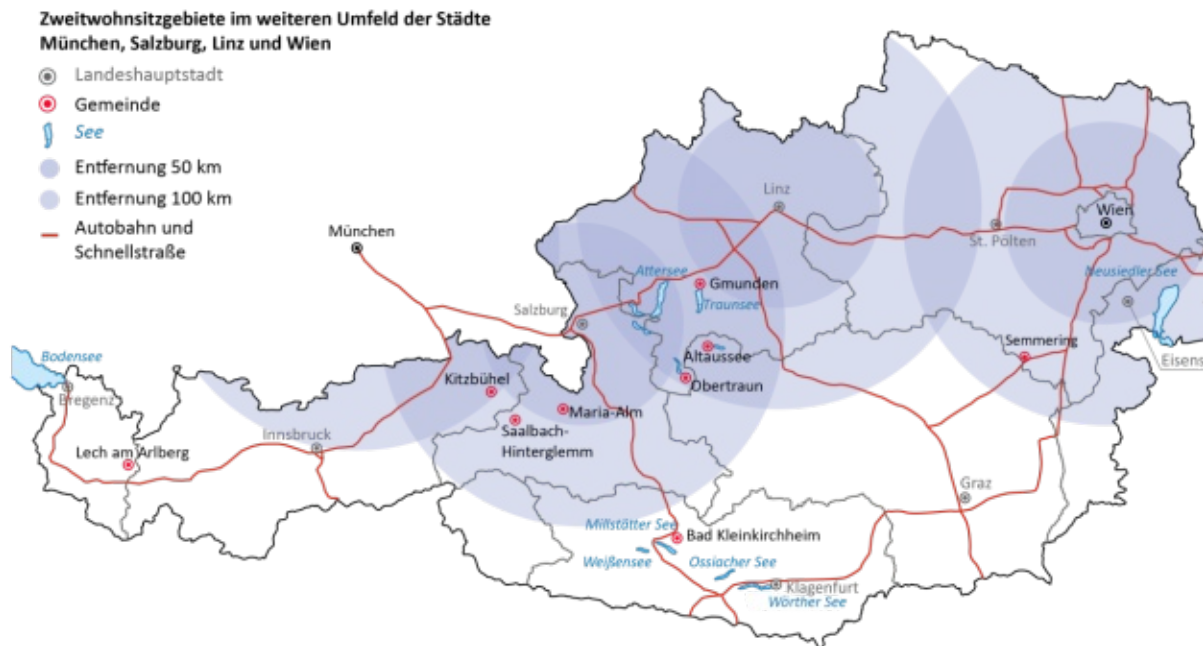


Abbildung 19: Zweitwohnsitzgebiete im weiteren Umfeld der Städte (Quelle: eigene Darstellung)

#### 4) Ferien- oder Urlaubswohnungen in überregionaler Entfernung

Ferien- und Urlaubswohnungen sind vorwiegend in den klassischen Tourismusgemeinden des Hoch- und Mittelgebirges zu finden. Diese Zweitwohnsitze können anhand verschiedener Kriterien gemäß ÖROK (1987) charakterisiert werden:

- erheblicher Anteil ausländischer BesitzerInnen,
- weite Entfernung zum üblichen Hauptwohnsitz und
- dementsprechend eine periodisch, weniger intensive Nutzung des Zweitwohnsitzes.

Dominierend ist eher die Feriennutzung gegenüber der Wochenendnutzung. In den alpinen Regionen ist diese Form der Zweitwohnsitze in Folge der Entwicklung der Tourismusorte und dem Ausbau der Ski-Infrastruktur entstanden. Die Zweitwohnsitze in diesen Gemeinden werden in der Regel auch als Statussymbol angesehen und sind für die Wahl des Standortes von Bedeutung (vgl. ÖROK 1987: 18).

##### 2.6.6. Nutzungsfrequenz

Die Nutzungsfrequenz ist sicher eines der wichtigsten Ausprägungsmerkmale von Zweitwohnsitzen. Die zeitliche Nutzung von Zweitwohnsitzen ist im Normalfall von der Entfernung zum Hauptwohnsitz abhängig. Sie stellt vor allem in wirtschaftlicher Hinsicht ein wichtiges Kriterium für die Gemeinde dar. Denn es macht einen enormen Unterschied, wie oft der Zweitwohnsitz im Jahr aufgesucht bzw. genutzt wird. In der Regel erweist sich ein wenig intensiv genutzter Zweitwohnsitz als negativ hinsichtlich

des Flächenverbrauchs sowie der Instandhaltung der technischen Infrastruktur der Gemeinde. Wird ein Zweitwohnsitz konstant über das ganze Jahr hinweg genutzt, ergeben sich andere Effekte auf die Gemeinde. So treten Zweitwohnsitze auch in Konkurrenz mit Hauptwohnsitzen (vgl. ÖROK 1987: 18).

Grundlegend können laut ÖROK (1987) drei Ausprägungen von Zweitwohnsitzen, die sich hinsichtlich ihrer Nutzungsfrequenz (siehe Abb. 20) unterscheiden, definiert werden. Dies sind zum einen Immobilien, die meist in räumlicher Nähe zum Hauptwohnsitz liegen und vor allem der Freizeit am Wochenende dienen. Dabei wird zwischen intensiver Ganzjahresnutzung und intensiver saisonaler Nutzung unterschieden. Zum anderen Immobilien, die sporadisch/periodisch in den Ferien und im Urlaub genutzt werden und meist überregional vom Hauptwohnsitz entfernt liegen und eine deutlich geringere Auslastung aufweisen als die anderen Formen (vgl. ÖROK 1987: 19).

Eine weitere Möglichkeit ist auch der Leerstand von Wohnobjekten, die rein als Kapitalanlage dienen. Das Leerstehenlassen von Immobilien ist aufgrund der Bestimmungen des § 16 Abs. 1 WEG 2002 unabhängig vom baubehördlich genehmigten Verwendungszweck zulässig. Der Gesetzgeber schreibt der Eigentümerin nämlich eine regelmäßige Wartung und Instandhaltung der Wohnung vor: *„Der Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten zu warten und instand zu halten“* (§ 16 Abs. 3 WEG 2002).

Bedingt durch das Leerstehenlassen von Wohneinheiten, können Objekte auch illegal als Zweitwohnsitz – wenn keine entsprechende Zweitwohnsitzwidmung vorliegt – verwendet werden.



Abbildung 20: Nutzungsfrequenz eines Zweitwohnsitzes (Quelle: vgl. ÖROK 1987: 19, eigene Bearbeitung)



## 2.7. Motive für den Erwerb eines Zweitwohnsitzes

Die Gründe für den Erwerb eines Zweitwohnsitzes können ökonomischer als auch emotionaler Natur sein. Sie hängen aber häufig mit den Verhältnissen am Hauptwohnsitz bzw. dem Standort des Zweitwohnsitzes und der persönlichen Situation der Interessierten zusammen. Die Lage des Zweitwohnsitzes, die Haus- oder Wohnungsform, die Nutzung und der Ausstattungsgrad der Immobilie und andere Aspekte des Zweitwohnsitzes stehen in einem engen Kontext mit den Motiven des Erwerbs (vgl. IFF 1990: 150). Die Motive für den Erwerb eines Zweitwohnsitzes lassen sich in drei Kategorien zusammenfassen, welche im weiteren Verlauf näher beschrieben werden.

### ★ *Persönliche Motive*

Der Wunsch einen Zweitwohnsitz „in einem beliebten Tourismuszentrum als Statussymbol zu besitzen, spielt für die Wahl des Standortes“ eine wichtige Rolle (vgl. ÖROK 1987: 16). Dies unterstreicht die Annahme, dass es sich bei Zweitwohnsitzen in beliebten Tourismusgemeinden häufiger auch um „Trophy Homes“ handelt (vgl. Falch 2018).

*„Je beliebter ein Ferienort bei Urlaubern und Urlauberinnen, desto interessanter wird er für Menschen, die sich eine Zweitwohnung zulegen wollen“ (Beritelli 2008: 5).*

Weitere Untersuchungen haben gezeigt, dass Zweitwohnsitze in unterschiedlichen Lebensphasen für unterschiedliche Motive gekauft werden. Jüngere Personengruppen erwerben einen Zweitwohnsitz, weil sie ihren Urlaub immer wieder am selben Ort verbringen wollen. Andere hingegen, um den Kindern eine sichere Wertanlage für die Zukunft zu hinterlassen. Außerdem wollen sich viele mit einem Zweitwohnsitz die persönliche Freiheit ermöglichen, dass sie jederzeit in ihrer Freizeit von der Großstadt auf das Land reisen können. Ältere Bevölkerungsgruppen erwerben einen Zweitwohnsitz, um diesen als Wohnsitz in der Pension abseits der Großstädte zu nutzen. Oft gehen diese Alterswohnsitze auch in Hauptwohnsitze über, was zu Mehreinnahmen der Gemeinde führt (vgl. Beritelli 2008: 5f.). Im Zuge der Covid-19-Pandemie wird sich der Wunsch nach einem privaten Zweitwohnsitz in möglichst isolierter Lage abseits der Menschenmassen noch stärker bemerkbar machen und den Druck auf die EntscheidungsträgerInnen (Raumplanung und Gemeinde) erhöhen.

Neben den gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen (siehe Kapitel 2.3 Ursprünge und Entwicklung des Zweitwohnsitzwesens in Österreich) gibt es auch eine Reihe von persönlichen Motiven, weshalb immer mehr Menschen den Wunsch nach einem Zweitwohnsitz verspüren:

- Bedürfnis nach einem eigenen Freizeit- und Erholungsraum in attraktiver, ruhiger Landschaft als Ersatz zum städtischen Leben. Gerade auch aufgrund der fehlenden Rückzugs- bzw. Entspannungsmöglichkeiten in den Städten.
- Ein jederzeit verfügbares, den individuellen Ansprüchen entsprechendes Wochenend- und Ferienquartier („eigene vier Wände“ anstatt zu mieten).
- Pflege familiärer oder gesellschaftlicher Kontakte (auch in Zusammenhang mit der Vererbung von Zweitwohnsitzen).
- Ausübung bestimmter Sportarten (z.B. wassergebundene Sportarten oder Sportarten in den Bergen), oder anderen Freizeitbeschäftigungen, die im dicht bebauten städtischen Gebiet nicht realisiert werden können.

(vgl. Bernt et al. 1972: 8f.)

#### ★ *Naturräumliche Voraussetzungen*

Die naturräumlichen Gegebenheiten sind im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen v. a. durch Gewässer (Seen und Flüsse), Berge (Relief) oder Waldflächen präsent. Diese räumliche Vielfalt beeinflusst die Nachfrage von Zweitwohnsitzen stark. Zudem kann bestätigt werden, dass je attraktiver die Lage des Zweitwohnsitzes ist, desto weitere Wege werden dafür in Anspruch genommen (vgl. Holzner 2013: 128).

#### ★ *Verkehrstechnische Anbindung*

Ein wichtiger Aspekt ist zudem die verkehrstechnische Anbindung, denn Zweitwohnsitze werden generell mit dem eigenen Auto erreicht. Die ideale Anbindung (höherrangiges Straßensystem – Autobahn) an den Hauptwohnsitz (im Zeitraum eines Tages) ist in Kombination mit der Lage (siehe Abb. 21) entscheidend für die Wahl eines Zweitwohnsitzes. Der Attersee und Traunsee befinden sich in idealer Lage und sind aufgrund des direkten Anschlusses an die Westautobahn von den größeren Städten schnell erreichbar. Daher ist die Nutzung des Zweitwohnsitzes nicht nur auf die Ferien- und Urlaubszeit beschränkt, sondern auch an Wochenenden, wenn eine regionale Herkunft besteht, durchaus eine Alternative.



Abbildung 21: Verkehrstechnische Anbindung der Zweitwohnsitzgebiete an die Kernstädte (Quelle: eigene Darstellung)

Interessant ist zudem, dass die größten Verkehrsspitzen gegenwärtig durch den Freizeitverkehr von und zu den Kernstädten verursacht werden. Dies ist eine der Folgewirkungen der Verlagerung der Freizeitaktivitäten – an den Wochenenden, zu Feiertagen oder im Urlaub – in die touristischen Regionen (vgl. Holzner 2013: 128f.). War in der Vergangenheit die Kleingartenhütte im städtischen Kleingartenverein für die Mehrheit der Bevölkerung die erstrebenswerteste Zweitwohnsitzform, so ist es heute das Apartment bzw. das Einfamilienhaus in einer ländlichen Gegend mit einer hohen Freizeitqualität (z.B. Seenregion oder Skigebiet) (vgl. Kanatschnig/Weber 1998: 107).

## 2.8. Fazit

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Definition als auch die Begriffsbestimmung eines Zweitwohnsitzes in Österreich sehr unterschiedlich ist. Jedoch werden die unterschiedlichen Interpretationen aus den verschiedenen Landesgesetzen, die Nutzung der Immobilie zur Freizeit und Erholung entsprechend gleich formuliert.

Geschichtlich gesehen geht die Entwicklung der Zweitwohnsitze in Österreich lange zurück und entwickelte sich parallel zum Tourismus. Neben der Entstehung von Zweitwohnsitzen während der Sommerfrische kam es in den 1960er und -70er Jahren zu einem Zweitwohnsitzboom in den klassischen Wintersportzentren und attraktiven Seengebieten Österreichs. Seitdem ist eine kontinuierliche Zunahme von Zweitwohnsitzen zu vernehmen, welche bis heute – trotz zahlreicher strengerer Regelungen in den einzelnen Bundesländern – weiter anhält. Insgesamt sind die Nebenwohnsitze bzw.

Wohnsitze ohne Wohnsitzangabe in Österreich (siehe Kapitel 2.4 Statistische Kennzahlen und räumliche Verteilung) von ca. 360.000 im Jahr 1981 auf ungefähr 800.000 im Jahr 2011 angestiegen.

Die Erscheinungsformen von Zweitwohnsitzen sind auf Grund der unterschiedlichen Charakteristika verschieden und wirken sich dementsprechend auch unterschiedlich auf die Gemeinde aus. Zu den wichtigsten Ausprägungen zählen neben der

- Funktion des Zweitwohnsitzes (z.B. Freizeit und Erholung),
- die Typologie (Haus oder Wohnung),
- die Unterscheidung zwischen der Integration eines Zweitwohnsitzes in den Bestand und einem Neubau,
- die Lage des Zweitwohnsitzes innerhalb der Gemeinde oder in Verbindung mit dem Hauptwohnsitz und
- die Nutzungsfrequenz.

Neben der Funktion eines Zweitwohnsitzes zur Freizeit und Erholung können Zweitwohnsitze zur Ausbildung bzw. zur Ausübung des Berufs oder in Verbindung mit einem Wohnsitzwechsel (z.B. Erbe) gegründet werden.

Bei den unterschiedlichen Gebäudetypologien spielt vor allem der Flächenverbrauch eine bedeutende Rolle. Während Apartmenthäuser bzw. -anlagen eine hohe Auslastung pro Grundstück aufweisen, verursachen vor allem Einfamilienhäuser einen größeren Flächenverbrauch. Zudem trägt der Trend des Einfamilienhauses als Zweitwohnsitz zur fortschreitenden Zersiedelung bei. Eine wichtige Unterteilung bei den Gebäudetypologien ist daher, ob es sich um einen voll ausgestatteten oder um einen nicht voll ausgestatteten Zweitwohnsitz handelt. Ein wichtiges Kriterium stellt hierbei die Bereitstellung der technischen Infrastruktur von Seiten der Gemeinde dar. Die Neuerrichtung bzw. Integration eines Zweitwohnsitzes in den Bestand haben vor allem Effekte auf die technische Infrastruktur, da bei einem Bestand im Gegensatz zu einem Neubau der Anschluss an die technische Infrastruktur bereits gegeben ist. Zudem wird bei einem Bestand keine weitere Fläche außerhalb des Ortszentrums in Anspruch genommen und wirkt sich meist positiv (Revitalisierung der Bausubstanz) auf das Ortsbild aus.

Des Weiteren spielen auch die unterschiedlichen Lagen der Zweitwohnsitze innerhalb einer Gemeinde eine große Rolle in Verbindung mit der technischen Infrastruktur und den Effekten auf diese. Denn je größer die Entfernung zum Ortskern, desto höher sind die Instandhaltungskosten der technischen Infrastruktur für die Gemeinde. Daher sind Zweitwohnsitze in Kernlage oder Randlage zu bevorzugen. Sie haben zudem weniger Auswirkungen auf das Landschaftsbild. In Verbindung mit der Nutzungsfrequenz sind vor allem die Lagen der Zweitwohnsitze zum Hauptwohnsitz zu erwähnen. Denn je näher sich der Hauptwohnsitz zum Zweitwohnsitz befindet, desto häufiger wird dieser auch besucht und zieht dementsprechend weniger negative Effekte nach sich. Bei der Nutzungsfrequenz kann zwischen

einer saisonalen, periodischen oder ganzjährigen Nutzung des Zweitwohnsitzes unterschieden werden. Des Weiteren ist es auch möglich, das Objekt leer stehen zu lassen und es sporadisch für Instandhaltungsarbeiten zu besuchen. Dadurch kann es auch zu illegal genutzten Zweitwohnsitzen kommen. Ebenso wichtig sind auch die Motive für den Erwerb eines Zweitwohnsitzes. Neben den persönlichen Motiven – u.a. für Ruhe und Erholung – sind auch naturräumlichen Motive sowie die verkehrstechnische Anbindung ein Anreiz für den Erwerb eines Zweitwohnsitzes.

Im nächsten Kapitel wird nun auf die unterschiedlichen Effekte ausgehend von den Zweitwohnsitzen auf die Gemeinde eingegangen.

### 3. Positive und negative Effekte von Zweitwohnsitzen

Bisher wurde hauptsächlich über die historische Entwicklung, aktuelle Zahlen und die unterschiedlichen Ausprägungsmerkmale von Zweitwohnsitzen gesprochen. Dieses Kapitel setzt sich nun mit den positiven und negativen Effekten (siehe Abb. 22) von Zweitwohnsitzen – in räumlicher, ökonomischer und sozialer Hinsicht auseinander. Außerdem wird aufgrund der Aktualität auch die Covid-19-Pandemie als potenzieller Effekt in Bezug auf Zweitwohnsitze untersucht.

Die Effekte von Zweitwohnsitzen werden unterschiedlich bewertet. Während einige der Meinung sind, dass die lokal ansässige Bevölkerung vom Zweitwohnsitzbau profitiert, weisen die anderen auf die ökologischen Auswirkungen, die fehlende regionale Wertschöpfung oder die hohen Grundstücks- bzw. Immobilienpreise hin. Tatsache ist, dass die Probleme des Zweitwohnsitzwesens in vielen touristischen Gemeinden wahrgenommen werden (vgl. Beritelli 2008: 6). Grundsätzlich besteht das Hauptproblem der Zweitwohnsitze jedoch in ihrer unzureichenden Nutzungsfrequenz.



Abbildung 22: Überblick über die wichtigsten Effekte ausgehend von Zweitwohnsitzen (Quelle: eigene Darstellung)

Aufgrund der weniger aktuellen Literaturlage bezieht sich dieses Kapitel größtenteils auf die Studie der ÖROK aus dem Jahr 1987. Bei dieser detaillierten Untersuchung sind neben den Vor- und Nachteilen vor allem komplexe Zusammenhänge durch Zweitwohnsitze festgestellt worden. Die möglichen Wirkungszusammenhänge von Zweitwohnsitzen sind in der folgenden Abbildung 23 ersichtlich. Daneben wurden weitere Studien bzw. Fachartikel über Effekte von Zweitwohnsitzen in die Untersuchung mit einbezogen. Dass die bereits 1987 durch die ÖROK beschriebenen potenziellen Auswirkungen des

Zweitwohnsitzwesens noch immer aktuell und relevant sind, zeigt das 2014 initiierte Projekt „Touristische Bedeutung von Zweitwohnsitzen“ vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft. Ziel dieses Projekts war es, das Bewusstsein der lokalen AkteurInnen für die unterschiedlichen Probleme und Herausforderungen im Zusammenhang mit der touristischen Bedeutung von Zweitwohnsitzen in tourismusgeprägten Gemeinden Österreichs zu stärken (vgl. BMWFW 2014: 2).

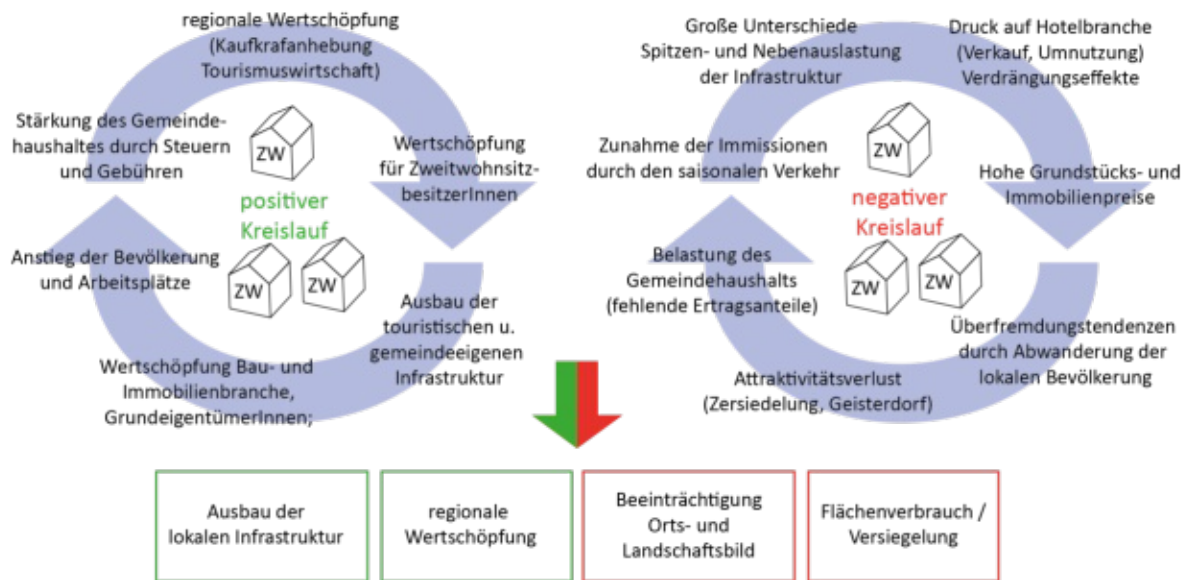


Abbildung 23: Wirkungszusammenhänge von Zweitwohnsitzen – positiv wie auch negativ (Quelle: vgl. ARE 2010: 7, eigene Bearbeitung)

### 3.1. Räumliche Effekte

Die räumliche Struktur wird in mehrfacher Hinsicht von Zweitwohnsitzen beeinflusst. Zersiedelung, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie ein hoher Flächenverbrauch inkl. der Versiegelung sind dabei von Bedeutung. Demgegenüber stehen wenige positive räumliche Effekte, die durch Zweitwohnsitze ausgelöst werden können.

In welchem Ausmaß Zweitwohnsitze räumliche Wirkungen auf eine Gemeinde ausüben, hängt von der Lage, der Bauweise, der Anzahl sowie der Typologie der Zweitwohnsitze, von deren Funktion als auch der Nutzungsfrequenz ab (vgl. Ruppert/Maier 1971: 152f.; Kulinat/Steinecke 1984: 182).

#### ★ Auswirkungen auf die Raumplanung

- Negativ zu beurteilen ist der fehlende Überblick über das Ausmaß an Zweitwohnsitzen in den Gemeinden. Ein erster Ansatz wäre eine verpflichtende Führung von Zweitwohnsitzverzeichnissen – wie es bereits in Tirol und Vorarlberg üblich ist – um effektive Kontrollmöglichkeiten zur Steuerung entwickeln zu können.

★ *Auswirkungen auf den Flächenverbrauch*

- Durch die hohe Nachfrage an Zweitwohnsitzen kommt es zu einer Verknappung der Baulandreserven und zur Erhöhung der Grundstückspreise. Dieser Effekt ist besonders im knappen Dauersiedlungsraum (u.a. im alpinen Raum und Seengebiet) problematisch.

Vor allem die junge Bevölkerung kann sich die oft teuren Grundstücke bzw. Immobilien kaum mehr leisten und ist gezwungen, in Nachbargemeinden abzuwandern. Dies führt zu einem Verdrängungseffekt. Die Folge ist die Schrumpfung der Bevölkerung soweit, dass bestimmte technische und soziale Infrastrukturen – wie z.B. Volksschulen, Kindergärten, die lokale Nahversorgung, öffentlicher Verkehr etc. – nicht mehr aufrechterhalten werden können.

Laut ÖROK (1987) benötigt ein Zweitwohnsitz zwischen 250 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> Fläche. Das Ausmaß des Flächenverbrauchs sowie der Anstieg der Grundstückspreise hängen dabei von der Typologie (Haus oder Wohnung) des Zweitwohnsitzes ab. Im Vergleich zu einem Einfamilienhaus, kommt es bei einem Apartmenthaus zu einem geringeren Flächenverbrauch und in der Folge auch zu keiner wesentlichen Steigerung der Grundstückspreise.

Je nach Bauweise können auf einem Hektar (10.000 m<sup>2</sup>) 10 freistehende Einfamilienhäuser, 20 Einfamilienreihenhäuser in flächensparender Bauweise oder 100 mehrgeschossige Mehrfamilienwohnungen mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> untergebracht werden (vgl. SIR 2016: 20f.).

- Der Neubau eines Zweitwohnsitzes in isolierter Gunstlage (z.B. Seeufer, Waldrand, Hanglagen) kann zudem zum Verbrauch wertvoller Kultur- und/oder land- und forstwirtschaftlicher sowie Freiflächen, die u.a. auch für die Abwehr von Naturgefahren (Schutzzone) von Bedeutung sind, führen. Weiterführende Effekte sind die Zersiedelungsgefahr und der hohe Aufwand für die Instandhaltung der technischen Infrastruktur.
- + Wenn Zweitwohnsitze im Ortskern liegen (schließen von Baulücken) oder in den Bestand integriert sind, kann dies positiv wirken, da keine neuen Flächen außerhalb versiegelt werden.
- In Seengebieten (z. B. Attersee/Traunsee) birgt die Verbauung der Uferbereiche die Gefahr einer zunehmenden Privatisierung dieser Landschaftsräume, da es der lokalen Bevölkerung den Zutritt verwehrt und den öffentlichen Seezugang zur Erholung unmöglich macht.

(vgl. ÖROK 1987: 57-60 & 76f.; SIR 1978: 44f.; SIR 1995: 28; Bernt et al. 1972: 14)

★ *Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild*

Effekte auf das Orts- und Landschaftsbild können sowohl positiv als auch negativ auftreten:

- + Zweitwohnsitze können positiv zur Revitalisierung alter, erhaltenswerter Bausubstanzen und somit zur Ortsbildgestaltung beitragen. Auch die erneute Nutzung von brachliegenden Flächen hat einen positiven Effekt auf das Erscheinungsbild einer Gemeinde.



- Negative Effekte treten auf, wenn das Orts- und Landschaftsbild durch die Verbauung und Zersiedelung neuer Zweitwohnsitze zerschnitten und die Nutzbarkeit der Landschaft stark eingeschränkt wird.
- Bauliche Besonderheiten (historische Bausubstanz) einer Gemeinde können verloren gehen, wenn sie abgerissen und durch moderne Neubauten ersetzt werden.

Große Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild bewirken hauptsächlich Apartmenthäuser, die häufig in ihrer Architektur nicht an die ortsübliche Bauweise angepasst sind, sondern sich durch unpassende Farbgebung, Dachformen oder Baumaterialien von der Umgebung abheben.

- + Um negative Begleiterscheinungen zu verhindern, sollten Zweitwohnsitze in die vorhandene Siedlungsstruktur integriert und die umliegende Bebauung als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. Der Effekt auf das Erscheinungsbild hängt außerdem von dem realisierten Bauvolumen des jeweiligen Zweitwohnsitzes ab. Eine Aufteilung in mehrere einzelne Objekte, abgestimmt auf die Umgebung, ist einem großen überdimensionierten Einzelobjekt vorzuziehen.

(vgl. ÖROK 1987: 57-60 u. 72f.; SIR 1978: 12f.; Bernt et al. 1972: 12-17; Wanko 1973: 5)

#### ★ Auswirkungen auf die Umwelt

- Höhere Umweltbelastung und Luftverschmutzung, u.a. durch An- und Abreiseverkehr der ZweitwohnsitzbewohnerInnen, v. a. da diese häufig zur gleichen Zeit wie der normale Urlaubs- und Wochenendverkehr an- und abreisen (z.B. in der Hochsaison, an (langen) Wochenenden etc.).
- Zusätzlich besteht ein hoher Druck auf den Ausbau der Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) und Gefahr, dass Verkehr auf Wegen entsteht, die üblicherweise nicht befahren werden sollen (Almwege, Forststraßen).
- Außerdem kommt es zu einer erhöhten Belastung sensibler Landschaften, wenn in unmittelbarer Nähe angesiedelt wird (z.B. naturnahe Biotope). Im Vordergrund steht dabei weniger die Baustruktur des Zweitwohnsitzes, sondern vielmehr der falsche Standort in isolierter All-einlage (siehe Abb. 24), an dem gebaut wurde.
- Langfristige ökologische Veränderungen wirken außerdem auf die Qualität von Landschaft, Luft, Boden und Gewässer und es kann dadurch zu einem Verlust der Erholungsqualität kommen. Dies hat zur Folge, dass erholungssuchende ZweitwohnsitzeigentümerInnen oder TouristInnen in andere Gebiete abwandern und so wirtschaftliche Einbußen für die Gemeinde entstehen.

(vgl. ÖROK 1987: 60 & 72-80; SIR 1978: 12f.; Bernt et al. 1972: 12-17)



Abbildung 24: Beispielhafte Darstellung für die Effekte eines Zweitwohnsitzes auf das Landschaftsbild sowie die Umwelt  
(Quelle: Traum-Ferienwohnungen.at 2020)

### 3.2. Ökonomische Effekte

Die Zersiedelungstendenzen bei Zweitwohnsitzen erhöhen auch die Aufwendungen der Gemeinde für die technische Infrastruktur. Neben der Versorgungsinfrastruktur (Energie, Wasser, Kanal) fällt auch die Errichtung und Instandhaltung der Erschließungsstraßen in den Aufgabenbereich der Gemeinden. Die in vielen Gemeinden eingehobenen Aufschließungsbeiträge decken die Kosten der Gemeinden jedoch nur gering (vgl. Mayer 1997: 33; Lagler 1985: 69).

Die positiven Effekte von Zweitwohnsitzen für eine Gemeinde sind eher kurzfristiger Natur und werden von den Gemeinden häufig überschätzt. Einerseits kann der Bau von Zweitwohnsitzen, vor allem in saisonal besuchten touristischen Regionen, zur wesentlichen Wertschöpfung der lokalen Wirtschaft beitragen. Andererseits geht ein wichtiger negativer Effekt von der Dimensionierung der technischen Infrastruktur aus. Ein erheblicher Nachteil einer hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen ist, dass die Gemeinden für einen Zweitwohnsitz keine Ertragsanteile aus dem Finanzausgleich des Bundes erhalten. Denn nur für jede hauptwohnsitzgemeldete Person erhalten sie Einnahmen. Dies trägt zu einer massiven finanziellen Einschränkung der Gemeinde bei.

#### ★ *Gemeindeeinnahmen und -ausgaben, Infrastrukturkosten*

- + Durch Zweitwohnsitze haben die Gemeinden höhere Einnahmen aus Grundsteuern, Gewerbesteuern, Gebühren (z.B. Wasserversorgungs- und Abwassergebühren bzw. Müllgebühren) und sonstigen Abgaben etwa durch Zweitwohnsitzabgaben, wie sie in Oberösterreich oder Vorarlberg eingehoben werden.

- + Zusätzlich kann die Gemeinde durch den Verkauf von gemeindeeigenem Grund Einnahmen erzielen.
- + Vereinzelt profitiert auch die ortsansässige Bevölkerung vom Trend zum Zweitwohnsitz, denn durch den Grundstücks- oder Immobilienverkauf in einer attraktiven Lage verdienen diese auch deutlich mehr als üblich.
- + Die Einnahmen aus dem Verkauf der Grundstücke kann direkt zu Modernisierungen verwendet werden. Indirekt bedeutet das eine wirtschaftliche Verbesserung des Finanzhaushalts der Gemeinde durch die Kaufkraftanhebung und die Modernisierungsmaßnahme.
- Hohe Nachteile entstehen durch den Entfall der Ertragsanteile, durch die Nicht-Berücksichtigung der Zweitwohnsitzbevölkerung bei der Zuteilung von Fördermitteln.

Vor allem bei abgelegenen oder zerstreuten Siedlungssplittern:

- Teure Bereitstellung gemeindeeigener Dienstleistungen wie Müllabfuhr, Schneeräumung, Straßenreinigung, etc., die viel seltener gebraucht werden als bei der lokalen Bevölkerung, jedoch genauso bereitgestellt werden müssen.
- Hohe Bau- und Instandhaltungskosten von Ver- und Entsorgungsanlagen, öffentlichen Straßen, Stromversorgung etc., bei wenigen NutzerInnen im Jahr.

bei kompakten Siedlungsstrukturen:

- + Bessere Auslastung, z.B. Belegung der Gemeindeinfrastruktur, Mitfinanzierung durch ZweitwohnsitzeigentümerInnen zum Teil auch von Infrastrukturen, die sonst schwer oder gar nicht finanzierbar wären (Tennisplätze, Reithallen usw.). Von diesem Ausbau profitiert die einheimische Bevölkerung, doch auch für den Tourismus ist ein solcher Ausbau attraktiv, da er neue TouristInnen anziehen kann.
- + Hinsichtlich der Kosten für die technische Infrastruktur ist auch die Lage des Zweitwohnsitzes von Bedeutung. Befindet sich der Zweitwohnsitz in Kernlage oder Randlage, muss die technische Infrastruktur nicht ausgebaut werden, da sie bereits angeschlossen sind.

Gesamtes Gemeindegebiet:

- Überdimensionierung der technischen Infrastruktur, um die wenigen jährlichen Spitzenlasten tragen zu können.
- + Bei einer strukturstarken Gemeinde, in der keine Probleme mit der Versorgung der technischen Infrastruktur auftreten, stellen sich die Effekte, die durch die zusätzliche Belastung der Infrastruktur mit Zweitwohnsitzen entstehen, als weniger herausfordernd dar.
- Umgekehrt kann es in einer eher schwach ausgestatteten Gemeinde, eventuell aufgrund ihrer Lage im alpinen Raum zu Problemen in der Hauptsaison z.B. bei der Wasserversorgung kommen.

- + In strukturschwachen Regionen, die Abwanderungstendenzen aufweisen, können Zweitwohnsitze jedoch ein Anlass dafür sein, die technische Infrastruktur zu modernisieren und öffentliche Einrichtungen auszubauen.

(vgl. ÖROK 1987: 57-60 & 78-87f.; BMWFW 2014: 2.; Bernt et al. 1972: 12-17, SIR 1995: 27; Ruppert 1973: 36)

★ *Auswirkungen auf den Konsum und die Belebung der lokalen Wirtschaft*

Im Einzelhandel und/oder in der Gastronomie können ZweitwohnsitzeigentümerInnen:

- + belebend für diese wirken, wenn sie vor Ort konsumieren.
- kaum oder nur geringe Impulse setzen, wenn die notwendigen Sachen für den Aufenthalt von zu Hause mitgebracht werden.
- + Belebung der sonstigen Wirtschaft in der Gemeinde, v. a. im Bau- und Baunebengewerbe. ZweitwohnsitzeigentümerInnen legen zudem viel Wert auf die individuelle Gestaltung des Objekts, deshalb profitieren auch Antiquitätenläden und Einrichtungsgeschäfte.
- Zweitwohnsitze können eine Konkurrenz für die gewerblichen Beherbergungsbetriebe darstellen; unkontrollierte Zimmervermietung, relativ geringe Gebühren (Zweitwohnsitzabgabe etc.), kalte Betten bzw. verriegelte Zweitwohnsitze beleben das Gemeinde- und Gastgewerbe nicht.
- + Für die Landwirtschaft entstehen durch die ZweitwohnsitzeigentümerInnen zusätzliche Märkte für landwirtschaftliche (Bio-)Produkte.

(vgl. ÖROK 1987: 57-60; SIR 1978: 12f.; Bernt et al. 1972: 12-17)

### 3.3. Soziale Effekte

Im sozialen Bereich scheinen die nachteiligen Auswirkungen definitiv zu überwiegen. Eine soziale Integration der ZweitwohnsitzeigentümerInnen ist schon alleine aufgrund der geringen Nutzungsfrequenz nur selten möglich. Durch den Zuzug neuer ZweitwohnsitzbewohnerInnen beklagen viele Einheimische die Überfremdung der Gemeinde, aber auch fehlende Integrationsbereitschaft seitens der ZweitwohnsitzeigentümerInnen. Gegenwärtig ist ein Trend feststellbar, dass die einheimische Bevölkerung diesen Entwicklungen immer kritischer gegenübersteht. In vielen Fällen werden Bürgerinitiativen gegründet, um den Ausverkauf der Heimat gegenüber kapitalkräftigen Auswertigen zu verhindern.

- + Der örtliche Tourismus wird durch die ZweitwohnsitzeigentümerInnen belebt, wenn sie als Dauergäste akzeptiert sind. Bringen sie zusätzlichen Besuch mit, entsteht eine gewisse Werbung für das Gebiet und neue Gäste werden angezogen.

- + Gemeinden können Bevölkerungszuwächse verzeichnen, wenn der Zweitwohnsitz nach der Pensionierung in einen Hauptwohnsitz umgewandelt wird. Damit verbunden sind Vorteile für die Gemeinden bezüglich Mehreinnahmen aus dem Finanzausgleich für Hauptwohnsitzmeldungen und eine bessere Integration der BewohnerInnen in das Gemeindeleben.
- Unterschiedliche soziale Verbundenheit bzw. Status (ökonomisch, kulturell) der ZweitwohnsitzeigentümerInnen kann zu Konflikten im Gemeindeleben führen. Als Beispiele seien hier Lech oder Kitzbühel genannt, in denen sich der Lebensstandard der ZweitwohnsitzeigentümerInnen deutlich von dem der Bevölkerung unterscheidet.
- Gemeinden mit einer hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen, die jedoch nur sporadisch genutzt werden, können außerhalb der Hauptsaison wie Geisterdörfer wirken. Die Betriebe im Ort schließen ebenfalls und so leidet die dauerhaft ansässige Bevölkerung unter dem Angebotsmangel in der Nebensaison.
- + Die Intensität der sozialen Kontakte hängt häufig von der Zweitwohnsitzform, der Aufenthaltsdauer und der Nutzungsintensität ab, denn je länger und häufiger die EigentümerInnen ihren Zweitwohnsitz nutzen, desto intensiver ist der Kontakt mit der einheimischen Bevölkerung.
- Kein Verständnis der ZweitwohnsitzeigentümerInnen für die lokale Bevölkerung bzw. kein Wissen über lokale Verhaltensweisen.
- Die Abwanderung aufgrund der verminderten Chancen für die einheimische Bevölkerung am Immobilienmarkt (steigende Preise) kann die Überfremdungstendenzen noch verstärken.
- + Die ZweitwohnsitzeigentümerInnen können jedoch auch eine soziale Belebung des Gemeinde- und Vereinsleben sein, insbesondere, wenn sie sich aktiv an diesen beteiligen.
- Auch die Bevölkerungsstruktur unterliegt einem Wandel. Denn in Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnsitzanteil kann auch eine Überalterung der Gesellschaft festgestellt werden, wenn der Zweitwohnsitz in der Pensionierung in einen Hauptwohnsitz übergeht.

(vgl. ÖROK 1987: 57-60 & 70f; BMWFW 2014: 1f.; SIR 1973: 85f.; Bernt et al. 1972: 12-17; Beritelli 2008: 6)

### 3.4. Effekte in Folge der Covid-19-Pandemie im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen

Aufgrund der Aktualität der Thematik werden die im Zuge der Covid-19-Pandemie hervorgerufenen Effekte auf die Gemeinden bzw. die lokale Bevölkerung durch ZweitwohnsitzeigentümerInnen aufgezeigt. In Zeiten einer Pandemie kann festgestellt werden, dass die Menschen vermehrt auf dem Land, abseits der Menschenmassen Zeit verbringen. Mehr Platz, frische Luft und Ruhe abseits des hektischen Stadtlebens sind verlockende Alternativen und sollen vor einer möglichen Ansteckung schützen. Die

zusätzliche Verweildauer am Zweitwohnsitz, außerhalb der gewohnten Zeiten (u.a. in den Sommerferien), führt zu einer besseren Auslastung der Zweitwohnsitze und kann somit für die Gemeinden als ein positiver Lichtblick angesehen werden. Denn in diesem Zusammenhang können durch die Benützungsgebühren der technischen Infrastruktur die Einnahmen erhöht und für diverse Instandhaltungsarbeiten herangezogen werden. Außerdem kommt es zu einer teilweisen – wenn auch etwas anderen – „Belebung“ der Gemeinde außerhalb der Hauptsaison. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Covid-19-Pandemie nur zu einer vorübergehenden besseren Auslastung der Zweitwohnsitze führt. Die Vermutung liegt nahe, dass nach der Krise alles wieder wie vorher sein wird.

Negativ stößt dagegen vielen GemeindebürgerInnen die Tatsache auf, dass durch die städtische Bevölkerung das Virus in den ländlichen Raum getragen wird, weshalb sie den ZweitwohnsitzeigentümerInnen kritisch gegenüberstehen. In diesem Zusammenhang kann die Katastralgemeinde Kritzensdorf der Stadtgemeinde Klosterneuburg genannt werden, welche kurzerhand den Wochenendhäusern das Trinkwasser abdrehte, um die Benützung des Zweitwohnsitzes zu verhindern (vgl. Winterer 2020). Aufgrund der derzeitigen Krisensituation wird es in Zukunft eine erhöhte Nachfrage nach Zweitwohnsitzen in attraktiven ländlichen Gegenden abseits der Menschenmassen (u.a. Attersee/Traunsee) kommen, was den Druck auf die Raumplanung sowie die Gemeinden weiter erhöhen wird. In diesem Zusammenhang können sich die bereits oben genannten räumlichen, ökonomischen, ökologischen und soziale Effekte weiter verschärfen und zu zusätzlichen Konflikten führen. Aus diesem Grund braucht es daher in naher Zukunft eine klare Regelung im Umgang mit Zweitwohnsitzen in der oberösterreichischen Seenregion.

### 3.5. Exkurs: Effekte auf die lokale Infrastruktur

Gemeinden sind im Rahmen der ihnen übertragenen Aufgaben verpflichtet, Baugrundstücke an die technische Infrastruktur anzuschließen. Von dieser Leistungspflicht sind auch Zweitwohnsitze betroffen, die im selben Ausmaß einen Rechtsanspruch auf die Ausstattung der technischen Infrastruktur haben wie GemeindebürgerInnen, die ihre Häuser ganzjährig bewohnen (vgl. SIR 1978: 19). Zur technischen Infrastruktur zählen dabei u.a. Gemeindestraßen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Wasser- und Energieversorgung. Hinzu kommt auch der Bedarf an sozialer Infrastruktur, wie etwa Sport- und Kultureinrichtungen. Die Bereitstellung medizinischer und sozialer Versorgung ist erst in vollem Ausmaß notwendig, wenn die Zweitwohnsitze als Hauptwohnsitze genutzt werden und es zu einer dauerhaften Auslastung kommt (vgl. ÖROK 1987: 88).

Die Versorgung der Zweitwohnsitze mit der nötigen technischen Infrastruktur bedeutet für die Gemeinden einen finanziellen Mehraufwand. Dementsprechend fallen jährliche Erhaltungskosten für die Straßen sowie die Versorgungsinfrastruktur an, wobei während eines großen Teils des Jahres die

Benützungsgebühren durch die VerbraucherInnen entfallen. Diese Instandhaltungskosten (siehe Tab. 2) variieren auf Grund der topografischen Lage der Gemeinde, des Ausbaustandards der Gemeindestraßen und der Organisation der Dienstleistungen (vgl. Dallhammer o.J.: 22).

| Richtwerte                    | von – bis           | Durchschnitt  |
|-------------------------------|---------------------|---------------|
| Gemeindestraße (5,5 m Breite) | € 4,5 - 19,6        | € 12,0        |
| Gehsteig (je 1,5 m Breite)    | € 1,9 - 3,8         | € 2,9         |
| Beleuchtung                   | € 0,8 - 1,7         | € 1,2         |
| Schneeräumung                 | € 0,8 - 1,7         | € 1,2         |
| Abwasser                      | € 1,3 - 9,6         | € 5,4         |
| Trinkwasser                   | € 0,6 - 5,1         | € 2,9         |
| <b>Summe je lfm/Jahr</b>      | <b>€ 9,2 - 37,7</b> | <b>€ 25,7</b> |

Tabelle 2: Durchschnittliche Erhaltungskosten der technischen Infrastruktur für einen Laufmeter pro Jahr (Quelle: vgl. Dallhammer o.J.: 22)

Obwohl die Zweitwohnsitze in der Regel nur selten genutzt werden, muss die Kapazität der Infrastruktur für den Spitzenbedarf während der Hauptsaison (Winter oder Sommer) ausgelegt werden. Hinsichtlich der Kosten für die technische Infrastruktur ist die Lage eines Zweitwohnsitzes ebenso entscheidend wie die Nutzungsintensität. Bezogen auf die Siedlungsstruktur weisen zersiedelte Gebiete mit einer lockeren Bebauung einen deutlich höheren Aufwand für die Infrastruktur auf als kompakt besiedelte Gebiete, wodurch sich für eine Gemeinde hohe Folgekosten ergeben. Mit abnehmender Siedlungsdichte, also sinkender Zahl von Wohneinheiten je Flächeneinheit sowie einer größeren Entfernung zwischen den Wohnobjekten, steigen parallel zum Flächenverbrauch die Erschließungskosten deutlich an (vgl. Lexer o.J.: 2).

Während sich die Erschließungskosten (siehe Abb. 25) der technischen Infrastruktur für alleinstehende Einfamilienhäuser mit 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (offener Bauweise) im Schnitt auf etwa 24.200 Euro belaufen, sind bei sparsameren Grundstücksgrößen – wie etwa bei einer Reihenhaussiedlung (gekuppelte Bauweise) – nur noch die Hälfte der Kosten pro Wohneinheit erforderlich. Für dichte Geschoßwohnbauten lassen sich die Kosten auf bis zu ein Zehntel reduzieren. Eine kompaktere Bebauung bedeutet somit einen deutlich preiswertigeren Betrieb der technischen Infrastruktur für die Gemeinde (vgl. Dallhammer 2016).

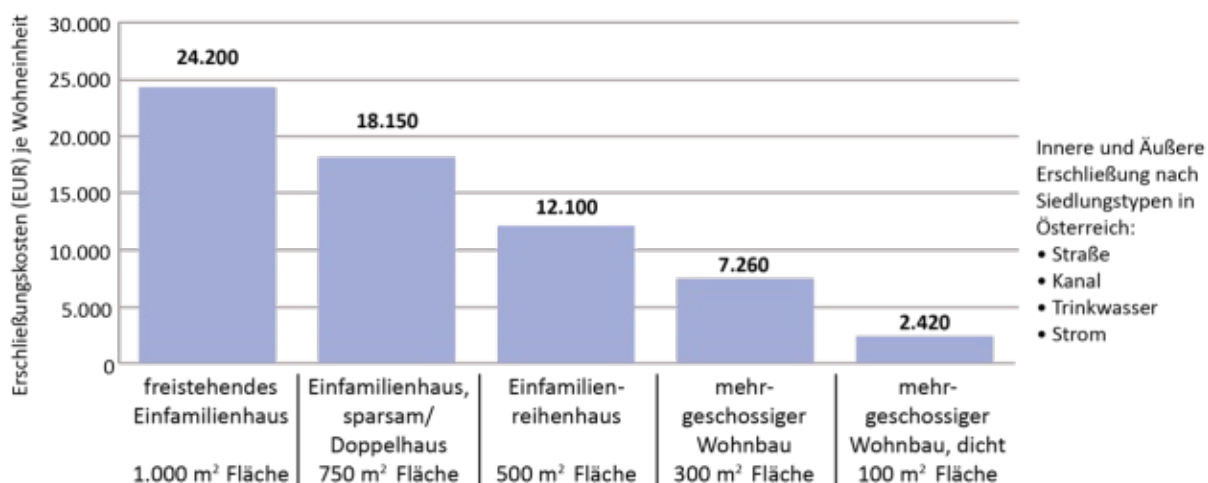
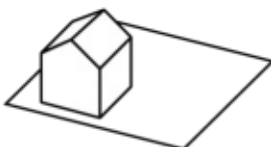



Abbildung 25: Erschließungskosten je Wohneinheit für verschiedene Siedlungstypen (Quelle: vgl. SIR 2016: 23, eigene Bearbeitung)

Anzumerken ist allerdings, dass die Erschließung ländlicher Siedlungen mit technischer Infrastruktur inzwischen weitgehend abgeschlossen ist. Der Anschlussgrad der Objekte liegt in vielen Gemeinden bei über 90 %, die Frage der Errichtungskosten kann daher nur mehr in Ausnahmefällen ausschlaggebend sein (vgl. SIR : 41). Entscheidendes Merkmal sind nach SIR (2016) die jährlichen Erhaltungskosten (siehe. Tab 3), die das Gemeindebudget erheblich belasten (vgl. SIR 2016: 22).

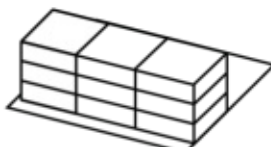
| Jährliche Erhaltungskosten je Wohneinheit               |                 |
|---|-----------------|
| I. freistehendes Einfamilienhaus (1000 m²)              | <b>514 Euro</b> |
| II. Einfamilienreihenhaus (500 m²)                      | <b>257 Euro</b> |
| III. dichtes mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus (100 m²) | <b>51 Euro</b>  |



**freistehendes  
Einfamilienhaus**



**Reihenhaus**



**Geschosswohnungsbau**

Tabelle 3: Jährliche Erhaltungskosten je Wohneinheit (Quelle: vgl. SIR 2016: 22, eigene Darstellung)

Die Benützungsbühren der technischen Infrastruktur richten sich grundsätzlich nach den Beträgen für Errichtung und Betrieb, aber auch nach den temporär anfallenden Aufwendungen für Instandhaltung. Grundsätzlich besteht in allen Infrastruktursparten eine beträchtliche Querfinanzierung von kostengünstigen (kompakt bebauten) Siedlungsgebieten zu Wohnformen, die überproportional hohe Kosten (freistehendes Einfamilienhaus) verursachen. Alle VerbraucherInnen einer Gemeinde sind an die gleichen Grundgebühren gebunden, gleich, ob sie im Ortszentrum wohnen oder ob sie durch Bau-tätigkeit in Streulage umfangreiche Infrastrukturinvestitionen auslösen. Der Grund dafür ist die



rechtliche Vorgabe des Gleichheitsprinzips und das weitgehende Fehlen des Verursacherprinzips<sup>3</sup> (vgl. Tappeiner et al. 2002: 28).

*„Weil das Verursacherprinzip nicht im notwendigen Ausmaß zur Anwendung kommt, gibt es keinen Anreiz für den einzelnen Bauträger, seine individuelle Standortwahl nach der Höhe der Infrastruktur-Folgekosten auszurichten“ (ÖIR 1999 in Tappeiner et.al. 2002: 28).*

Nach eigener Untersuchung – im Rahmen des Masterprojektes „Steuerung von Zweitwohnsitzen im alpinen Raum“ an der TU Wien – der Verbrauchsgebühren in zweitwohnsitzintensiven Gemeinden Österreichs, konnte jedoch festgestellt werden, dass viele Gemeinden oft höhere Grundgebühren von ZweitwohnsitzeigentümerInnen verlangen, um die Instandhaltungskosten refinanziert zu bekommen. In diesem Zusammenhang besteht jedoch eine der größten Schwierigkeiten in der Quantifizierbarkeit der verursachten Kosten für die Gemeinde und ob diese überhaupt zur Gänze von den Zweitwohnsitzen hervorgerufen oder nicht auch von Hauptwohnsitzen mit verursacht werden (vgl. SIR 1995: 27).

Zweitwohnsitze wirken sich je nach Bebauungstyp, Lage im Gemeindegebiet, Funktion und Nutzungsfrequenz unterschiedlich auf den jeweiligen Gemeindehaushalt aus. Anhand von verschiedenen Annahmen wurde daher ein Versuch unternommen, die jeweiligen Wohneinheiten (Einfamilienhaus und Apartmenthaus) in verschiedenen Lagen wie Kernlage, Randlage, Streulage und Alleinlage auf ihre verursachten Mehrkosten im Bereich der technischen Infrastruktur zu untersuchen. Hierbei wurde den Wohngebäuden ein Straßenabschnitt zugeordnet und die jährlichen Infrastrukturkosten gemäß Dallhammer von **25,7 Euro pro lfm** berechnet. Die Ergebnisse sind in der folgenden Abbildung 26 sowie in der Tabelle 4 unterhalb dargestellt und aufgelistet. Die Anzahl der Einfamilienhäuser kann auch variieren, wenn mehrerer Zweitwohnsitze in einem Gebiet zusammengefasst sind.

---

<sup>3</sup> „Das Verursacherprinzip strebt an, die Kosten zur Vermeidung, zur Beseitigung oder zum Ausgleich von Umweltbelastungen dem Verursacher zuzurechnen. Damit soll eine volkswirtschaftlich sinnvolle und schonende Nutzung der Umwelt erreicht werden“ (TU Berlin 2020).



Abbildung 26: Darstellung der unterschiedlichen Lagen in Verbindung mit den jährlichen Erhaltungskosten der technischen Infrastruktur (Quelle: vgl. Clement/Schneider 2019: 8, eigene Bearbeitung)

| Gebäudetyp und Lage   | Anzahl Wohneinheit | zugeordneter Straßenabschnitt | jährliche Erhaltungskosten je Wohneinheit |
|---|--------------------|-------------------------------|---|
| <span style="color: grey;">■</span> Kernlage Apartmenthaus          | 10                 | 10m                           | 25,7 €                                    |
| <span style="color: orange;">■</span> Kernlage Einfamilienhaus      | 1                  | 10m                           | 257 €                                     |
| <span style="color: purple;">■</span> Randlage Apartmenthaus        | 10                 | 70m                           | 179,9 €                                   |
| <span style="color: blue;">■</span> Randlage Einfamilienhaus        | 1                  | 70m                           | 1.799 €                                   |
| <span style="color: lightblue;">■</span> Streulage Apartmenthaus    | 10                 | 200m                          | 514 €                                     |
| <span style="color: green;">■</span> Streulage Einfamilienhaus      | 1                  | 200m                          | 5.140 €                                   |
| <span style="color: darkgreen;">■</span> Alleinlage Einfamilienhaus | 1                  | 500m                          | 12.850 €                                  |

Tabelle 4: Jährliche Erhaltungskosten (25,7 €/l/m) je Wohneinheit in Bezug auf die Entfernung zum nächstgelegenen Gebäude der Gemeinde (Quelle: vgl. Dierer/Gerl 2019, eigene Bearbeitung)

Zusammengefasst kann bestätigt werden, dass sich Siedlungsstrukturen in Alleinlage als äußerst kostenintensiv erweisen, da einzelne Gebäude über lange öffentliche Straßen zu verbinden sind. Die jährliche Instandhaltung der technischen Infrastruktur für ein 500 Meter vom nächsten erschlossenen Gebäude entferntes Einfamilienhaus kostet 12.850 Euro. Je nach dem, um welchen Gebäudetyp es sich handelt, können die Instandhaltungskosten der technischen Infrastruktur variieren. Apartmenthäuser,

in denen Zweitwohnsitze vorkommen, weisen aufgrund ihrer höheren Anzahl an Wohnungseinheiten geringere Kosten auf.

Die Bereitstellung und Instandhaltung der Infrastruktur sind somit von der Siedlungsstruktur und den Lagen der Siedlungen innerhalb der Gemeinde abhängig und beeinflussen direkt das Ausmaß und die Kosten der Infrastruktureinrichtungen (vgl. SIR 1988: 77).

### 3.6. Fazit

Die Vorteile, die eine Erhöhung von Zweitwohnsitzen für die Gemeinde beinhaltet, sind vor allem Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte durch den Bau und den Verkauf von Zweitwohnungen.

Mit dem Phänomen des Zweitwohnsitzes sind zumeist unumgängliche Effekte verbunden. Beim Neubau von Zweitwohnsitzen treten im Allgemeinen mehr negative Effekte auf die Landschaft, die Siedlung und die Umwelt auf als bei der Integrierung der Zweitwohnsitze in bestehende Bauten. Das Ortsbild einer Gemeinde, mit dem regionstypischen Baustil sowie der Qualität der unmittelbar angrenzenden Landschaft, bildet die Ausgangslage für den Tourismus und ist das Grundkapital jeder Gemeinde. Der Charakter einer Landschaft hängt aber nicht nur vom Schutz dieser, sondern auch vom baulichen Erscheinungsbild ab. Negativen Entwicklungen sollte die Gemeinde daher entgegenwirken, indem sie Bebauungspläne zur Sicherung der Siedlungs- bzw. Bebauungsstruktur und der Grünräume erlässt.

Der Literatur zufolge überwiegen die Nachteile von Zweitwohnsitzen, was auch durch die Gegenüberstellung der einzelnen Effekte bestätigt wird. Generell kann dem zugestimmt werden, jedoch ist für eine Beurteilung die Gewichtung einzelner Effekte relevant. Außerdem unterscheiden sich die Ausprägungsmerkmale von Zweitwohnsitzen zwischen einzelnen Gemeinden stark. Während einzelne Gemeinden froh über Investitionen von außen sind, überwiegen für andere die kalten Betten außerhalb der Saison. Eine pauschale Bewertung, ob Zweitwohnsitze vor- bzw. nachteilhaft für Gemeinden sind, lässt sich nicht ableiten. Vielmehr kommt es auf den bestehenden Kontext und räumliche Gegebenheiten an. Dennoch sind aus raumplanerischer Perspektive insbesondere die Zersiedelung sowie der zunehmender Flächenverbrauch zu kritisieren, denn Zweitwohnsitze werden bevorzugt in Randlagen bzw. Streusiedlungen und dann oft in Form des flächenintensiven Einfamilienhauses errichtet. Ein schwerwiegender Eingriff in die Landschaft liegt vor, wenn aufgrund der Nachfrage Bauland speziell für Zweitwohnsitze außerhalb der bestehenden Siedlung geschaffen wird. Die Folgen der Zersiedelung sind erhöhte Kosten für die Bereitstellung und Instandhaltung der Infrastruktur. Die technische Infrastruktur (Straße, Kanal, Wasser, Energie) kostet in Streusiedlungen zwei bis fünf mal mehr als in geschlossenen, kompakten Ortschaften (vgl. Dallhammer 2016: 27). FERRERO (1998: 63) sieht vor dem

Hintergrund des Flächenverbrauchs von Neubauten in der Wiederbenutzung alter Gebäude die einzige Situation, in der die positiven Auswirkungen die Negativen überwiegen.

Der Trend zum Zweitwohnsitz in Form des flächenintensiven Einfamilienhauses, führt in einigen Gemeinden zur Baulandhortung, wodurch sich die Tendenz der Zersiedelung weiter verschärft. Ein weiterer Aspekt sind zudem die höheren Kosten der technischen Infrastruktur, welche von Seiten der Gemeinde bereitgestellt werden muss. Infrastruktureinrichtungen wie Verkehrswege, Wasser- bzw. Abwasserleitungen sind in zersiedelten Gemeinden in der laufenden Instandhaltung umfangreicher und daher die Kosten höher einzuordnen. Außerdem stellen Zweitwohnsitze, da sie nur selten im Jahr genutzt werden und somit auch weniger verbrauchsabhängige Gebühren in die Gemeindekasse spülen, keine geeignete Möglichkeit dar, die Kosten für die Instandhaltung der technischen Infrastruktur annähernd zu refinanzieren (vgl. Schadt 1995: 52f.). In diesem Zusammenhang kann auch auf die fehlenden Einnahmen aus den Ertragsanteilen des Bundes für hauptwohnsitzgemeldete Personen verwiesen werden.

Die Effekte sind also umso deutlicher spürbar, je mehr Zweitwohnsitze in einer Gemeinde existieren. Ob die Effekte als positiv oder negativ wahrgenommen werden, hängt nicht nur von Zahlen und Fakten ab, sondern auch von der allgemeinen Haltung der verantwortlichen AkteurInnen.

## 4. Rechtliche Grundlagen zur Regelung und Steuerung von Zweitwohnsitzen

Die rechtliche Steuerung von Zweitwohnsitzen erfolgt hauptsächlich über die verschiedenen Landesgesetze der österreichischen Bundesländer. Dies hat zur Folge, dass jedes Bundesland verschiedene Regelungen bezüglich Zweitwohnsitze aufweist. In den vom Tourismus stark geprägten Bundesländern Tirol bzw. Salzburg sind die Regelungen und der Erwerb von Zweitwohnsitzen deutlich erschwerter als in Oberösterreich.

Die jeweiligen Landesgesetze werden jedoch durch die übergeordneten Rechtsvorschriften der Europäischen Union sowie durch einzelne Rechte auf Bundesebene beeinflusst. Der Regelungsgegenstand Zweitwohnsitz weist daher eine stark kompetenzrechtliche Aufteilung auf und ist keine für sich stehende Verwaltungsmaterie. Regelungen, die für das Thema Zweitwohnsitz von Bedeutung sind, finden sich somit auf allen rechtlichen Ebenen. Diese reichen von europäischen Bestimmungen (Grundfreiheiten) bis hin zu gemeinderechtlichen Festlegungen (örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan).

In diesem Kapitel sollen die rechtlichen Grundlagen für Zweitwohnsitze auf verschiedenen Handlungsebenen (siehe Abb. 27) aufgezeigt werden.

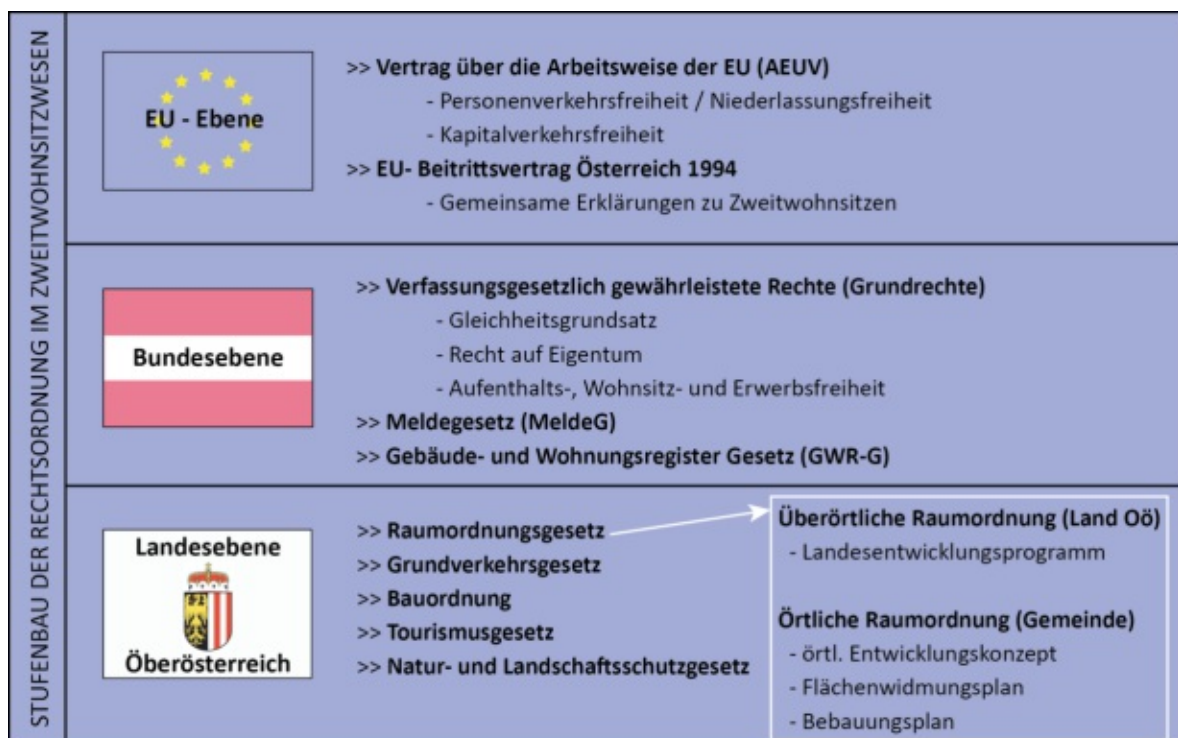


Abbildung 27: Rechtliche Grundlagen für Zweitwohnsitze auf verschiedenen Handlungsebenen (Quelle: eigene Darstellung)

## 4.1. Rechtliche Grundlagen auf EU-Ebene

Mit dem Beitritt Österreichs zur EU (1995) hat sich nicht nur die Rechtsordnung in Österreich verändert, sondern auch der gesamte Immobilienmarkt, im Besonderen die Errichtung und Nutzung von Zweitwohnsitzen. Institutionen wie Bund, Länder und Gemeinden sind an das EU- bzw. Gemeinschaftsrecht gebunden. Denn grundsätzlich ist europäischem Gemeinschaftsrecht Vorrang gegenüber nationalem Recht – auch vor dem Verfassungsrecht – einzuräumen. Eine Ausnahme stellen die Grundrechte der Bundesverfassung dar. Diese sind bei der Rechtsanwendungen gegenüber dem Gemeinschaftsrecht vorrangig (vgl. König 2017: 5f.).

Im Rahmen des Beitritts mussten daher die österreichischen Rechtsvorschriften an die europäische Rechtsordnung angepasst werden. In Bezug auf das Zweitwohnsitzwesen sind vor allem die Kapitalverkehrs-, Personenverkehrs- und die Niederlassungsfreiheit im Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) von Bedeutung.

### 4.1.1. Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)

#### ★ *Personenverkehrsfreiheit / Niederlassungsfreiheit (Art. 45 – 55 AEUV)*

Anhand der Personenverkehrsfreiheit wird die Freizügigkeit der ArbeitnehmerInnen innerhalb der EU geregelt und umfasst unter anderem die Abschaffung der unterschiedlichen Behandlungen der ArbeitnehmerInnen der EU-Mitgliedstaaten in Bezug auf Beschäftigung, Entlohnung und sonstigen Arbeitsbedingungen. Diese Freizügigkeit gewährleistet auch die Niederlassungsfreiheit, welche Beschränkungen der freien Niederlassung von Staatsangehörigen eines Mitgliedstaates im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats verbietet (vgl. Art. 49 AEUV).

Die Niederlassungsfreiheit umfasst nicht nur die freie Wahl des Wohnsitzes für EU-BürgerInnen, sie berechtigt auch zum Erwerb und zur Nutzung privater Immobilien aus beruflichen Zwecken, also auch zur Begründung eines beruflich bedingten Zweitwohnsitzes (vgl. König 2017: 16).

#### ★ *Kapitalverkehrsfreiheit (Art. 63 AEUV)*

Unter Kapitalverkehr versteht die EU den grenzüberschreitenden Verkehr von Geld oder Sachkapital, wobei unter Sachkapital auch Immobilien mit inbegriffen sind. Gemäß der Nomenklatur (Anhang 1 der Richtlinie 88/361/EWG des Rates vom 24.6.1988) für den Kapitalverkehr umfasst die Kapitalverkehrsfreiheit einerseits das Recht, Immobilien zu erwerben, zu nutzen und darüber zu verfügen. Andererseits gestattet er Personen im Gebiet eines Mitgliedstaates, in dem sie nicht ihren Wohnsitz haben, Investitionen in Immobilien zu tätigen (vgl. König 2017: 17f.).

*„Im Rahmen der Bestimmungen dieses Kapitels sind alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern verboten“ (Art. 63 AEUV).*

Die Kapitalverkehrsfreiheit in Bezug auf den Grundstückserwerb bedeutet, dass in Österreich alle ohne Ausnahmen von Staatsangehörigkeit, Grund und Boden erwerben können. Auch nicht EU-AusländerInnen sind hier gleichgestellt. Auf Basis dieser Vorschrift der EU darf sich im Bereich der Kapitalverkehrsfreiheit die Staatsangehörigkeit als kein Ausschließungsgrund beim Erwerb eines Grundstücks herausstellen. Tatsächlich werden aber ausländische StaatsbürgerInnen unter Umständen beim Erwerb eines Zweitwohnsitzes gegenüber ÖsterreicherInnen benachteiligt. Der Grund einer Diskriminierung liegt darin, dass der Verdacht des Vorliegens eines verbotenen Zweitwohnsitzes bei EU-AusländerInnen strengeren Überprüfungen ausgesetzt ist als bei österreichischen StaatsbürgerInnen (vgl. Seiser 2009).

Beschränkungen des freien Kapitalverkehrs sind jedoch nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses zulässig. Dazu gehören unter anderem die Deckung des dauerhaften Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und das raumplanerische Ziel, ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache Personen bzw. andere benachteiligte Gruppen der Bevölkerung sicherzustellen. Darüber hinaus müssen die Beschränkungen verhältnismäßig sein und dürfen über die Zielerreichung nicht hinausgehen (vgl. König 2017: 20). Die in den Landesgesetzen verfolgten Ziele zur Beschränkung von Zweitwohnsitzen zum Schutze der einheimischen Bevölkerung vor Preissteigerungen werden vom EuGH als Allgemeininteresse rechtlich anerkannt. Beschränkungen in Form eigener Widmungskategorien oder einer grundverkehrsbehördlichen Erklärungspflicht zur widmungskonformen Nutzung sind nach Ansicht des EuGHs verhältnismäßig und demnach auch zulässig. Eine Hauptwohnsitzpflicht beim Immobilienerwerb wäre hingegen keine erforderliche und geeignete Maßnahme zur Vermeidung von Grundstücksspekulation. Diese würde eine willkürliche Diskriminierung sowie eine verschleierte Beschränkung des freien Kapitalverkehrs darstellen (vgl. König 2017: 18f.).

#### 4.1.2. EU-Beitrittsvertrag Österreichs 1994

Österreich konnte sich im Rahmen der Beitrittsverhandlungen zur Europäischen Union eine befristete Ausnahmeregelung für Zweitwohnsitze einräumen und durfte seine Rechtsvorschriften für weitere fünf Jahre bis zum Jahr 2000 beibehalten. Im EU-Beitrittsvertrag werden Zweitwohnsitzbeschränkungen aus raumplanerischen Gründen ausdrücklich als zulässig erklärt, sofern sie nicht gegen europäische Rechtsbestimmungen verstoßen.

*„Keine Bestimmung des gemeinschaftlichen Besitzstands hindert die einzelnen Mitgliedstaaten, Maßnahmen betreffend Zweitwohnungen zu treffen, sofern sie aus Gründen der Raumordnung, der Bodennutzung und des Umweltschutzes erforderlich sind und ohne direkte oder indirekte Diskriminierung von Staatsangehörigen einzelner Mitgliedsstaaten in Übereinstimmung mit dem gemeinschaftlichen Besitzstand angewendet werden“ (5. Gemeinsame Erklärung zu Zweitwohnungen, Beitrittsvertrag 1994).*

Österreich hat sich dazu verpflichtet, Beschränkungen im Bereich der Kapitalverkehrsfreiheit abzuschaffen. Dadurch sind bei Immobiliengeschäften in Österreich und somit auch beim Erwerb von Zweitwohnsitzen, Personen aus dem EWRA und EU-Raum BewohnerInnen gleichzustellen. Seit dem Auslaufen der Frist müssen die Grundverkehrsgesetze der Länder den EU-Grundfreiheiten entsprechen. Infolgedessen ist die Regelung des Zweitwohnsitzwesens nur mehr durch Widmungen und Nutzungsbeschränkungen nach dem Raumordnungsrecht erlaubt, die frei von jeglicher Diskriminierung sind (vgl. König 2017: 3). Da die Grundverkehrsgesetze in der Vergangenheit als Steuerungsinstrument vom EuGH als diskriminierend erkannt wurden, liegen heute die Zuständigkeiten zur Regelung von Zweitwohnsitzen zum Großteil in den Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetzen der Bundesländer (vgl. ebd.: 23).

#### 4.1.3. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Grundfreiheiten der Europäischen Union Zweitwohnsitzbeschränkungen keineswegs ausschließen. Die Kapitalverkehrs- und Niederlassungsfreiheit engen den Handlungsspielraum jedoch stark ein. So sind EU-BürgerInnen der Erwerb und die Nutzung von Objekten als Wertanlage oder als Arbeitswohnsitz jederzeit gestattet. Eine Einschränkung dieser Freiheiten durch Landes- oder Bundesgesetze wäre unionsrechtswidrig. Beschränkungen des Zweitwohnungswesens sind somit nur innerhalb dieses Rechtsrahmens möglich. Demnach müssen innerstaatliche Regelungen des Grundstückserwerbs sich im Rahmen der Bestimmungen des AEUV-Vertrags über die Niederlassungsfreiheit der Staatsangehörigen der Mitgliedsstaaten und über den freien Kapitalverkehr befinden (vgl. Landesgericht Wien 1999: 3131).

## 4.2. Rechtliche Grundlagen auf Bundesebene

Die Raumordnung stellt eine komplexe Materie dar, die sie durch eine stark kompetenzrechtliche Zersplitterung geprägt ist. Gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG liegt die Vollziehung und Gesetzgebung in Bezug auf Raumordnung auf Landesebene, sofern gewisse Bereiche nicht in die Zuständigkeit des Bundes fallen. Diese werden auch als Fachplanungskompetenzen (Fachmaterien) definiert. Für die Umsetzung der von den Ländern getroffenen Regelungen sind je nach von der Planung betroffenen Gebiete



entweder die Gemeinden oder die Landesregierung zuständig (vgl. Hollmann 2016: 1f.). Zusammenfassend kann gesagt werden, dass in Österreich drei Gebietskörperschaften für raumrelevante Planungen zuständig sind.

In den unterschiedlichen Bundesgesetzen finden sich zwar keine konkreten Regelungen für Zweitwohnsitze aufgelistet, dafür sind aber einige Grundrechte, die von Bedeutung sind, aufgelistet.

#### 4.2.1. Verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte (Grundrechte)

Auf bundesverfassungsgesetzlicher Ebene finden sich verschiedene Rechte des Einzelnen, die einen gewissen Bezug zu Zweitwohnsitze aufweisen. Dementsprechend spricht man auch von Grundrechten einer Person gegenüber dem Staat. Diese werden häufig als „Freiheitsrechte“, „Menschenrechte“ oder „Grundfreiheiten“ bezeichnet und haben einen wichtigen Stellenwert für die Begründung von Zweitwohnsitzen (vgl. Mayer 1997: 43). Die verfassungsrechtlich abgesicherten Freizügigkeiten sind wichtig, da die Beschränkung des Grundes und Bodens einen enormen Eingriff in die Grundrechte der Menschen mit sich bringt (vgl. Holoubek 1996: 79).

In weiterer Folge werden verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte, die in gewissem Maße eine Verbindung zu Zweitwohnsitzen aufweisen, näher erläutert.

##### ★ Gleichheitsgrundsatz (Art. 2 StGG und Art. 7 B-VG)

Der Gleichheitsgrundsatz ist im Bundesverfassungsgesetz sowie im Staatsgrundgesetz rechtlich verankert und sagt aus, dass alle StaatsbürgerInnen gleich zu behandeln sind.

*„Alle Staatsbürger sind vor dem Gesetz gleich. Vorrechte der Geburt, des Geschlechtes, des Standes, der Klasse und des Bekenntnisses sind ausgeschlossen. Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden. Die Republik (Bund, Länder und Gemeinden) bekennt sich dazu, die Gleichbehandlung von behinderten und nichtbehinderten Menschen in allen Bereichen des täglichen Lebens zu gewährleisten“ (Art. 7 Abs. 1 B-VG).*

Gemäß Art. 7 Abs. 1 B-VG bezieht sich der Schutzbereich auf österreichische StaatsbürgerInnen und verbietet diesbezüglich ungerechtfertigte Differenzierungen hinsichtlich der Errichtung und Erwerb eines Zweitwohnsitzes.

Eine Einschränkung des Gleichheitsgrundsatzes durch die Behörde liegt jedoch vor, wenn sich diese bei ihrem Verhalten nicht von sachlichen Gründen leiten lässt, sondern eigenes Ermessen ausübt (vgl. Funk 1996: 281).

★ *Recht auf Eigentum (Art. 5 StGG)*

*„Das Eigentum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigenthümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt“ (Art. 5 StGG).*

In das Recht auf Schutz des Eigentums wird im Bereich des Grundverkehrsrechts unter anderem durch die Bindung der Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes an die Erklärung bestimmter Tatsachen eingegriffen (vgl. Schneider 1996: 62 f.). Im Zusammenhang mit den Nutzungsbeschränkungen haben VerkäuferInnen von Immobilien bzw. Grundstücken zum Teil erschwerte Einschränkungen, da mit der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit (z.B. dauerhaftes Wohnen) ein Wertverlust einhergeht. Eine Entschädigungspflicht wird vom VfGH jedoch abgelehnt (vgl. ebd.: 66).

Eigentums- und Nutzungsbeschränkungen, etwa durch Raumordnungs- oder Grundverkehrsgesetze müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismäßig ausgestaltet sein. Ebenso müssen individuelle verwaltungsbehördliche Eigentumsbeschränkungen grundrechtskonform ausgestaltet sein (vgl. König 2017: 7f.).

★ *Aufenthalts-, Wohnsitz- und Erwerbsfreiheit (Art. 6 Abs. 1 StGG)*

Die Freiheit des Liegenschaftserwerbs ist mit dem Recht der Aufenthalts- und Wohnsitzfreiheit verbunden.

*„Jeder Staatsbürger kann an jedem Orte des Staatsgebietes seinen Aufenthalt und Wohnsitz nehmen, Liegenschaften jeder Art erwerben und über dieselben frei verfügen, sowie unter den gesetzlichen Bedingungen jeden Erwerbszweig ausführen“ (Art. 6 StGG).*

Art. 6 des Staatsgrundgesetzes ist der österreichische Ableger der Niederlassungsfreiheit. Aufgrund der InländerInnengleichstellung ist seit dem EU-Beitritt jede Person berechtigt, Liegenschaften im gesamten Staatsgebiet zu erwerben sowie über dieselben frei zu verfügen. Dabei ist nicht nur der Hauptwohnsitz unter Schutz gestellt, sondern darüber hinaus auch der Zweitwohnsitz. Einschränkungen bezüglich der Nutzung der Immobilie, etwa durch Flächenwidmungspläne, sind aber zulässig (vgl. König 2017: 15).

#### 4.2.2. Ö. Meldegesetz 1991

Das Melden eines Wohnsitzes ist entsprechend den rechtlichen Bestimmungen in Österreich verpflichtend. Dies gilt sowohl für einen Umzug nach Österreich, innerhalb eines Wohnortswechsels in Österreich oder bei der Begründung eines Zweitwohnsitzes.

*„Wer in einer Wohnung [...] Unterkunft nimmt oder eine solche Unterkunft aufgibt, ist zu melden“ (§ 2 Abs. 1 MeldeG 1991).*

Grundsätzlich stehen die Bestimmungen des Meldegesetzes in keinem direkten Zusammenhang mit den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen über Zweitwohnsitze. Trotzdem verfügt das Meldegesetz über einen gewissen Einfluss mit dem Umgang von illegalen Zweitwohnsitzen. Vor allem die melderechtlichen Kriterien für den Lebensmittelpunkt (siehe Kapitel 2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgegenstands) werden in der Rechtsprechung oft für die Beurteilung bestimmter Nutzungsmuster herangezogen.

Gemäß § 2 Abs. 1 MeldeG 1991 unterliegen naturgemäß auch ZweitwohnsitzeigentümerInnen der Meldepflicht. Da sich der Lebensmittelpunkt meist nicht am Ort des Zweitwohnsitzes befindet, ist ein zusätzlicher Wohnsitz anzumelden.

Falls die Wohnsitzangabe Unstimmigkeiten aufweist, kann die Bürgermeisterin von der gemeldeten Bürgerin eine Wohnsitzerklärung einfordern und in einem Reklamationsverfahren klären, ob diese rechtmäßig in der Gemeinde den Zweitwohnsitz angemeldet hat (vgl. § 15a Abs. 1 MeldeG 1991). Die Wohnsitzerklärung im Anhang des Meldegesetzes enthält dabei Fragen nach jenen Kriterien, die für die Bestimmung des Lebensmittelpunkts maßgeblich sind (vgl. MeldeG 1991).

Die falsche Anmeldung eines Hauptwohnsitzes, etwa zur Vertuschung einer illegalen Zweitwohnsitznutzung zur Freizeit und Erholung, zieht melderechtliche Sanktionen mit sich. Wer gegen diese meldegesetzlichen Vorgaben verstößt, muss mit einer Geldstrafe von bis zu 726 Euro rechnen. Im Wiederholungsfall erhöht sich die Strafe auf bis zu 2.180 Euro (vgl. BMDW 2020). Des Weiteren wird im Rahmen des Reklamationsverfahrens der Hauptwohnsitz des Betroffenen aufgehoben und bei der für seinen eigentlichen Hauptwohnsitz zuständigen Meldebehörde die erforderliche Ummeldung vollzogen (vgl. § 17 Abs. 4 MeldeG 1991).

Fraglich ist jedoch, ob die zuständigen Behörden bei Vorliegen von Informationen über die falsche Anmeldung des Hauptwohnsitzes tatsächlich Kontrollen durchführen. Denn je mehr hauptwohnsitzgemeldete EinwohnerInnen in einer Gemeinde leben, umso mehr Geld bekommt diese durch die Ertragsanteile aus dem Finanzausgleich des Bundes. Daher besteht aus Sicht des Autors ein Interessenskonflikt im Umgang mit der Kontrolle der Hauptwohnsitzmeldung.

#### 4.2.3. Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz

Das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) hat in Bezug auf die Regelung von Zweitwohnsitzen zwar wenig Bedeutung, kann jedoch für diverse Bereiche der Raumordnung als Anhaltspunkt herangezogen werden. Des Weiteren bildet das Register die Grundlage für die Festlegung der Freizeitwohnungspauschale (Abgabe für Zweitwohnsitze) gemäß dem OÖ. Tourismusgesetz 2018 (siehe Kapitel 4.3.4 OÖ. Tourismusgesetz 2018).

Den gesetzlichen Rahmen für die Einrichtung des Gebäude- und Wohnungsregisters bildet das Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz. Gemäß § 1 GWR-G hat die Statistik Österreich seit 2004 für

Zwecke der Statistik, Forschung und Planung ein zentrales Gebäude- und Wohnungsregister zu führen. Dieses enthält neben Adresdaten zu Grundstücken und Gebäuden und Nutzungseinheiten, auch diverse Merkmale von Gebäuden, Wohnungen, Bauvorhaben und sonstigen Nutzungseinheiten (siehe Abb. 28). Unter sonstigen Nutzungseinheiten ist ein selbständiger Zusammenschluss von Räumen in Objekten, der zu anderen Verwendungszwecken als der Erfüllung von Wohnbedürfnissen genutzt wird, zu verstehen. Des Weiteren wird die Wohnung als ein baulich abgeschlossener und selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung persönlicher Wohnbedürfnisse von Menschen nachzukommen, definiert (vgl. § 2 GWR-G).

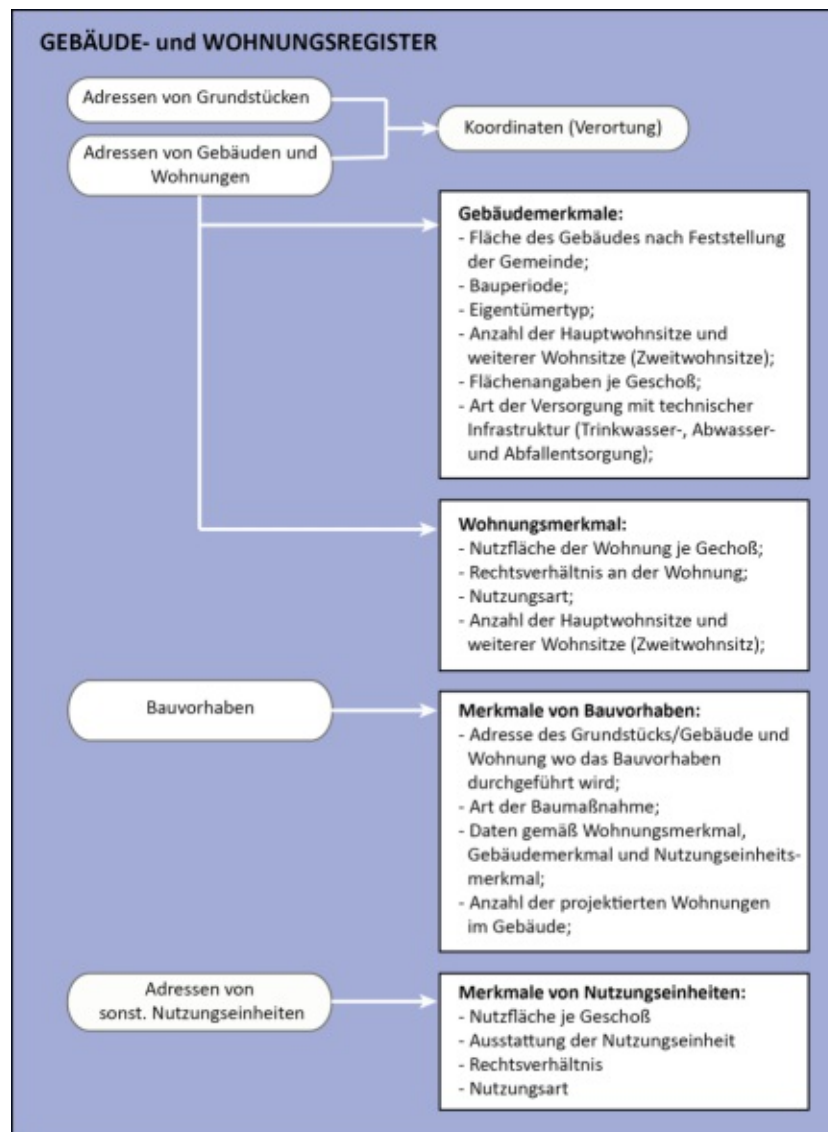


Abbildung 28: Informationsgehalt des Gebäude- und Wohnungsregisters (Quelle: vgl. GWR-G, eigene Darstellung)

Unter Paragraph 4 wird zudem festgelegt, wie die einzelnen Daten für das Register zu erheben sind. Die Grundlage bilden verschiedene administrative Datenquellen und ehemalige statistische Erhebungen (u.a. die Gebäude- und Wohnungszählung 2001). Darauf aufbauend wird unter anderem auf

Verwaltungsdaten der Gemeinden, Bezirkshauptmannschaften und Landesregierungen zurückgegriffen. Außerdem werden für die Bestimmung der Hauptwohnsitze bzw. Zweitwohnsitze die Daten des zentralen Melderegisters mit einbezogen. Um die laufende Adaptierung und Berichtigung des Registers zu gewährleisten, sind der Statistik Austria in regelmäßigen Abständen Meldedaten aus dem zentralen Melderegister zu übermitteln (vgl. § 4 GWR-G).

Das Gesetz gewährt den Gemeinden in Form einer Online-Anwendung Zugriff auf die gemeindeeigenen Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters, um ihre gesetzlich übertragenen Aufgaben wahrzunehmen. Zudem sind die Daten für zahlreiche Entscheidungen, wie der Wohnungspolitik, der Bauwirtschaft, der örtlichen Raumplanung sowie des sinnvollen Einsatzes öffentlicher Förderungsmittel von Bedeutung. Die im Register eingetragenen Wohnungsadressen werden auch dem Zentralen Melderegister zur Verfügung gestellt. Dadurch soll garantiert werden, dass Anmeldungen nur an nachweislichen Adressen vorgenommen werden können (vgl. Statistik Austria 2020a).

Beispiele für die Verwendung der gemeindeeigenen Daten sind unter anderem:

- Berechnung kommunaler Abgaben (u.a. Zweitwohnsitzabgabe, Abgabegebühren für die technische Infrastruktur),
- Infrastrukturplanung,
- Gemeindeentwicklung und
- Flächenwidmungspläne (vgl. Statistik Austria 2018: 5).

Aufgrund der zahlreichen Informationen, die das Gebäude- und Wohnungsregister bietet, bietet dieses eine perfekte Möglichkeit, die Entwicklung von Zweitwohnsitzen zu kontrollieren. Allein durch die Tatsache, dass die Wohneinheiten mit Adressen im Register eingetragen sind, kann eine Überprüfung der Lage der Zweitwohnsitze – ob sie in einem ausgewiesenen Zweitwohnsitzgebiet oder widmungswidrig sind – stattfinden. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass die Daten unzureichend oder falsch eingetragen sein können. Die Frage ist auch, wie exakt die Gemeinden die Daten regelmäßig aktualisieren und kontrollieren. Zumal die laufende Wartung ausschließlich auf den Verwaltungsdaten der Gemeinden bzw. der zuständigen Bezirkshauptmannschaften beruht, denn diese sind dazu verpflichtet, Änderungen am Adress- und Gebäudebestand sowie Bautätigkeiten bereits ab dem Zeitpunkt der Bewilligung festzuhalten (vgl. Statistik Austria 2020a). Auf Nachfrage bei der Statistik Austria, ob ein Zugriff auf das Gebäude- und Wohnungsregister im Rahmen der Diplomarbeit zur Untersuchung der Zweitwohnsitze am Attersee bzw. Traunsee möglich ist, wurde der Autor darauf hingewiesen, dass aus Datenschutzgründen kein öffentlicher Zugang möglich sei.

#### 4.2.4. Fazit

Auf Bundesebene finden sich verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte, welche Relevanz für die Thematik Zweitwohnsitze und Einfluss auf die weitere Gesetzgebung haben. Zu diesen zählen der Gleichheitsgrundsatz, das Recht auf Aufenthalts- und Wohnsitzfreiheit und die Freiheit des Liegenschaftserwerbs. Aus diesen Rechten erschließt sich, dass jede österreichische Staatsbürgerin ihren Aufenthalt und Wohnsitz in Österreich frei wählen darf. Gemäß § 2 Abs. 1 MeldeG 1991 unterliegen klarerweise auch ZweitwohnsitzeigentümerInnen der Meldepflicht. Da sich der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen meist nicht am Ort des Zweitwohnsitzes befindet, ist ein weiterer Wohnsitz anzumelden. Des Weiteren bildet das Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz die Grundlage für weitere Regelungen (z.B. Freizeitwohnungspauschale) auf OÖ. Landesebene.

### 4.3. Rechtliche Grundlagen auf Landesebene

Wie bereits erwähnt, fällt die Regelung bzw. Gesetzgebung im Bereich der Raumordnung in die Zuständigkeit der Länder und hat zur Folge, dass die gesetzlichen Bestimmungen in Österreich vielfältig sind. Die wesentlichen raumordnungsrechtlichen Steuerungsinstrumente in Bezug auf den Erwerb und die Nutzung von Zweitwohnsitzen sind in erster Linie das Raumordnungs- und Grundverkehrsgesetz der jeweiligen Bundesländer.

Da in dieser Arbeit hauptsächlich auf die Zweitwohnsitze in der Seenregion Attersee/Traunsee eingegangen wird, werden in der Folge nur die rechtlichen Bestimmungen auf OÖ. Landesebene einer näheren Betrachtung unterzogen.

#### 4.3.1. OÖ. Raumordnungsgesetz 1994

Das OÖ. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 114/1993, in der gültigen Fassung des Landesgesetzes LGBl.Nr. 69/2015, ist in seiner Stammfassung am 1. Jänner 1994 in Kraft getreten. Derzeit ist eine weitere Novelle des Gesetzes (Stand Juli 2020), in der auch die Regelungen von Zweitwohnsitzen neu ausgestaltet werden soll, in Arbeit. Diese Überarbeitung wird im Unterkapitel „Vorgesehene Novelle des OÖ. Raumordnungsgesetzes 1994“ genauer erläutert und aufbereitet.

Im OÖ. ROG 1994 bilden die Raumordnungsziele und -grundsätze den Ausgangspunkt für alle weiteren Planungsschritte. In den meisten Fällen sind diese jedoch äußerst abstrakt formuliert. Somit besteht für die Umsetzung in vielen Fällen ein deutlicher Interpretations- bzw. Handlungsspielraum. Im Anschluss an die Grundsätze folgen Regelungen der überörtlichen Raumordnung, die im Wirkungsbereich der Landesregierung liegen. Diese beziehen sich unter anderem auf Raumordnungsprogramme, die je nach Sachverhalt auf bestimmte Ebenen aufgeteilt werden können. Daran anschließend ist die örtliche Raumordnung – die im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde liegt – geregelt. Diese

beinhaltet neben dem örtlichen Entwicklungskonzept den Flächenwidmungsplan sowie den Bebauungsplan. Zu guter Letzt wird in der Schlussbestimmung auf den Strafraumen bei widmungswidrigen Nutzungen eingegangen. Außerdem werden auch Ermächtigungen zu privatwirtschaftlichen Vereinbarungen zwischen den Gemeinden und GrundeigentümerInnen behandelt.

★ *Raumordnungsziele und -grundsätze*

In weiterer Folge sind die Ziele, welche in § 2 zu finden sind und einen gewissen Bezug zu Zweitwohnsitzen aufweisen, aufgelistet:

- *„Die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für sozial gerechte Lebensverhältnisse und die kulturelle Entfaltung“ (§ 2 Abs. 1 Z 2 OÖ. ROG 1994).*
- *„Die sparsame Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art sowie die bestmögliche Abstimmung der jeweiligen Widmungen“ (§ 2 Abs. 1 Z 6 OÖ. ROG 1994).*
- *„Die Vermeidung von Zersiedelung“ (§ 2 Abs. 1 Z 7 OÖ. ROG 1994).*
- *„Die Sicherung und Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur“ (§ 2 Abs. 1 Z 8 OÖ. ROG 1994).*
- *„Die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine umfassende Dorf- und Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Stärkung der Stadt- und Ortskerne; unvermeidbare Eingriffe in die Landschaft sind durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen bestmöglich auszugleichen“ (§ 2 Abs. 1 Z 10 OÖ. ROG 1994).*

Die Raumordnungsziele und -grundsätze dienen bei der Rechtsanwendung als Beurteilungskriterium, in dessen Rahmen die einzelnen Planungsmaßnahmen in der Regel durchgeführt werden sollten. Aus Sicht des Autors fehlt in den Raumordnungszielen jedoch ein klares Statement zur Reduzierung bzw. Eingrenzung von Zweitwohnsitzen, wie es bereits in anderen Bundesländern üblich ist. So hat das Vorarlberger Raumplanungsgesetz unter anderem als Ziel festgelegt: *„die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden“ (§ 2 Z 3g Vorarlberger RPG 1996).*

Der Grund, weshalb in den Raumordnungszielen keine Angaben zu den Zweitwohnsitzen gemacht werden, liegt darin, dass die Zweitwohnsitzproblematik in Oberösterreich nicht mit anderen Bundesländern wie Salzburg oder Tirol vergleichbar ist. In Oberösterreich ist hauptsächlich das Salzkammergut von den Zweitwohnsitzen betroffen und selbst dort nicht überall. Es wird daher damit argumentiert, dass es kein landesweites Problem darstellt und somit nicht extra erwähnt werden muss. Die Gewichtung der Problematik auf Landesebene ist laut dem Leiter der Abteilung Raumordnung und Raumplanung des Amtes der OÖ. Landesregierung (Sochatzy) daher gesehen zu gering (vgl. Sochatzy 2020).

Im Bereich der Grundsätze, welche zur Erreichung der oben genannten Ziele zu beachten sind, wurden keine Zusammenhänge mit Zweitwohnsitze festgestellt.

★ *Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Vereinbarungen*

Das Raumordnungsgesetz beinhaltet darüber hinaus privatwirtschaftliche Vereinbarungen, welche die Gemeinde ermächtigt, Verträge mit GrundeigentümerInnen abzuschließen. Diese können sich auf die zeitgerechte und widmungskonforme Nutzung von Grundstücken, den Erwerb von Grundflächen, insbesondere um den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken zu ortsüblichen Preisen zu decken, oder Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus beziehen (vgl. § 16 OÖ. ROG 1994). Für den Fall der Nichteinhaltung – etwa, wenn ein Gebäude im Wohngebiet als Zweitwohnsitz genutzt wird – werden Vertragsstrafen (Pönalen) vereinbart.

#### 4.3.1.1. Überörtliche Raumordnung

★ *Raumordnungsprogramme*

Der Landesregierung stehen zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze im Bereich der überörtlichen Raumordnung drei Instrumente zur Verfügung. Die Programme unterscheiden sich jeweils in ihrem sachlichen und räumlichen Bereich. Diese können für das gesamte Landesgebiet (Landesraumordnungsprogramme) oder für bestimmte Regionen (regionale Raumordnungsprogramme) sowie für bestimmte Fachgebiete (z.B. Energiewirtschaft) der Raumordnung erstellt werden (vgl. § 11 Abs. 2 OÖ. ROG 1994). In Bezug auf Zweitwohnsitze ist derzeit das OÖ. Landesraumordnungsprogramm 2017 von Bedeutung.

*OÖ. Landesraumordnungsprogramm 2017 (LAROP)*

Das derzeit für Oberösterreich geltende Landesraumordnungsprogramm beinhaltet mehrere Ziele, die jedoch einen gewissen Interpretationsspielraum bezüglich Zweitwohnsitze aufweist. Unter anderem werden darin folgende Ziele genannt:

- *„Die Siedlungsentwicklung soll sich in Abhängigkeit zur jeweiligen Bedienungsqualität verstärkt an den Einzugsbereichen des öffentlichen Verkehrs orientieren, insbesondere ist im Einzugsbereich von Haltestellen der Hauptachsen des öffentlichen Verkehrs eine maßvolle Verdichtung anzustreben“ (§ 2 Abs. 5 OÖ. LAROP 2017).*
- *„Ergänzendes spezifisches Ziel für die Stadtregion Gmunden - Vöcklabruck: Schutz der Landschaft von Traun- und Attersee vor weiterer Zersiedlung und Sicherung der naturräumlichen Qualität als wesentlicher Faktor für den landschaftsgebundenen Tourismus“ (§ 7 Abs. 2 Z 5 OÖ. LAROP 2017).*



Für das Salzkammergut als touristisches Landschaftspotenzial ist künftig folgendes strategische Ziel zu verfolgen:

- „Ergänzendes spezifisches Ziel für das Salzkammergut – Welterberegion: Erhalt des charakteristischen Landschaftsbildes durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bestehende Zentren und durch Begrenzung von Zweitwohnsitzen“ (§ 8 Abs. 2 Z 3 OÖ. LAROP 2017).

Wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang eine Erklärung, wie die Begrenzung der Zweitwohnsitze im Salzkammergut geregelt werden soll, denn dazu finden sich keine Maßnahmen. Herauszulesen ist jedoch, dass die landschaftliche Qualität und ihre Charakteristik nicht durch Zweitwohnsitze beeinträchtigt werden sollen. Sinngemäß dient das Landesraumordnungsprogramm jedoch hauptsächlich als Vollzugshilfe und als Zielsetzung im Raumordnungsverfahren. Möchte eine Gemeinde ein Zweitwohnsitzgebiet ausweisen, dann wird im Zuge des Umwidmungsverfahrens das Landesentwicklungsprogramm herangezogen. Finden sich darin Regelungen zur Begrenzung der Zweitwohnsitze, kann aufgrund dieser Festlegung der Umwidmungsantrag abgelehnt werden (vgl. Sochatzy 2020).

Für den Sachbereich „Zweitwohnsitz“ besteht derzeit kein Raumordnungsprogramm (Raumordnungsprogramme für Sachbereiche) auf Landesebene. Auch in den regionalen Raumordnungsprogrammen finden sich keine Anknüpfungspunkte zur Flächennutzung bezüglich Zweitwohnsitze.

#### 4.3.1.2. Örtliche Raumordnung

Die örtliche Raumordnung (siehe Abb. 29) gemäß OÖ. ROG 1994 liegt im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde und umfasst das örtliche Entwicklungskonzept, den Flächenwidmungsplan sowie den Bebauungsplan. Mit diesen Planungsinstrumenten können die Gemeinden verschiedene Kriterien in Bezug auf Zweitwohnsitze für ihr Gemeindegebiet festlegen.

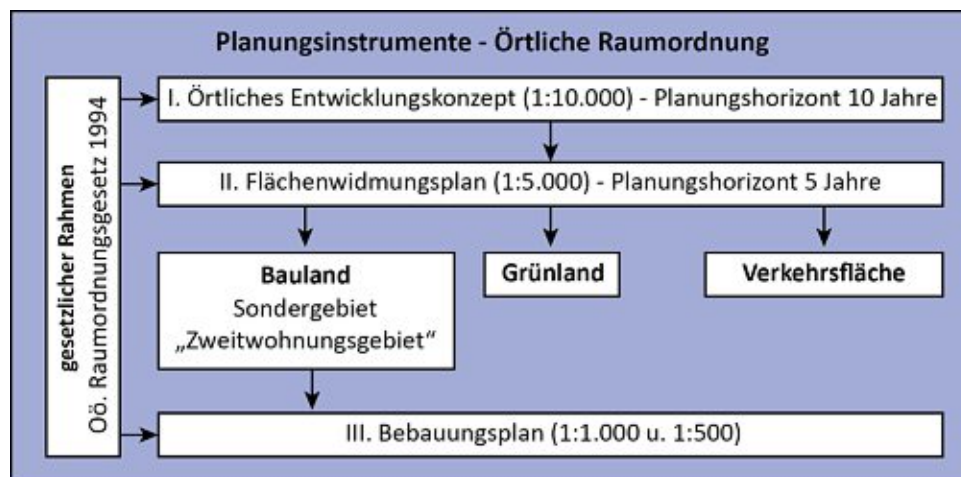


Abbildung 29: Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung gemäß OÖ. ROG 1994 (Quelle: eigene Darstellung)

## I. Örtliches Entwicklungskonzept

Das örtliche Entwicklungskonzept steht der Gemeinde als oberstes Planungsinstrument zur Verfügung. Es dient zur Festlegung der langfristigen Entwicklungsziele und als Grundlage für den Flächenwidmungsplan sowie für den Bebauungsplan. Das örtliche Entwicklungskonzept legt selbst keine Widmungen fest, sondern legt die räumliche und funktionelle Gliederung des Gemeindegebiets – in Grundzügen – fest (vgl. § 18 OÖ. ROG 1994).

In Bezug auf Zweitwohnsitze ist eine Gliederung von Zweitwohnungsgebieten – gemäß dem örtlichen Entwicklungskonzept von Traunkirchen und Gmunden – in Zukunft kein Thema.

## II. Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan werden Widmungen (u.a. Bauland, Grünland, Verkehr) eines Grundstücks für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt. Eine Widmung legt fest, wie die das Grundstück genutzt werden kann. Grundsätzlich ist damit nicht unbedingt verbunden, dass die festgelegte Nutzung tatsächlich erfolgen muss. Es darf jedoch zu keiner widmungswidrigen Verwendung des Grundstücks kommen.

### ★ Gesetzliche Bestimmungen zu Zweitwohnsitze im Bauland

Im Abschnitt zur Widmungskategorie „Bauland“ werden Zweitwohnsitze zum ersten Mal im OÖ. ROG 1994 angesprochen. Und zwar gibt es für Zweitwohnsitze eine eigene Sonderwidmung namens „Bauland-Zweitwohnungsgebiet“. Paragraph 23 Abs. 2 OÖ. ROG 1994 beschreibt diese Sonderwidmung wie folgt:

*"Als Gebiete, die für Bauten bestimmt sind, die einem zeitweiligen Wohnbedarf dienen (Zweitwohnungsgebiete), sind solche Flächen vorzusehen, die für Bauten zur Deckung des Wohnbedarfes während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder eines sonstigen nur zeitweiligen Wohnbedarfes bestimmt sind. Ein zeitweiliger Wohnbedarf ist für Gebäude anzunehmen, die nach ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art und Ausstattung erkennbar nicht zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes bestimmt sind. In Zweitwohnungsgebieten dürfen Bauten für einen dauernden Wohnbedarf errichtet werden. Sonstige Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken" (§ 23 Abs. 2 OÖ. ROG 1994).*

Ausschlaggebend für die Beurteilung eines Wohnobjektes als Zweitwohnsitz sind unterschiedliche Kriterien. Neben der Größe, Lage, Art und Ausstattung wird auch auf die Verwendung des Gebäudes verwiesen.

In der Abbildung 30 ist ein Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Traunkirchen am Traunsee dargestellt. Darauf sind die unterschiedlichen Widmungskategorien sowie auch zwei Zweitwohnungsgebiete (Kennzeichnung WE) zu sehen.

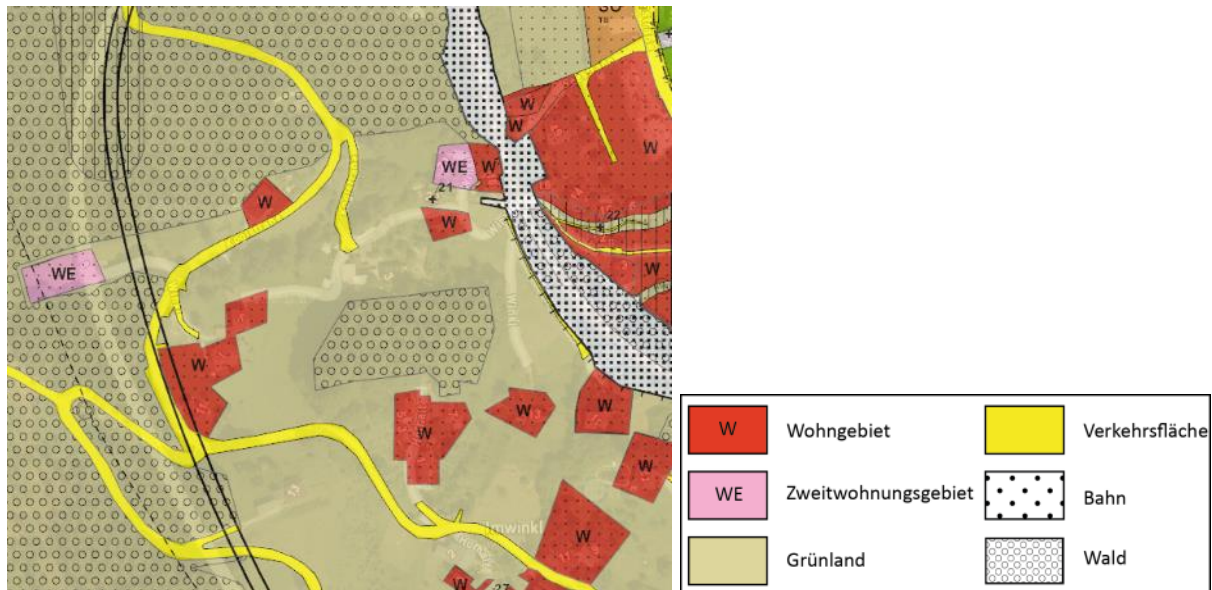


Abbildung 30: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Traunkirchen  
(Quelle: Land OÖ-2020b - DORIS)

Obwohl die Gemeinden in Oberösterreich die Möglichkeit besitzen, Zweitwohnungsgebiete auszuweisen, befinden sich dennoch zahlreiche Zweitwohnsitze im Bauland-Wohngebiet. Dies bestätigt auch der zuständige Leiter der Abteilung Raumplanung und Raumordnung der OÖ. Landesregierung. Etwa zwei Drittel der Zweitwohnsitze befinden sich im Bauland-Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet oder im Kerngebiet. Die wenigsten Zweitwohnsitze sind im tatsächlichen Zweitwohnungsgebiet zu finden (vgl. Sochatzy 2020).

Im Gegensatz zum alten Raumordnungsgesetz 1972 (siehe Exkurs: OÖ. ROG 1972) entspricht die Errichtung von Zweitwohnsitzen im **Bauland-Wohngebiet** jedoch nicht den Bestimmungen des OÖ. ROG 1994, da hier eigentlich nur Gebäude, die dem **ganzjährigen Wohnbedarf** dienen, vorgesehen sind (vgl. § 22 Abs. 1 OÖ. ROG 1994). Gleiches trifft auch für das „Bauland-Dorfgebiet“ und das „gemischte Baugebiet“ zu, wo gemäß § 22 Abs. 2 & 5 OÖ. ROG 1994 auf die Bestimmungen betreffend das Bauland-Wohngebiet verwiesen wird.

Dass sich trotzdem eine so hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen im Wohngebiet befindet, ist damit zu erklären, dass bei einem Erwerb einer Immobilie zu Beginn nicht genau feststellbar ist, ob diese später als Hauptwohnsitz bzw. als Zweitwohnsitz genutzt wird. Außerdem wird von Seiten der Gemeinden wenig dagegen unternommen, die Zweitwohnsitze einzudämmen. Denn theoretisch müsste die Baubehörde bei einer widmungswidrigen Nutzung des Objekts der Benutzerin per Bescheid auftragen, den konsensmäßigen bzw. widmungsmäßigen Zustand herzustellen. Dies ist jedoch in der Regel nicht

so einfach, da die Baubehörde bei jedem Verdacht diesen auch untersuchen muss. Dieser Erhebungsarbeit stehen die Gemeinden hilflos gegenüber, da es natürlich schwer zu beweisen ist, dass es kein dauerhafter Wohnsitz ist. Zudem kommt hinzu, dass die Gemeinden verfassungswidrig vorgehen, wenn sie die Personen unterschiedlich behandelt. In diesem Fall müssten sie gegen alle widmungswidrigen Zweitwohnsitze vorgehen und nicht nur gegen eine Handvoll (vgl. Sochatzy 2020). Auffallend ist daher, dass die Gemeinden hier einen beträchtlichen Graubereich zulassen, der nicht durch das OÖ. ROG 1994 gedeckt ist.

Betrachtet man die Bestimmungen des OÖ. ROG 1994 genauer, so zeigt sich, dass Zweitwohnsitze in anderen Widmungskategorien (z.B. im Grünland oder im Bauland-Kerngebiet) errichtet werden dürfen, da ein Verbot nicht ausgeschlossen wird.

Die Widmung „**Bauland-Kerngebiet**“ ist gemäß § 22 Abs. 4 OÖ. ROG 1994 in erster Linie für Flächen mit überwiegend städtischer Struktur vorgesehen, die vorrangig öffentliche Bauwerke, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe und **Wohngebäude** beinhaltet. Aufgrund der Tatsache, dass das OÖ. ROG 1994 keine genaue Beschreibung abgibt welche Wohngebäude erlaubt sind, können Zweitwohnsitze also auch im Bauland-Kerngebiet errichtet werden.

#### ★ *Gesetzliche Bestimmungen zu Zweitwohnsitzen im Grünland*

Durch das OÖ. ROG 1994 sollte eine sinnvolle Nutzung und Erhaltung der historischen Bausubstanz von leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden ermöglicht werden. Gemäß § 30 Abs. 6 und 7 OÖ. ROG 1994 kann im Grünland unter bestimmten Rahmenbedingungen die Verwendung bestehender land- und forstwirtschaftliche Gebäude zu Wohnzwecken – beschränkt auf vier Wohneinheiten – für zulässig erklärt werden. Eine Voraussetzung ist, dass die Ver- und Entsorgung sichergestellt ist. Aufgrund der unklaren Formulierung, wofür diese Wohneinheiten verwendet werden dürfen, können bei einer solchen Auslegung auch Zweitwohnsitze gegründet werden.

#### ★ *Rechtlicher Ablauf für die Errichtung eines Zweitwohnsitzes gemäß OÖ. ROG 1994*

In der folgenden Abbildung 31 ist der schematische Ablauf zur Errichtung eines Zweitwohnsitzes dargestellt und soll einen Überblick über die Zulässigkeit eines legalen Zweitwohnsitzes schaffen.

Für den Bau eines Zweitwohnsitzes ist jedenfalls eine entsprechende Sonderwidmung „Zweitwohnungsgebiet“ notwendig. Aufgrund der lockeren Formulierung ist außerdem ein Zweitwohnsitz im Bauland „Kerngebiet“ rechtlich zulässig. Unter gewissen Umständen sind auch Zweitwohnsitze im Grünland möglich. Dafür braucht es aber die Sicherstellung einer ausreichenden Ver- und Entsorgung. Außerdem ist die Zulässigkeit auf vier Wohneinheiten beschränkt.

Liegt die entsprechende Widmung für einen Zweitwohnsitz nicht vor, kann ein Umwidmungsantrag bei der Gemeinde eingebracht werden. Die Person hat jedoch – selbst bei einer guten Eignung des Grundstückes – keinen Rechtsanspruch auf eine Umwidmung. Der Gemeinderat muss sich zwar mit dem Umwidmungsantrag auseinandersetzen, kann ihn jedoch ohne Begründung abweisen. Geprüft wird vor allem die Übereinstimmung der Widmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept. Liegt das Grundstück außerhalb der Siedlungsgrenzen, ist der Antrag wenig vielversprechend.

Mangels verbindlicher, überörtlicher Planungsvorgaben hat die Gemeinde – bis auf die aufsichtsbehördliche Genehmigung durch die Landesregierung – weitgehend freie Hand in der örtlichen Raumplanung. Die Landesregierung prüft nur, ob die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden und die Umwidmung den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes entspricht. Mit dem Flächenwidmungsplan und dem örtlichen Entwicklungskonzept verfügt die Gemeinde damit über das wohl wichtigste Instrumentarium zur Eindämmung von Zweitwohnsitzen.

Nach der erfolgreichen Umwidmung in die entsprechende Sonderwidmung „Zweitwohnsitzgebiet“ bzw. Bauland „Kerngebiet“ kann nun ein Bauantrag bei der Gemeinde gestellt werden. Die Bauwerberin hat einen Rechtsanspruch auf die Errichtung eines Zweitwohnsitzes, wenn das Bauvorhaben den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans bzw. Bebauungsplans entspricht. Gegen einen möglichen negativen Baubescheid kann durch die Antragstellerin Beschwerde bzw. Berufung beim OÖ. Landesverwaltungsgericht eingebracht werden.

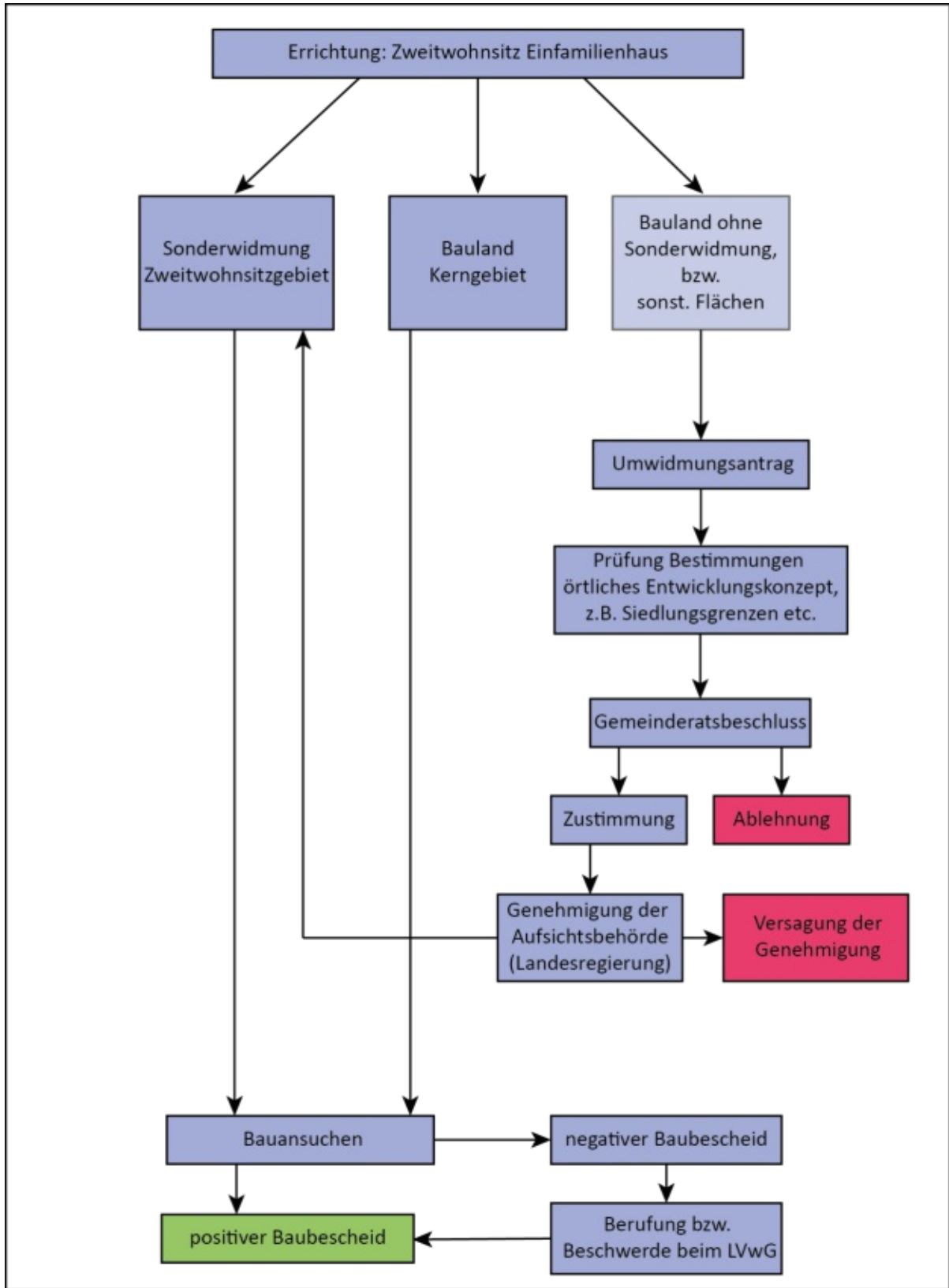


Abbildung 31: Rechtlicher Ablauf für die Errichtung eines Zweitwohnsitzes gemäß OÖ. ROG 1994 (Quelle: eigene Darstellung)

★ *Exkurs: OÖ. Raumordnungsgesetz 1972*

Da die Zweitwohnsitze in der Seenregion Attersee/Traunsee nach den 1960er Jahren enorm angestiegen sind, muss auch das alte OÖ. ROG 1972 einer kurzen Betrachtung unterzogen werden. Aufgrund der damaligen gesetzlichen Bestimmungen war es möglich, Zweitwohnsitze im Bauland-Wohngebiet, Dorfgebiet und dem gemischten Baugebiet zu errichten. Des Weiteren gab es auch die Möglichkeit, Baulandsondergebiete für Zweitwohnsitze im Flächenwidmungsplan auszuweisen (vgl. OÖ. ROG 1972). Die geringe Anzahl an gewidmeten Zweitwohnsitzgebieten in den Gemeinden am Attersee und Traunsee ist auf die unklaren Formulierungen bzw. die damals nicht erwarteten Auswirkungen zurückzuführen.

Gemäß dem früheren OÖ. ROG 1972 durften im Grünland *"nur solche Bauten und Anlagen errichtet werden, die einer bestimmungsgemäßen Nutzung [...] dienen"* (§ 18 Abs. 5 OÖ. ROG 1972). Auf Grund dieser Bestimmung war die Errichtung von Zweitwohnsitzen im Grünland nicht möglich. In der folgenden Tabelle (siehe Tab. 5) werden nun die Regelungen der beiden Raumordnungsgesetze gegenübergestellt und aufgezeigt in welcher Widmung ein Zweitwohnsitz zulässig ist bzw. war.

| Widmungskategorie<br>(Unterkategorie) | Zweitwohnsitz<br>zulässig<br>gemäß Oö. ROG 1972 | Zweitwohnsitz<br>zulässig<br>gemäß Oö. ROG 1994 |
|---------------------------------------|---|---|
| <b>Bauland</b>                        |   |   |
| Wohngebiet                            | ✓   | ✗   |
| Dorfgebiet                            | ✓   | ✗   |
| Kerngebiet                            | ✗   | ✓   |
| Gemischtes Baugebiet                  | ✓   | ✗   |
| Zweitwohnsitzgebiet                   | ✓   | ✓   |
| <b>Grünland</b>                       | ✗   | ✓   |

Tabelle 5: Gegenüberstellung der beiden OÖ. Raumordnungsgesetze 1972 und 1994 (Quelle: eigene Darstellung)

★ *Vorgesehene Novelle (2020) des OÖ. Raumordnungsgesetzes 1994*

Laut derzeitigem Stand (Juli 2020) ist eine Überarbeitung des OÖ. Raumordnungsgesetzes 1994 in Arbeit, die jedoch massive Fehlentwicklungen in Bezug auf Zweitwohnsitze aufweist. Gemäß den derzeit geltenden Bestimmungen des OÖ. ROG 1994 sind in Wohn- bzw. Dorfgebieten ausschließlich **Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf** zulässig. In der vorliegenden Textgegenüberstellung zum Begutachtungsentwurf soll jedoch im § 22 Abs. 1 – Widmungen im Bauland-Wohngebiet – der Zusatz *„die einem dauernden Wohnbedarf dienen“* wegfallen. Dies hätte zur Folge, dass auch in beste-

henden Dorf- und Wohngebietswidmungen, Zweitwohnsitze ohne Einschränkung (siehe Tab. 6) möglich wären. Des Weiteren wird mit der unklaren sowie frei interpretierbaren Wortfolge „**im Wohngebiet kann der zeitweilige Wohnbedarf gemäß § 23 Abs. 2 ausgeschlossen werden**“ kein definitives Verbot von Zweitwohnsitzen ausgesprochen (vgl. OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020). Aufgrund der Ausnahmeregelung bzw. Ergänzung wird die Errichtung eines Zweitwohnsitzes auf weiteren Widmungsflächen erleichtert. Dies hätte zur Folge, dass die Immobilienpreise in der Seenregion weiter nach oben steigen und die Probleme der betroffenen Gemeinden weiter zunehmen. Außerdem wird durch die Regelung den Gemeinden die heikle Entscheidung überlassen, ob ein Zweitwohnsitz errichtet werden darf oder nicht. Laut Sochatzy (2020) ist es aber ein erster Versuch, Zweitwohnsitze im Bauland-Wohngebiet einzudämmen, aber nicht ganz zu verbieten. Bei zukünftigen Neuentwicklungen sollen, hauptsächlich im Bauland-Wohngebiet, Zweitwohnsitze durch die Widmungsbehörde (Gemeinderat) ausgeschlossen werden können, wenn sie nicht den Grundsätzen der Gemeinde entsprechen. In anderen Widmungskategorien soll es jedoch weiter möglich sein, Zweitwohnsitze zu gründen. Der Grund warum nur das Bauland-Wohngebiet für Zweitwohnsitze ausgeschlossen wird, liegt darin, dass Zweitwohnsitze überwiegend nur dort bestehen und in den anderen Widmungen eine untergeordnete Rolle spielen (vgl. Sochatzy 2020). Aus Sicht des Autors ist dieser Grundgedanke sehr schwer nachzuvollziehen, da auch in anderen Widmungen Zweitwohnsitze errichtet werden können und es nur zu einer Verdrängung der Probleme kommt.

Die vorgesehene Novelle wäre somit ein Schritt zurück in der Eindämmung von Zweitwohnsitzen und widerspricht dem Trend in anderen Bundesländern, in denen Zweitwohnsitze stark eingeschränkt werden.

| Widmungskategorie<br>(Unterkategorie) | Zweitwohnsitz<br>zulässig<br>gemäß Oö. ROG 1994 | Zweitwohnsitz<br>zulässig<br>gemäß Novelle Oö. ROG 2020 |
|---------------------------------------|---|---|
| <b>Bauland</b>                        |   |   |
| Wohngebiet                            | ✗   | (✓)   |
| Dorfgebiet                            | ✗   | ✓   |
| Kerngebiet                            | ✓   | ✓   |
| Gemischtes Baugebiet                  | ✗   | ✓   |
| Zweitwohnsitzgebiet                   | ✓   | ✓   |
| Grünland                              | ✓   | ✓   |

Tabelle 6: Zweitwohnsitz zulässig/nicht zulässig nach der geplanten Novelle 2020 (Quelle: eigene Darstellung)



In der Überarbeitung des OÖ. ROG 1994 werden zudem die Bestimmungen für Zweitwohnsitze in Tourismusbetrieben neu festgelegt und wie folgt begründet:

*„Tourismusbetriebe [...] dürfen als Beherbergungsbetriebe nur errichtet werden, wenn zugeordnete Räumlichkeiten für Infrastruktureinrichtungen, wie zB Rezeptionen, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Wellnessbereiche und dergleichen vorhanden sind. Eine über die touristische Verwendung hinausgehende Nutzung für einen dauernden oder zeitweiligen Wohnbedarf ist unzulässig“ (§23 Abs. 7 OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020).*

In dieser Bestimmung wird nun explizit erwähnt, dass zeitweiliges und dauerhaftes Wohnen in Tourismusbetrieben in Zukunft ausgeschlossen ist. Dies hat vor allem für die erfinderischen Umgehungsmodelle mancher InvestorInnen eine bedeutende und einschränkende Wirkung. Bei den Bestimmungen zu den Tourismusbetrieben orientiert sich das Land OÖ. an den Regelungen der Bundesländer Tirol und Salzburg, die in diesem Bereich mehr Erfahrung aufweisen (vgl. Sochatzy 2020).

### III. Bebauungsplan

Auf Basis des örtlichen Entwicklungskonzepts sowie des Flächenwidmungsplans kann jede Gemeinde für Teilbereiche des Gemeindegebietes einen Bebauungsplan erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung des Umweltschutzes erforderlich ist (vgl. § 31 Abs. 1 & 2 OÖ. ROG 1994). Das bedeutet, dass eine Gemeinde bestimmte Bebauungsgrundlagen auch für ausgewiesene Zweitwohnungsgebiete festlegen kann und somit in weiterer Folge die Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes positiv beeinflussen kann. Um die Beeinträchtigung bestmöglich zu verhindern, sollten Zweitwohnsitze in das vorhandene Siedlungsbild integriert und die umliegende Wohnbebauung (traditionelle Baukultur) als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. Der Effekt auf das Erscheinungsbild hängt außerdem von dem realisierten Bauvolumen des jeweiligen Zweitwohnsitzes ab. Eine Aufteilung in mehrere einzelne Objekte, abgestimmt auf die Umgebung, ist einem großen überdimensionierten Einzelobjekt vorzuziehen (vgl. Wanko 1973: 5). Außerdem kann über den Bebauungsplan eine flächensparende Siedlungsform forciert werden.

#### ★ Schlussbestimmungen

Zu guter Letzt regelt der § 40 des OÖ. ROG 1994 (Schlussbestimmungen) unter anderem die Strafbestimmungen bei widmungswidriger Nutzung des Objektes.

*„Stellt die Baubehörde fest, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend diesem Landesgesetz ausgeführt wurde oder ausgeführt oder verwendet wird, hat sie - soweit nicht eine entsprechende Maßnahme nach der OÖ. Bauordnung 1994 zu setzen ist - dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustands innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen oder, wenn*

*dies tatsächlich nicht möglich ist, die Verwendung der baulichen Anlage zu untersagen“ (§ 40 Abs. 8 OÖ. ROG 1994).*

Die Schlussbestimmung regelt somit die Handhabung der Gemeinde gegen eine widmungswidrige Nutzung der Liegenschaft auf Basis des Flächenwidmungsplans, Bebauungsplans oder sonstigen baurechtlichen Bestimmungen. Anzumerken ist jedoch, dass im OÖ. ROG 1994 keine Kontrollmöglichkeiten der Gemeinde von illegal genutzten Zweitwohnsitzen behandelt wird. Dieser Effekt könnte aber ein wichtiges Zeichen, um gegen die unrechtmäßigen Zweitwohnsitze vorzugehen.

Im nächsten Schritt wird nun das OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994 auf Bestimmungen zum Erwerb eines Zweitwohnsitzes in Oberösterreich überprüft.

#### 4.3.2. OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994

Gegenstand des Grundverkehrs sind rechtsgeschäftliche Nutzungen mit Grund und Boden bzw. die effektive Kontrolle des Bodenmarktes durch verwaltungsrechtliche Bestimmungen. Unterschieden wird zwischen dem Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, dem Verkehr mit Baugrundstücken und dem Verkehr mit Grundstücken durch AusländerInnen (vgl. OÖ. GVG 1994).

Eine wesentliche Zielsetzung des oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes ist neben der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Land- und Forstwirtschaft, die Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung, die Verhinderung spekulativer Baulandhortung und die Eindämmung von Zweitwohnsitznutzungen im Interesse der dauerhaft ansässigen Bevölkerung durch eine widmungskonforme Nutzung der Grundfläche (vgl. § 1 Abs. 1 OÖ. GVG 1994).

##### I. Rechtserwerb an Baugrundstücken

Im OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994 finden sich zum Thema „Zweitwohnsitz“ mehr Regelungen als im OÖ. ROG 1994. Demnach können sogenannte „**Vorbehaltsgebiete**“ durch die Landesregierung zur Erreichung der oben genannten Ziele festgelegt werden,

- wenn eine hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen vorliegt,
- durch Zweitwohnsitze negative Auswirkungen hervorgerufen werden,
- der hohe Anteil an Zweitwohnsitzen den gewünschten Entwicklungen der Gemeinde entgegensteht,
- oder zu einer Erhöhung der Baugrundstücke führt (vgl. § 6 Abs. 1 OÖ. GVG 1994).

Die Gemeinden können aber – und in der Praxis geschieht das auch so – selbst die Erlassung einer Verordnung zum Vorbehaltsgebiet bei der OÖ. Landesregierung anregen. Umgekehrt kann es aber

auch vorkommen, dass sich in einer Gemeinde die maßgeblichen Kriterien für ein Vorbehaltsgebiet verändern und die Aufhebung der Verordnung gefordert wird.

In Vorbehaltsgebieten sind Rechtserwerbe an Baugrundstücken zum Zwecke des Zweitwohnsitzes unzulässig, wenn sich das Wohnobjekt in einer genehmigungspflichtigen Widmungskategorie – also in einem Wohngebiet, Dorfgebiet, Kurgebiet, gemischten Baugebiet oder in einem Sondergebiet des Baulands – befindet. Natürlich gibt es in diesem Zusammenhang bestimmte Ausnahmen.

Der Erwerb eines Zweitwohnsitzes im Vorbehaltsgebiet ist immer dann zulässig, wenn:

- das Grundstück als Zweitwohnungsgebiet (Bauland-Sondergebiet) gewidmet ist,
- die Immobilie zwischen Angehörigen weitergegeben wird
- und wenn die Immobilie in den letzten fünf Jahren ausschließlich zu Freizeitzwecken genutzt wurde (vgl. § 7 Abs. 2 OÖ. GVG 1994).

Für den letzten Punkt kann die Freizeitwohnungspauschale (siehe Kapitel 4.3.4 OÖ. Tourismusgesetz 2018) als Beurteilungskriterium herangezogen werden. Zudem sind EWR/EU-Staatsangehörige beim Kauf eines Zweitwohnsitzes österreichischen StaatsbürgerInnen gleichgestellt (vgl. König 2017: 27).

Zusammengefasst dienen Vorbehaltsgebiete hauptsächlich zum Schutz von Grundstücksreserven, der Bekämpfung von Immobilienspekulationen und ermöglichen Zweitwohnsitze nur in ausgewiesenen Flächen des Gemeindegebiets. In Oberösterreich gibt es derzeit 18 Gemeinden die gemäß § 6 Abs. 1 Z 1 bis 3 des OÖ. GVG als Vorbehaltsgebiet bestimmt sind. Darunter fallen auch einige Gemeinden am **Attersee** (Nußdorf, Seewalchen, Steinbach, Unterach und Weyregg) und am **Traunsee** (Traunkirchen). In diesem Zusammenhang muss noch erwähnt werden, dass sich auch der Gemeinderat der Stadtgemeinde Gmunden mit der Thematik „Vorbehaltsgebiet“ auseinandergesetzt hat, um die Entwicklung der Zweitwohnsitze einzuschränken. Dieser Vorgang wurde gemäß dem Bürgermeister Krapf bis heute jedoch nicht umgesetzt, da das Vorbehaltsgebiet zu restriktiv in den Einschränkungen ist und die Stadt Gmunden dadurch keinen Handlungsspielraum bezüglich der Zweitwohnsitze hat (vgl. Krapf 2020).

Sollte ein Grundstück trotz Verbotes der Begründung eines Zweitwohnsitzes für diese Zwecke verkauft werden, kann der Erwerberin die rechtmäßige Nutzung der Immobilie mittels Bescheides aufgetragen werden. Im schlimmsten Fall kann es zur Versteigerung des erworbenen Wohnobjektes kommen. Darüber hinaus kann die zuständige Behörde (Bezirkshauptmannschaft) Verwaltungsstrafen verhängen (vgl. Hasch/Partner 2020). Die Höhe der Strafe kann bis zu 36.000 Euro betragen (vgl. § 35 Abs. 2 OÖ. GVG 1994).

Der Rechtserwerb an einem Grundstück oder eines darauf befindlichen Wohnobjektes außerhalb von Vorbehaltsgebieten ist keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung verpflichtet und somit genehmigungsfrei.

## II. Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

Der Rechtserwerb von InländerInnen an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zu Zweitwohnsitzzwecken bedarf einer Genehmigung durch die Behörde gemäß den landesweit geltenden Voraussetzungen. Jedoch ist eine Genehmigung nicht erforderlich, wenn das Grundstück in einem Freigebiet<sup>4</sup> liegt oder an die Ehegattin bzw. den Ehegatten übertragen wird (vgl. § 4 Abs. 1 OÖ. GVG 1994).

Auf Basis des OÖ. GVG 1994 besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprochen wird bzw. eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung zu erwarten ist. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit zur Genehmigung, wenn die Rechtserwerberin glaubhaft macht, dass eine andere Person das erworbene Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaftet (vgl. § 4 Abs. 2 & 3 OÖ. GVG 1994).

Unter diesen Umständen ist grundsätzlich ein Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken für Zweitwohnsitzzwecke zwar nicht zu verneinen, wird jedoch eher nur in Ausnahmesituationen möglich sein. Genehmigungsfähig wäre hingegen der Eigentumserwerb bezüglich einer eigenen Wohneinheit an einem bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Gebäude, soweit durch eine Sonderausweisung im Grünland nach § 30 Abs. 6 und 7 OÖ. ROG 1994 (Möglichkeit der Errichtung von 4 Wohneinheiten in Hauptgebäuden) die Widmungskonformität (siehe Gesetzliche Bestimmungen zu Zweitwohnsitze im Grünland) geschaffen ist (vgl. Fischer/Steiner 1996).

### ★ *Rechtlicher Ablauf für den Erwerb eines Zweitwohnsitzes gemäß OÖ. GVG 1994*

In der nachstehenden Abbildung 32 ist der Ablauf für den Erwerb eines Zweitwohnsitzes gemäß den Bestimmungen des OÖ. GVG 1994 abgebildet. Beim Erwerb eines Zweitwohnsitzes spielt die Staatsangehörigkeit des Rechtserwerbers eine große Rolle. Handelt es sich um eine Inländerin oder eine EU-Bürgerin, so fällt der Kauf von Zweitwohnsitzen in einem Freigebiet bzw. in einem Vorbehaltsgebiet mit spezieller Zweitwohnsitzwidmung nicht mehr unter die Bestimmungen des oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes. Jedoch ist von der zuständigen Bezirksgrundverkehrskommission ein Feststellungsbescheid einzuholen. Ein Feststellungsbescheid ist eine Bestätigung der Behörde, dass das geplante Geschäft genehmigungsfrei zulässig ist (vgl. § 11 OÖ. GVG 1994).

---

<sup>4</sup> Gemäß § 4 Abs. 7 OÖ. GVG ist ein Freigebiet ein überwiegend bebautes Gebiet nicht landwirtschaftlichen Charakters. Das Freigebiet kann eine oder mehrere Katastralgemeinden umfassen.

Deutlich komplexer ist der Erwerb eines Zweitwohnsitzes durch Nicht-EU-AusländerInnen. Ein solcher Tatbestand unterliegt prinzipiell der grundverkehrsrechtlichen Genehmigungspflicht und ist nur dann zu genehmigen, wenn folgende Voraussetzungen dafür erfüllt sind:

Die Voraussetzungen für eine Genehmigung liegen vor, wenn

- der Rechtserwerb für InländerInnen genehmigungsfrei zulässig wäre,
- kulturelle oder sozialpolitische Interessen sowie die öffentliche Ordnung oder Sicherheit und
- staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden (vgl. § 8 Abs. 4 Z 1 OÖ. GVG 1994).

Hat die Erwerberin eines dieser Kriterien erfüllt, so ist der Rechtserwerb zulässig. Werden die Voraussetzungen jedoch nicht erfüllt, so ist das Rechtsgeschäft abzulehnen. Die Erwerberin kann aber gegen diese Versagung eine Berufung bzw. Revision beim OÖ. Landesverwaltungsgericht einlegen und rechtlich dagegen vorgehen.

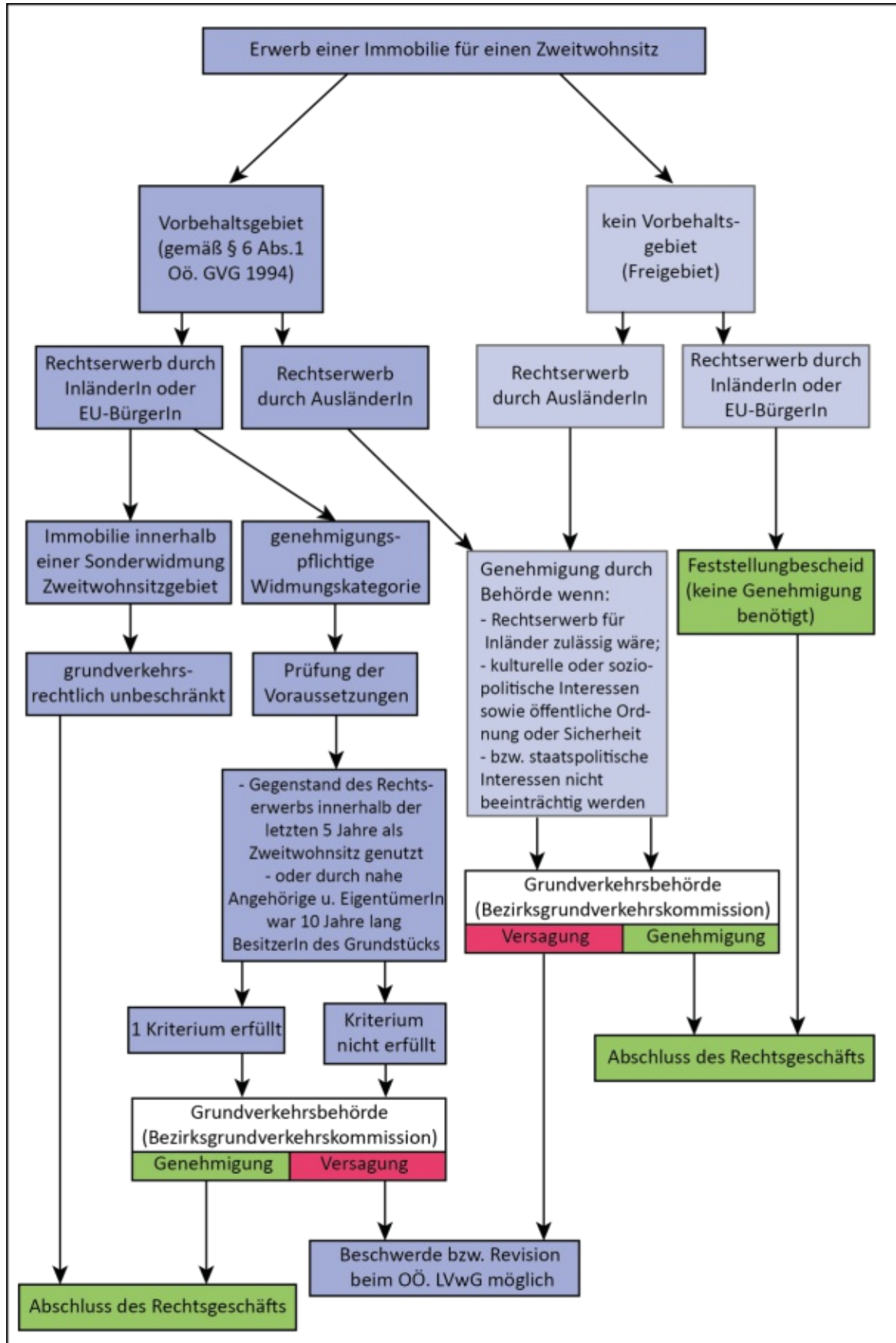


Abbildung 32: Rechtlicher Ablauf für den Erwerb eines Zweitwohnsitzes gemäß Oö. GVG 1994  
(Quelle: eigene Darstellung)

#### 4.3.3. OÖ. Bauordnung 1994

Die OÖ. Bauordnung 1994 (BauO) enthält keine expliziten Bestimmungen für Zweitwohnsitze. Allerdings darf nach § 35 Abs. 1 Z 2 OÖ. BauO 1994 eine Baubewilligung nur dann erteilt werden, wenn das Bauvorhaben den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans, des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften entspricht. Deshalb müssen auch die entsprechenden Voraussetzungen nach diesen Bestimmungen erfüllt sein, um eine Baubewilligung zu erlangen. Bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben hat die Baubehörde unter den gleichen Voraussetzungen die Bauausführung binnen 8 Wochen nach Einbringung der Anzeige zu untersagen (vgl. § 25a Abs. 1 Z 1 OÖ. BauO 1994).

Der **Neu-, Zu- oder Umbau eines Gebäudes** – das für einen temporären Wohnbedarf bestimmt ist – unterliegt gemäß § 24 Abs. 1 Z 1 OÖ. Bauordnung 1994 jedoch einer **Baubewilligung durch die Baubehörde**.

##### ★ *Änderung des Verwendungszweckes eines bestehenden Objekts*

Grundsätzlich kann nach der OÖ. BauO 1994 eine Verwendungszweckänderung auch ohne bauliche Maßnahmen eine Bewilligungs- oder Anzeigepflicht vorausgehen. Unter anderem ist jede Änderung des **Verwendungszwecks** von Gebäuden oder Gebäudeteilen **baubewilligungspflichtig**, wenn dadurch zusätzliche umweltschädliche Einwirkungen zu erwarten sind (vgl. § 24 Abs. 1 Z 3 OÖ. BauO 1994). Im Falle einer bewilligungspflichtigen Änderung des Verwendungszweckes wird von der Baubehörde ein normales Bauverfahren geführt, welches mit einem Bescheid endet (vgl. § 35 Abs. 1 OÖ. BauO 1994). Auch die Änderung des **Verwendungszwecks** bei **anzeigepflichtigen Bauvorhaben** von Gebäuden ist anzuzeigen, „wenn dadurch ein Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse zu erwarten ist“ (§ 25 Abs. 2b OÖ. BauO 1994).

Ob bei einer bloßen Änderung des Verwendungszweckes von einem dauerhaften Wohnsitz in einen Zweitwohnsitz mit erheblichen Umweltauswirkungen bzw. mit Eingriffen in die Bauphysik zu rechnen ist, scheint fraglich. Offiziell wird auch keine Besitzerin auf die Idee kommen, eine Nutzungsänderung der Immobilie in einen Zweitwohnsitz bei der Baubehörde zu melden. Die Umgehung dieser Anmeldung widerspricht jedoch den melderechtlichen als auch den baurechtlichen Bestimmungen und lässt juristisch kein Ermessen zu. Der Aspekt der Umnutzung eines Gebäudes in einen Zweitwohnsitz sollte jedoch gesetzlich klar geregelt werden, da es vor allem bei Erbschaftsangelegenheiten zu Problemen in der Nachnutzung kommen kann.

Im Zusammenhang mit dem OÖ. ROG 1994 bedeutet das, dass eine reine „Umwidmung“ in ein Zweitwohnsitzgebiet nach der OÖ. Bauordnung 1994 weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig ist. Es gibt daher auch keine raumordnungsrechtlichen Ansätze zur Steuerung und Verhinderung solcher Maßnahmen, solange nicht die oben genannten Kriterien überschritten werden. Es kann daher davon

ausgegangen werden, dass das Raumordnungsrecht in Verbindung mit den Regelungen der OÖ. Bauordnung beim Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, insbesondere bei der erstmaligen Errichtung von Zweitwohnsitzen, steuernd eingreifen kann (vgl. Fischer/Steiner 1996).

Wie bereits zu Beginn erwähnt verweist das OÖ. ROG 1994 in ihrer Schlussbestimmung bei nicht nutzungskonformer Verwendung der Immobilie unter anderem auch auf die Strafbestimmungen der OÖ. Bauordnung. Gemäß § 57 Abs. 1 Z 11 OÖ. BauO 1994 begeht man eine Verwaltungsübertretung, wenn baubehördliche Anordnungen nicht Bescheid gemäß erfüllt sind. Die Verwaltungsübertretungen sind von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen von bis 36.000 Euro zu bestrafen. Die Straf gelder bekommen die Gemeinden, in deren Gebiet sich das Vorhaben befindet. Für die Baubehörde gilt es also zu prüfen, ob eine rechtmäßige dauerhafte Wohnnutzung oder eine konsenswidrige, zeitweilige Wohnnutzung gegeben ist.

★ *Rechtlicher Ablauf für die Umnutzung eines Objekts in einen Zweitwohnsitz gemäß OÖ. Bauordnung 1994*

Die dritte Möglichkeit zu einem legalen Zweitwohnsitz besteht in der Änderung des Verwendungszwecks von einem bisher zu anderen Zwecken (z.B. dauerhaftes Wohnen) genutzten Gebäudes. In der nachstehenden Abbildung 33 ist dieser Ablauf schematisch dargestellt. Prinzipiell wird die Umnutzung von Gebäuden in der oberösterreichischen Bauordnung geregelt. Ein entscheidender Faktor, ob eine Umnutzung möglich ist, ist der in der Baugenehmigung festgeschriebene, bisherige Verwendungszweck des Gebäudes.

Grundsätzlich bedarf die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, wenn dadurch zusätzliche umweltschädliche Einwirkungen zu erwarten sind, einer Baubewilligung. Des Weiteren kann eine Anzeigepflicht vorliegen, wenn durch die Zweckänderung in die Bauphysik des Gebäudes eingegriffen wird. Aus Sicht des Autors würde die Nutzungsänderung eines Gebäudes von dauerhaftem Wohnen in einen Zweitwohnsitz keine Baubewilligung bzw. Anzeigepflicht benötigen, weil durch die herbeigeführte Änderung des Verwendungszweckes keine zusätzlichen Auswirkungen entstehen. Die Besitzerin muss sich jedoch im Klaren sein, dass die Verwendungszweckänderung den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans, Bebauungsplans oder den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entspricht. Im Falle einer widmungswidrigen Nutzung können von der Bezirkshauptmannschaft daher Verwaltungsstrafen verhängt werden.

Bei Neu-, Zu- oder Umbauten bedarf es jedoch einer Baubewilligung durch die örtliche Baubehörde. Dies bedeutet, dass jede Umnutzung (z.B. eines Tourismusbetriebs) infolge von Bautätigkeiten der baubehördlichen Genehmigungspflicht unterliegt. Immer häufiger kommt es vor, dass Tourismusbetriebe in Wohnungen umgewandelt, diese parifiziert und in der Folge veräußert werden, wodurch jede



Verbindung zur touristischen Nutzung verloren geht. Ein möglicher Mietvertragsabschluss oder eine Anmeldung als Haupt- oder Nebenwohnsitz kann auf eine nicht touristische und somit widmungswidrige Verwendung hindeuten (vgl. Land Oberösterreich 2020d: 13). Das Phänomen der Verdrängung der Hotellerie durch verkaufte Wohneinheiten für Zweitwohnsitze ist jedoch in der Seenregion noch kein Thema. Sollten in Zukunft jedoch strengere Regelungen zur Gründung von Zweitwohnsitzen auf oberösterreichischer Landesebene umgesetzt werden, wird dieses Thema sicherlich eine bedeutende Rolle spielen. Diese beabsichtigte Zweitwohnsitznutzung erfordert jedenfalls eine passendere Widmungskategorie als die in den Beispielen angeführten bisherigen Nutzungen. Der Baubescheid würde aufgrund des Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan, Bebauungsplans oder sonstigen baurechtlichen Vorschriften negativ ausfallen. Eine Nutzungsänderung in einen Zweitwohnsitz erfordert also in den meisten Fällen vor der Baubewilligung auch eine Umwidmung.

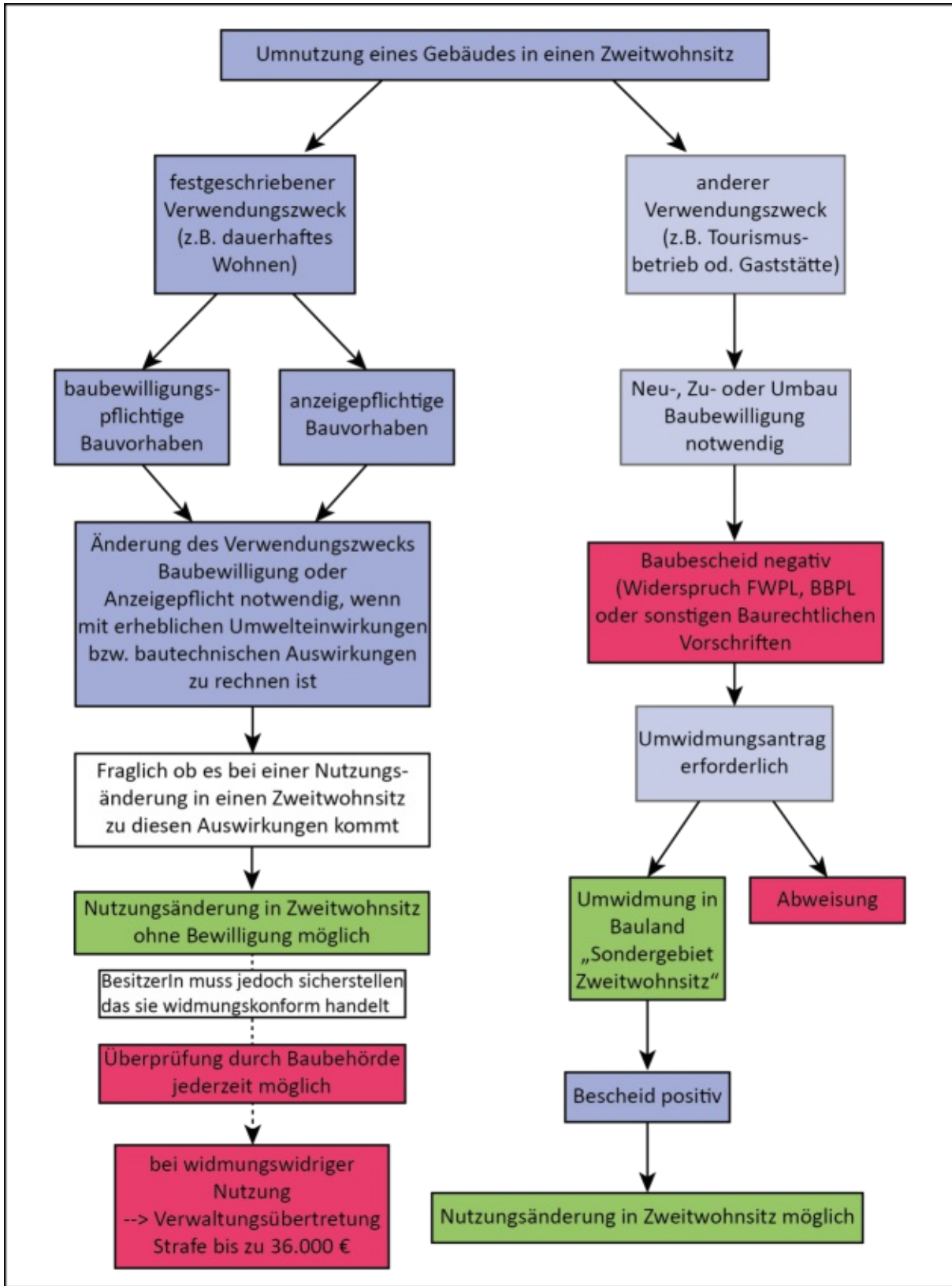


Abbildung 33: Rechtlicher Ablauf für die Umnutzung eines Gebäudes in einen Zweitwohnsitz gemäß OÖ. BauO 1994 (Quelle: eigene Darstellung)

#### 4.3.4. OÖ. Tourismusgesetz 2018

Neben den bisher behandelten Gesetzen, die den rechtlichen Rahmen für die Errichtung, die Umnutzung und den Erwerb von Zweitwohnsitzen bilden, besteht in Oberösterreich ein Gesetz, welches auch finanzielle Regelungen vorsieht.

Seit dem 1.1.2019 ist es den Gemeinden – gemäß dem OÖ. Tourismusgesetz 2018 – möglich, eine Abgabe in Form eines Zuschlags zur bereits bestehenden Freizeitwohnungspauschale von ZweitwohnsitzeigentümerInnen einzufordern. Dadurch werden die Gemeinden ermächtigt, zur Deckung der Kosten für die Erhaltung der technischen Infrastruktur zusätzliche Erträge einzunehmen.

Das bereits davor gültige OÖ. Tourismusabgabe-Gesetz 1991 sah eine Abgabepflicht für die EigentümerInnen von Zweitwohnsitzen, jedoch nur in Tourismusgemeinden, vor (vgl. § 1 OÖ. Tourismusabgabe-Gesetz 1991). Die eingenommenen Erträge kommen dabei aber ausschließlich dem Tourismusverband zugute. Mit dem nun eingeführten Zuschlag zur Freizeitwohnungspauschale wurde die Abgabepflicht auch auf „Nicht-Tourismusgemeinden“ ausgeweitet und die Einnahmen zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt. Zusammengefasst werden ZweitwohnsitzeigentümerInnen mittlerweile doppelt zur Kasse gebeten.

Zweitwohnsitze werden im OÖ. Tourismusgesetz 2018 als Freizeitwohnungen gesetzlich geregelt und wie folgt definiert. Zweitwohnsitze sind Wohnungen, die

- in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen sind und nicht länger als 26 Wochen im Jahr einen Hauptwohnsitz darstellen.

Auch länger als zwei Monate auf Campingplätzen abgestellte Wohnmobile gelten als Zweitwohnsitze und sind von der Abgabepflicht betroffen (vgl. § 54 Abs. 4 OÖ. Tourismusgesetz 2018).

Ausnahmen für die Abgabepflicht bestehen auch ohne entsprechende Hauptwohnsitzmeldung, nämlich dann, wenn das Objekt überwiegend zu folgenden Zwecken verwendet wird:

- als Gästeunterkunft;
- zur Erfüllung der Schulpflicht oder zur Absolvierung einer allgemeinbildenden höheren Schule u. dgl. oder einer Hochschule bzw. zur Absolvierung einer Lehre;
- zur Leistung des Wehr- oder Zivildienstes bzw. zur Berufsausübung;
- zur Unterbringung von DienstnehmerInnen (vgl. § 54 Abs. 2a-e OÖ. Tourismusgesetz 2018).

#### ★ *Abgabenhöhe der bereits gültigen Freizeitwohnungspauschale*

Die Abgabe ist gemäß § 55 Abs. 1 OÖ. Tourismusgesetz 2018 in Form einer jährlichen Pauschale durch die Eigentümerin der Wohneinheit zu entrichten. Die Höhe orientiert sich dabei an der jeweiligen gemeindeeigenen Ortstaxe (**in der Regel 2 Euro**), wobei die Landesregierung durch eine Verordnung die Ortstaxe bis zur dreifachen Höhe anheben kann (vgl. § 48 Abs. 1 & 2 OÖ. Tourismusgesetz 2018). Für

Wohnungen **bis zu 50 m<sup>2</sup>** Nutzfläche bzw. für Dauercamper beträgt die Abgabe **72,00 Euro** (= das 36-fache der üblichen Ortstaxe) und für Wohnungen **über 50 m<sup>2</sup>** Nutzfläche **108,00 Euro** (= das 54-fache der üblichen Ortstaxe) (vgl. § 55 Abs. 1 OÖ. Tourismusgesetz 2018).

★ *Gemeindezuschlag zur Freizeitwohnungspauschale*

Gemäß OÖ. Tourismusgesetz 2018 besteht seit 2019 nun für die Gemeinden die Möglichkeit – durch Beschluss des Gemeinderates – einen Zuschlag zur Freizeitwohnungspauschale einzuheben. Dieser Zuschlag ist eine direkte Gemeindeabgabe, da die eingehobenen Beträge zur Gänze ins Gemeindebudget fließen. Die Abgabe des jährlichen Zuschlags zur Freizeitwohnungspauschale beträgt dabei:

- für Wohnungen **bis zu 50 m<sup>2</sup>** Nutzfläche sowie für Dauercamper 150% der Freizeitwohnungspauschale (entspricht **108,00 Euro**) und
- für Wohnungen **über 50 m<sup>2</sup>** Nutzfläche 200% der Freizeitwohnungspauschale (entspricht **216,00 Euro**) (vgl. § 57 OÖ. Tourismusgesetz 2018)

In der Tabelle 7 ist ein Berechnungsbeispiel für die Zweitwohnungspauschale in OÖ. dargestellt.

| Berechnungsbeispiel:                                | Wohnung unter 50 m <sup>2</sup> | Wohnung über 50 m <sup>2</sup> |
|---|---------------------------------|--------------------------------|
| Freizeitwohnungspauschale (Landesabgabe)            | 72,00 Euro<br>+                 | 108,00 Euro<br>+               |
| Zuschlag zur vorstehenden Abgabe (Gemeindezuschlag) | 108,00 Euro                     | 216,00 Euro                    |
| <b>Von der Eigentümerin jährlich zu bezahlen</b>    | <b>180,00 Euro</b>              | <b>324,00 Euro</b>             |

Tabelle 7: Berechnung der Freizeitwohnungspauschale in Oberösterreich (Quelle: eigene Darstellung)

★ *Aufteilung der Freizeitwohnungspauschale und des Zuschlags durch die Gemeinde*

In Tourismusgemeinden hat die Gemeinde 95% der Einnahmen aus der Freizeitwohnungspauschale an den Tourismusverband abzuführen und in sonstigen Gemeinden an die Landestourismusorganisation (LTO). Den Gemeinden selbst stehen nur 5% der eingenommenen Beträge als Aufwandsentschädigung zu (vgl. § 56 OÖ. Tourismusgesetz 2018). Der neu eingeführte Zuschlag zur vorstehenden Abgabe fließt nun zur Gänze in das Gemeindebudget ein (siehe Abb. 34).

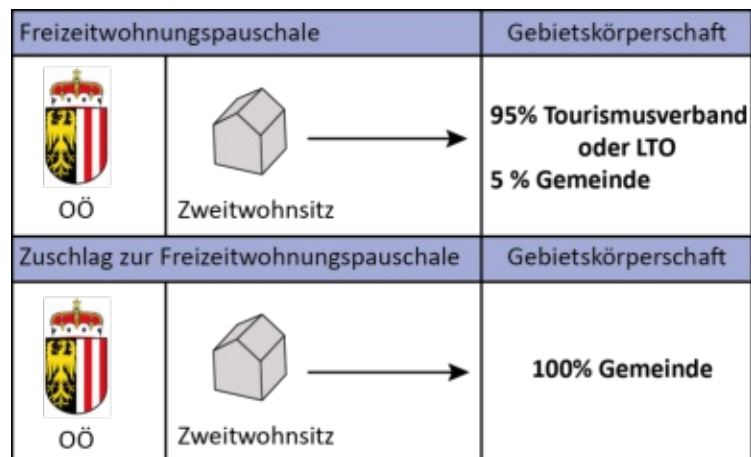


Abbildung 34: Aufteilung der Freizeitwohnungspauschale (vgl. Dierer/Gerl 2018: 40)

Die Einhebung des Zuschlags zur Freizeitwohnungspauschale obliegt der Bürgermeisterin als Abgabenbehörde und ist Aufgabe im Sinn des § 7 Gebäude- und Wohnungsregister Gesetz. Zu diesem Zweck ist die Behörde berechtigt, auf die Daten des zentralen Melderegisters zuzugreifen und eine Verknüpfungsabfrage mit dem gemeindeeigenen Gebäude- und Wohnungsregister durchzuführen (vgl. § 55 Abs. 5 OÖ. Tourismusgesetz 2018). Für die Gemeinde Attersee ist die Erhebung der Zweitwohnsitze im Rahmen der Zweitwohnsitzabgabe eine logistische Herausforderung, die jedoch bedingt durch die hohe Anzahl gerne in Kauf genommen wird (vgl. Kastinger 2020).

Schwer nachzuvollziehen ist, dass im Gesetz nur von Wohnungen – die der Abgabepflicht unterliegen – gesprochen wird und nicht auch auf Häuser eingegangen wird, denn diese können auch als Zweitwohnsitze genutzt werden. Auf Nachfrage bei der Rechtsabteilung der OÖ. Landwirtschaftskammer wurde dem Autor mitgeteilt, dass die Abgabenhöhe grundsätzlich unabhängig von der Art des Objekts ist. Die Höhe hängt also maßgeblich von der Größe der Liegenschaft ab. Demnach können auch Einfamilienhäuser der Zweitwohnsitzabgabe unterliegen.

Diese Tatsache spiegelt sich jedoch in der Größe der Nutzfläche zur Berechnung der Freizeitwohnungspauschale nicht wider, denn Einfamilienhäuser können eine viel größere Nutzfläche aufweisen und zu größeren Auswirkungen auf die Gemeinden führen. Zudem ist die Abgabe viel zu niedrig angesetzt und steht in keinem Verhältnis zu den Ertragsanteilen des Bundes. Hierbei erhalten die Gemeinden nach einem festgesetzten Verteilungsschlüssel Erträge für jede hauptwohnsitzgemeldete Person. Am Attersee und Traunsee erhalten die Gemeinden im Durchschnitt **ca. 900 bis 1.000 Euro pro Kopf und Jahr** (vgl. KDZ 2020).

#### 4.3.5. OÖ. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001

Im oberösterreichischen Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 werden Zweitwohnsitze nicht explizit erwähnt. Neben den baurechtlichen Bestimmungen wird aber auch im OÖ. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 (NSchG), an die Flächenwidmung gemäß dem OÖ. Raumordnungsgesetz 1994 angeknüpft. So bestimmt das Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001, dass Anträge auf Erteilung einer Bewilligung ohne weiteres Verfahren abzuweisen sind, wenn das Vorhaben mit einem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde im Widerspruch steht (vgl. § 38 OÖ. NSchG 2001). Diese naturschutzbehördliche Überwachung der Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes kommt jedoch nur dann zur Anwendung, wenn ein naturschutzrechtlicher Sachverhalt – gemäß § 5 und § 6 (Bewilligungspflichtige Vorhaben im Grünland sowie Anzeigepflichtige Vorhaben) – gegeben ist. Dies trifft bei der bloßen Änderung des Verwendungszwecks vom Hauptwohnsitz zum Zweitwohnsitz nicht zu (vgl. Fischer/Steiner 1996). Der Naturschutz spielt aber eine wichtige Rolle im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen, denn diese werden tendenziell in landschaftlichen Gunstlagen, wie Hang-

zonen mit Ausblick zum See sowie an ökologisch besonders wertvollen Bereichen, wie Waldränder und Uferzonen errichtet (vgl. SIR 1978: 44f.). Hauptaugenmerk der zuständigen Naturschutzbehörde ist es also, die Zugänglichkeit der Landschaft auch bei einem hohen Anteil an Zweitwohnsitzen zu gewährleisten.

#### 4.4. Fazit

Die einzelnen Planungsebenen – Landes- und Gemeindeplanung – setzen sich in unterschiedlichem Ausmaß mit der Thematik Zweitwohnsitze auseinander. Die überörtliche Raumordnung (Landesregierung) versucht – mit Unterstützung gesetzlicher Regelungen – die fortschreitende Entwicklung von Zweitwohnsitzen einzudämmen und stellt den Gemeinden Steuerungsinstrumente zur Verfügung. Die Gemeindeebene (örtliche Raumordnung) setzt sich unterschiedlich mit dem Thema auseinander. Beliebte Ferien- und Tourismusorte – die schon eine hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen aufweisen – verhalten sich restriktiv, indem sie die Ausweisung neuer Zweitwohnsitzgebiete gänzlich versagen. Andere Gemeinden legen, anhand von Widmungen, Flächen und Gebiete fest, in denen Zweitwohnsitze errichtet werden dürfen. Der überwiegende Teil der Raumordnungsinstrumente zielt jedoch viel mehr auf die Lösung der Fragen ab, wie Zweitwohnsitze unterbunden, gesteuert oder zur Kasse gebeten werden können und treffen nur wenige Aussagen darüber, wie diese auszusehen haben.

Zweitwohnsitze sind in den OÖ. Gesetzen unterschiedlich stark verankert. Laut OÖ. ROG 1994 können Gemeinden zwar Zweitwohnsitzgebiete ausweisen, nehmen diese Möglichkeit aber nur selten wahr. Zweitwohnsitze werden in der Folge im Bauland-Wohn- bzw. Dorfgebiet begründet, was aber den gesetzlichen Bestimmungen des OÖ. ROG 1994 widerspricht. Im Wohngebiet bzw. Dorfgebiet ist nämlich hauptsächlich dauerhaftes Wohnen zulässig. Für die Einhaltung und Überwachung (Kontrollmöglichkeiten) der Bestimmungen gibt es jedoch keine so genauen Regelungen wie in anderen Bundesländern (z.B. Salzburg). Des Weiteren sind im OÖ. ROG 1994 auch Regelungen bezüglich der Bebauung von Grundstücken in Form eines Bebauungsplans festgehalten.

Durch die aktuelle Novelle (Stand Juli 2020) des OÖ. ROG 1994 würde sich die Situation um die Ausbreitung der Zweitwohnsitze weiter verschärfen, da zusätzliche Widmungen für Zweitwohnsitze durch die unvorteilhafte Formulierung geöffnet werden. Aus Sicht des Autors ist diese Entwicklung nicht nachzuvollziehen, da auch der Vertreter der Landesregierung im persönlichen Gespräch erwähnt hat, dass die Entwicklung von Zweitwohnsitzen im Salzkammergut eingedämmt werden soll.

Im OÖ. GVG 1994 ist die Möglichkeit enthalten, Vorbehaltsgebiete, also Gebiete, in denen der Rechts-erwerb für Zweitwohnsitze nicht erlaubt ist, festzulegen. In Vorbehaltsgebieten müssen Grunderwerbe für Zweitwohnsitze von der Bezirksgrundverkehrsbehörde genehmigt werden. Diese Genehmigung wird vorwiegend nur für Objekte erteilt, die bereits in der Vergangenheit für einen längeren

Zeitraum als fünf Jahre als Zweitwohnsitz genutzt wurden, oder die sich in einem Gebiet befinden, welches von der betroffenen Gemeinde im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Zweitwohnsitzgebiete ausgewiesen wurden.

In der OÖ. Bauordnung 1994 wird prinzipiell die Umnutzung von Gebäuden geregelt. Ein entscheidender Faktor, ob eine Umnutzung möglich ist, ist der in der Baugenehmigung festgeschriebene, bisherige Verwendungszweck des Gebäudes. Damit die Baubehörde die Einhaltung der raumordnungsrechtlichen Richtlinien überprüfen kann, bedarf es eines baurechtlich relevanten Sachverhalts. Diese Sachverhalte enthalten Bestimmungen über baubewilligungspflichtige und anzeigepflichtige Bauvorhaben in der OÖ. Bauordnung 1994. Zudem werden in der OÖ. BauO 1994 Verwaltungsübertretungen beansprucht, wenn baubehördliche Anordnungen nicht Bescheid gemäß erfüllt sind. Die Verwaltungsübertretungen sind von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen von bis 36.000 Euro zu bestrafen. Zusätzlich wurde in Oberösterreich durch das OÖ. Tourismusgesetz 2018 eine rechtliche Grundlage geschaffen, welche Gemeinden erlaubt, einen Zuschlag auf die bereits vorhandene Freizeitwohnungspauschale zu erheben. Dazu wird eine Abgabe für Nächtigungen in einer Wohnung oder in einem Haus eingehoben, welche nicht dem dauernden Wohnbedarf dienen. Die Freizeitwohnungspauschale ist auch für dauerhaft abgestellte Wohnwagen, Wohnmobile oder Mobilheime (Dauercamper) zu errichten. Als Berechnungsgrundlage dient die Größe (Nutzfläche in m<sup>2</sup>) des Wohnobjektes.

Zu guter Letzt soll der Natur- und Landschaftsschutz – obwohl im dazugehörigen Gesetzestext keine wörtlichen Bestimmungen zu den Zweitwohnsitzen zu finden sind – insbesondere darauf achten, dass die Landschaftszugänglichkeit sowie der Landschaftsschutz gewährleistet werden. Denn grundsätzlich werden Zweitwohnsitze bevorzugt in landschaftlichen Gunstlagen, wie Hangzonen mit Gebirgs- und Seeblick sowie in Natur bzw. ökologisch sensiblen Bereichen, wie Waldrändern und Uferzonen, errichtet.

## 5. Betrachtung des Untersuchungsgebietes – Seenregion Attersee/Traunsee

Im folgenden Kapitel wird nun das Untersuchungsgebiet, welches von Zweitwohnsitzen besonders stark geprägt ist, näher betrachtet. Aufgrund der räumlichen Sensibilität stellen Zweitwohnsitze in der Seenregion Attersee/Traunsee ein heikles Thema dar und werden von der lokalen Bevölkerung zunehmend kritisch betrachtet. Vor allem die fortschreitende Privatisierung der Seeuferzone schränkt die Landschaftsattraktivität stark ein.

Bevor nun näher auf diese Situation eingegangen wird, soll zu Beginn mit Hilfe eines Steckbriefs ein Überblick über die Seenregion Attersee/Traunsee geschaffen werden. Darauf folgen die Untersuchungen der Nebenwohnsitzfälle als auch der Typologien der Zweitwohnsitze und werden durch Abbildungen graphisch aufbereitet. Zudem werden die raumplanerischen Auswirkungen, welche durch die Gespräche mit den Bürgermeistern der Region und durch eigene Erhebungen vor Ort in Erfahrung gebracht werden konnten, beschrieben.

### ★ Steckbrief Attersee und Traunsee

Die beiden Seen befinden sich zur Gänze – bis auf einen kleinen Uferbereich im Süden des Attersees (Bundesland Salzburg) – in Oberösterreich und sind Teil des Salzkammerguts (siehe Abb. 35). Die Gemeinden an den beiden Seen weisen aufgrund ihrer attraktiven Lage viele Parallelen hinsichtlich der Zweitwohnsitze auf, wobei der Attersee wesentlich stärker von der Thematik betroffen ist als der Traunsee, was sich auch in der Statistik der Nebenwohnsitzfälle bemerkbar macht.

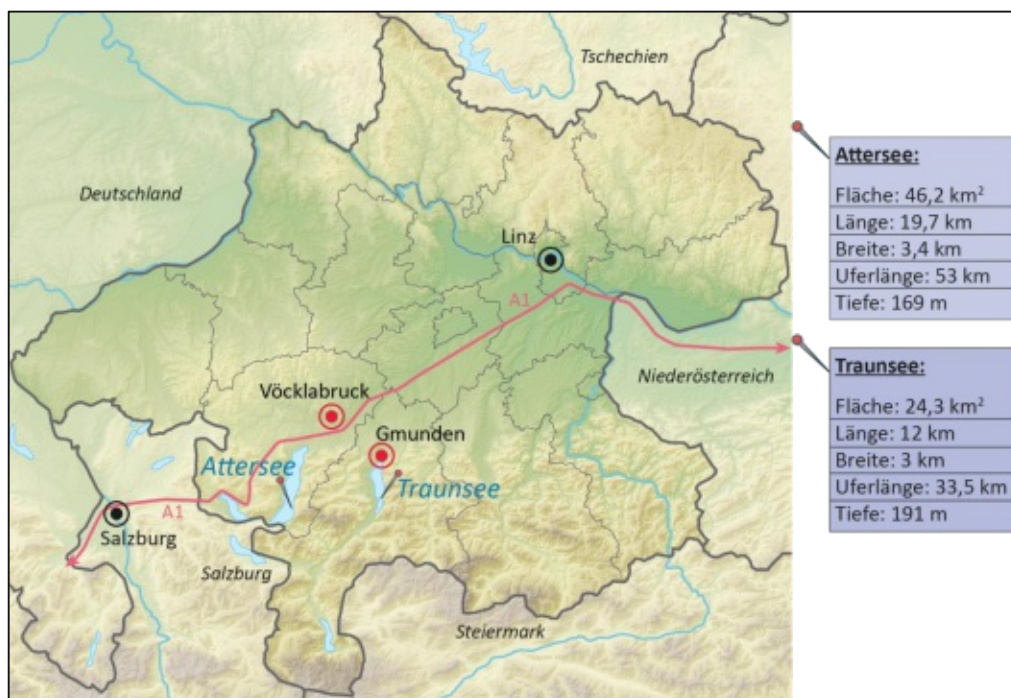


Abbildung 35: Räumliche Verortung der beiden Seen Attersee/Traunsee (Kartengrundlage: Wikipedia (2020), eigene Bearbeitung)



### *Attersee*

Der Attersee befindet sich im Bezirk Vöcklabruck und ist direkt an die Westautobahn (A1) angebunden. Durch die Abfahrten Seewalchen, Schörfling und St. Georgen im Attergau sind die Gemeinden am Attersee innerhalb kürzester Zeit aus Wien, Linz, Salzburg, oder München erreichbar. Folgende Gemeinden auf oberösterreichischer Seite haben Anteil am Attersee und weisen zudem eine hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen auf: Attersee, Nußdorf, Unterach, Steinbach, Weyregg, Seewalchen und Schörfling. Die Gemeinde St. Gilgen am Südufer des Sees liegt im Bundesland Salzburg und unterliegt daher nicht den rechtlichen Bestimmungen Oberösterreichs. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten führt eine Straße rund um den See. Im Sommer kommt es jedoch aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens durch Badegäste, TagestouristInnen, ZweitwohnsitzeigentümerInnen und Einheimischen regelmäßig zu Verkehrsbehinderungen entlang des Sees.

### *Traunsee*

Der Traunsee liegt im Bezirk Gmunden und ist nicht direkt an die Westautobahn A1 angebunden. Jedoch befinden sich die beiden Abfahrten Regau sowie Laakirchen West nicht unweit des Traunsees und bieten daher auch die Möglichkeit einer schnellen Erreichbarkeit. Direkt am See gelegene Gemeinden, welche unterschiedlich stark von Zweitwohnsitzen betroffen sind, sind Gmunden, Altmünster, Traunkirchen und Ebensee. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten gibt es am Traunsee keine Straße rund um den See, denn Teile des Ostufers sind alpin geprägt und unzugänglich. Im Sommer kommt es aus den gleichen Gründen wie am Attersee zu Verkehrsbehinderungen entlang der Salzkammergut Bundesstraße (B 145). Dieser Effekt wird durch den zusätzlichen Verkehr ins Innere Salzkammergut – Richtung Obertraun, Bad Ischl und St. Wolfgang – verstärkt. Auch dort gibt es zahlreiche Zweitwohnsitze, die zu einer verkehrsbedingten Störung in den Sommermonaten führen.

Im folgenden Abschnitt werden nun die beiden Seen einer genaueren Analyse in Bezug auf die Anzahl an Zweitwohnsitzen (Nebenwohnsitzfälle) unterzogen.

## 5.1. Anzahl der Nebenwohnsitzfälle in der Seenregion

Aufgrund der naturräumlichen Attraktivität des Attersees und Traunsees haben Zweitwohnsitze in der Seenregion eine lange Tradition. Schon im 19. Jahrhundert wurden im Rahmen der Sommerfrische erste villenartige Zweitwohnsitze zur Erholung und Freizeit an den Seen geschaffen. Dieser Trend wurde auch nach dem zweiten Weltkrieg – in den 60er & 70er Jahren – fortgesetzt.

Um einen Überblick über das aktuelle Ausmaß der Zweitwohnsitze in der Seenregion zu ermöglichen, werden in diesem Kapitel die Nebenwohnsitzfälle der einzelnen Gemeinden dargestellt. Da das komplexe Thema der Zweitwohnsitze auch im statistischen Bereich seine Schwierigkeiten aufweist,

werden die Sachverhalte, die im Zuge der Analyse aufgefallen sind, berücksichtigt und dargestellt. Grundsätzlich liegt das Hauptproblem darin, dass es keine klare Datengrundlage zur Feststellung der Zweitwohnsitze in der Region gibt. Aus diesem Grund ist nur eine bedingte Aussage über die tatsächliche Anzahl der Zweitwohnsitze, auf Basis der verfügbaren Daten der amtlichen Statistik möglich.

### 5.1.1. Anzahl der Nebenwohnsitzfälle am Attersee

Wie bereits zu Beginn der Diplomarbeit (siehe Kapitel 2.5 Aktuelle Daten zum Zweitwohnsitzwesen) erwähnt wurde, werden bei den regelmäßigen Registerzählungen der Statistik Austria auch die Nebenwohnsitzfälle der Gemeinden erhoben. Dabei werden alle Personen erfasst, die zum Erhebungszeitpunkt einen offiziellen Nebenwohnsitz in der Gemeinde gemeldet hatten. Um diese Werte vergleichbar zu machen, werden sie ins Verhältnis zu den Hauptwohnsitzen gesetzt. Das Ergebnis beschreibt die Anzahl der Nebenwohnsitze je 100 Hauptwohnsitze. Die Nebenwohnsitzfälle (Stand 2017) in den Gemeinden am Attersee sind in der Tabelle 8 aufgelistet.

| Gemeinde               | EinwohnerInnen<br>Stand 2017 (HWS) | Nebenwohnsitzfälle<br>2017 | Nebenwohnsitzfälle je<br>100 EinwohnerInnen |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------|---|
| Nußdorf am Attersee    | 1.139                              | 1.532                      | 135   |
| Attersee am Attersee   | 1.596                              | 1.608                      | 101   |
| Steinbach am Attersee  | 873                                | 802                        | 92  |
| Unterach am Attersee   | 1.438                              | 1.054                      | 73  |
| Weyregg am Attersee    | 1.583                              | 1.095                      | 69  |
| Schörfling am Attersee | 3.443                              | 667                        | 19  |
| Seewalchen am Attersee | 5.499                              | 882                        | 16  |
| <b>Gesamt</b>          | <b>15.571</b>                      | <b>7.640</b>               | <b>50</b>                                   |

Tabelle 8: Nebenwohnsitzfälle nach Gemeinden am Attersee (Quelle: vgl. Statistik Austria 2017, eigene Darstellung)

Auf den ersten Blick ist erkennbar, dass einige Gemeinden am Attersee eine hohe Anzahl an Nebenwohnsitzfällen in Relation zu den Hauptwohnsitzen aufweisen. Die Gemeinden Nußdorf und Attersee haben bereits mehr ZweitwohnsitzbewohnerInnen als HauptwohnsitzbewohnerInnen. Bei den beiden Gemeinden Schörfling bzw. Seewalchen ist zu erkennen, dass die Zahl der Zweitwohnsitze nicht einmal annähernd das Ausmaß der Hauptwohnsitzbevölkerung erreicht. Im Durchschnitt kommen am Attersee **50 ZweitwohnsitzbewohnerInnen auf 100 HauptwohnsitzbewohnerInnen**. Zu erwähnen ist jedoch, dass durch die unterschiedliche Höhe der hauptwohnsitzgemeldeten Personen in den jeweiligen Gemeinden die Nebenwohnsitze unterschiedlich stark ins Gewicht fallen. Die oben dargestellten Zahlen scheinen das mediale Bild der überhandnehmenden Zweitwohnsitze in der Region zu bestätigen, wobei die Entwicklung der Nebenwohnsitzfälle in den letzten Jahren keine weitere Zunahme (siehe Tab. 9) verfolgt, sondern sich in etwa auf gleichem Niveau einpendelt.

| Gemeinde               | Nebenwohnsitzfälle<br>2001 | Nebenwohnsitzfälle<br>2011 | Nebenwohnsitzfälle<br>2017 |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Nußdorf am Attersee    | 1.489                      | 1.477                      | 1.532                      |
| Attersee am Attersee   | 1.324                      | 1.646                      | 1.608                      |
| Steinbach am Attersee  | 867                        | 790                        | 802                        |
| Unterach am Attersee   | 1.070                      | 1.097                      | 1.054                      |
| Weyregg am Attersee    | 1.116                      | 1.087                      | 1.095                      |
| Schörfling am Attersee | 552                        | 444                        | 667                        |
| Seewalchen am Attersee | 665                        | 835                        | 882                        |
| <b>Gesamt</b>          | <b>7.083</b>               | <b>7.376</b>               | <b>7.640</b>               |

Tabelle 9: Entwicklung der Nebenwohnsitzfälle am Attersee zwischen 2001 und 2017 (Quelle: vgl. Statistik Austria 2017 & 2020b, eigene Darstellung)

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich zweitwohnsitzinteressierte Personen am Attersee tendenziell am liebsten in einer einwohnerschwachen Gemeinde mit Seezugang niederlassen.

### 5.1.2. Anzahl der Nebenwohnsitzfälle am Traunsee

Die Situation am Traunsee ist gegenüber dem Attersee etwas entspannter, wobei das Thema der Zweitwohnsitze in den letzten Jahren stark in den Fokus gerückt ist. In diversen Medien wird stets betont, dass viele Immobilien am Traunsee – hervorgerufen durch den hohen Zweitwohnsitzanteil – kaum noch finanzierbar sind. Viele Jungfamilien müssen aus diesem Grund in kostengünstigere Nachbargemeinden abwandern. In der folgenden Tabelle 10 sind die Nebenwohnsitzfälle (Stand 2017) der Gemeinden am Traunsee aufgelistet. Gut zu erkennen ist dabei, dass der Traunsee insgesamt mehr EinwohnerInnen mit einer Hauptwohnsitzmeldung als der Attersee aufweist. Den höchsten Anteil an Zweitwohnsitzen hat die Gemeinde Traunkirchen zu verzeichnen.

| Gemeinde            | EinwohnerInnen<br>Stand 2017 (HWS) | Nebenwohnsitzfälle<br>2017 | Nebenwohnsitzfälle je<br>100 EinwohnerInnen |
|---------------------|------------------------------------|----------------------------|---|
| Traunkirchen        | 1.625                              | 645                        | 40  |
| Altmünster          | 9.770                              | 1.956                      | 20  |
| Gmunden             | 13.213                             | 2.569                      | 19  |
| Ebensee am Traunsee | 7.721                              | 677                        | 9   |
| <b>Gesamt</b>       | <b>32.329</b>                      | <b>5.847</b>               | <b>18</b>                                   |

Tabelle 10: Nebenwohnsitzfälle nach Gemeinden am Traunsee (Quelle: vgl. Statistik Austria 2017, eigene Darstellung)

Im Durchschnitt kommen am Traunsee **18 ZweitwohnsitzbewohnerInnen auf 100 HauptwohnsitzbewohnerInnen**. Die Entwicklung der Nebenwohnsitzfälle ist in den letzten Jahren unterschiedlich stark verlaufen. Zwei Gemeinden (Gmunden und Altmünster) verzeichnen eine kontinuierliche Zunahme an Zweitwohnsitzen. Die Gemeinde Traunkirchen – die am stärksten betroffene Gemeinde am Traunsee – verzeichnet einen konstanten Rückgang der Nebenwohnsitzfälle. Dies liegt vor allem daran, dass

Traunkirchen als einzige Gemeinde am Traunsee als Vorbehaltsgebiet (siehe Kapitel 4.3.2 ÖÖ. Grundverkehrsgesetz 1994) ausgewiesen ist. Weniger spürbar sind die Zweitwohnsitze in der Gemeinde Ebensee. Die Entwicklung der Nebenwohnsitzfälle zwischen 2001 und 2017 ist in der folgenden Tabelle 11 ersichtlich.

| Gemeinde            | Nebenwohnsitzfälle<br>2001 | Nebenwohnsitzfälle<br>2011 | Nebenwohnsitzfälle<br>2017 |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Traunkirchen        | 857                        | 733                        | 645                        |
| Altmünster          | 1.299                      | 1.582                      | 1.956                      |
| Gmunden             | 1.635                      | 2.541                      | 2.569                      |
| Ebensee am Traunsee | 406                        | 605                        | 677                        |
| <b>Gesamt</b>       | <b>4.197</b>               | <b>5.461</b>               | <b>5.847</b>               |

Tabelle 11: Entwicklung der Nebenwohnsitzfälle am Traunsee von 2001 bis 2017 (Quelle: vgl. Statistik Austria 2017 & 2020b, eigene Darstellung)

Die Situation in Gmunden scheint auf den ersten Blick – im Vergleich zu den anderen Gemeinden in der Seenregion – weniger problematisch. Auch der Bürgermeister sieht Gmunden nicht zwingend durch Zweitwohnsitze belastet. Jedoch stellt Gmunden als Bezirkshauptstadt ein regionales Zentrum dar und zieht dadurch Personen an, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz gründen wollen. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist in Gmunden also viel höher einzuschätzen als in allen anderen Gemeinden. Die Auswirkungen durch Zweitwohnsitze, welche unter anderem zu einer Steigerung der Immobilienpreise führen, bringen daher besondere Effekte mit sich bringen. Wenn man sich in diesem Zusammenhang die gesetzliche Obergrenze der Zweitwohnsitzanteile in Tirol (8%) und Salzburg (16%) ansieht, kann man davon ausgehen, dass auch Gmunden von Zweitwohnsitzen geprägt ist. Dies bekräftigt auch die Publikation der ÖROK, denn für Gemeinden ab 15 Nebenwohnsitzfällen je 100 EinwohnerInnen sind bereits deutliche Mehranforderungen sowie Auswirkungen auf die Gemeinde durch Zweitwohnsitze spürbar (vgl. ÖROK 1987: 55).

### 5.1.3. Statistische Herausforderungen

Die Nebenwohnsitzfälle gehen aus den verfügbaren Daten der amtlichen Statistik hervor und weisen einige Graubereiche diesbezüglich auf. Das Hauptproblem dieser Erhebungsmethode ist, dass nur die tatsächlich im Melderegister aufscheinenden Zweitwohnsitzmeldungen gezählt werden. Personen, die einen Zweitwohnsitz ohne offizielle Wohnsitzanmeldung nutzen, werden demnach nicht erfasst. Zudem kann keine klare Aussage getroffen werden wie hoch die Zahl der rein zur Freizeit und Erholung genutzten Zweitwohnsitze tatsächlich ist. Denn unter den gemeldeten Nebenwohnsitzfällen können sich auch einige Studierende – die ihren Hauptwohnsitz in ihrer Universitätsstadt und den Nebenwohnsitz in der Heimatgemeinde haben – bzw. beruflich genutzte Zweitwohnsitze befinden. Diese können somit nicht zu den reinen Zweitwohnsitzen zu Freizeit Zwecken gezählt werden. Aus einer

Nebenwohnsitzmeldung ergibt sich kein Rückschluss auf den zugrunde liegenden Verwendungszweck des Objekts, da dieser bei der Anmeldung nicht anzugeben ist. Ein weiterer Hintergrund ist, dass die Studierenden noch bei Ihren Eltern gemeldet sind, somit sind die Haushalte aufgrund der Meldung der Eltern den Hauptwohnsitzen zu zurechnen. Des Weiteren kann es sein, dass unter den Nebenwohnsitzfällen auch mehrere Personen in derselben Immobilie (Haus oder Wohnung) gemeldet sind. Daher kann keine Aussage getroffen werden, ob die Anzahl der Nebenwohnsitzfälle auch der tatsächlichen Anzahl an Zweitwohnsitzen (Wohneinheiten) entspricht.

Leider wurden dem Autor nach Nachfrage bei den Gemeinden keine aktuellen Zahlen über Zweitwohnsitze – bezogen auf die Wohneinheiten (reine Freizeitwohnsitze) – übermittelt. Dies kann auch daran liegen, dass die Gemeinden diese Zahlen nicht veröffentlichen wollen, da es ein heikles Thema darstellt. Spannenderweise sind für die meisten Bürgermeister der Seenregion die Nebenwohnsitzfälle der gemeldeten Personen interessanter, als die tatsächlich für Zweitwohnsitze verwendeten Wohneinheiten. Ein möglicher Grund dafür ist, dass die Gemeinden nur für jede hauptwohnsitzgemeldete Person Einnahmen aus den Ertragsanteilen des Bundes erhalten und daher diese Zahl so wichtig erscheint. Auffällig ist jedoch, dass die neu eingeführte Zweitwohnsitzabgabe (siehe Kapitel 4.3.4 OÖ. Tourismusgesetz 2018) pro Wohneinheit berechnet wird und daher auch diese Daten vorhanden bzw. für die Gemeinde von Interesse sein müssten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine exakte Erfassung der Anzahl von Zweitwohnsitzen in der Seenregion Attersee/Traunsee mehrere Grenzen gesetzt sind. Diese lassen sich wie folgt beschreiben:

- Hohe Dunkelziffer nicht gemeldeter Zweitwohnsitze (ohne Wohnsitzangabe)
- keine Unterscheidung der Gebäudetypologie (Einfamilienhaus oder Wohnung) bzw. der verwendeten Funktion der Zweitwohnsitze in denen die Personen gemeldet sind;
- schwer abzuschätzen, ob die gemeldeten Personen EigentümerInnen bzw. MieterInnen des Zweitwohnsitzes sind;
- mehrfache Zweitwohnsitzmeldung pro Wohneinheit nicht auszuschließen;
- Anzahl der Nebenwohnsitzfälle entspricht nicht der tatsächlichen Anzahl an Objekten die als Zweitwohnsitz genutzt werden.

Aus Sicht des Autors braucht es in diesem Zusammenhang künftig eine klare Datengrundlage aller Zweitwohnsitze in der Region, um genaue Aussagen über die Anzahl der Zweitwohnsitze treffen zu können. Diese Feststellungen sollten jedoch nicht nur einzelnen Ortskundigen wie der Bürgermeisterin oder der Bauleiterin zur Verfügung stehen, sondern im Sinne der Transparenz auch der breiten Öffentlichkeit. Die Erstellung eines sogenannten Freizeitwohnsitzverzeichnis wird auch in den

Handlungsempfehlungen (siehe Kapitel 6. Schlussfolgerung und Handlungsempfehlung) noch einmal aufgegriffen.

## 5.2. Aktuelle Zweitwohnsitzsituation am Attersee

Aufgrund der hohen Anzahl an Nebenwohnsitzfällen wurde ein persönliches Gespräch dem Bürgermeister der Gemeinde Attersee am Attersee (Walter Kastinger) durchgeführt. Dieser konnte dem Autor ausführliche Informationen zum Thema „Zweitwohnsitz“ und zu den Auswirkungen auf die Gemeinde geben. Interessant ist, dass der hohe Anteil an Zweitwohnsitzen in den Gemeinden (siehe Kapitel 5.1.1 Anzahl der Nebenwohnsitzfälle am Attersee) nicht mit den tatsächlich gewidmeten Zweitwohnsitzgebieten übereinstimmen kann, da viele Zweitwohnsitze im Bauland-Wohngebiet bzw. Kerngebiet liegen. Somit konnten nicht alle Zweitwohnsitze in der Gemeinde verortet werden. Dies ist auch auf die strengen Datenschutzrichtlinien und die unzureichenden bereitgestellten Informationen der Gemeinden zurückzuführen. Da die Gemeinden jedoch eine Zweitwohnsitzabgabe im Sinne des Gebäude- und Wohnungsregister einheben, sollten sie genau wissen, wo die Zweitwohnsitze liegen. Durch die Lage könnte somit auch die Widmungskonformität der Liegenschaft überprüft werden. Das Phänomen der hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen in Relation zur geringen Anzahl an ausgewiesenen Zweitwohnsitzgebieten trifft aber auf alle Gemeinden rund um den Attersee zu. Um trotzdem eine plausible Erklärung über die Lage, Gebäudetypologie und die Auswirkungen der Zweitwohnsitze treffen zu können, werden aus diesem Grund weitere gewidmete Zweitwohnsitzgebiete aus anderen Gemeinden am Attersee in die Untersuchung mit einbezogen.

### 5.2.1. Charakterisierung der Zweitwohnsitze am Attersee

Das Seengebiet Attersee gehört laut ÖROK in die Kategorie „Zweitwohnungen im alpinen Raum mit stark gemischter Herkunft der NutzerInnen“. Das bedeutet, dass die Zweitwohnsitze in der Region überwiegend zu Urlaubszwecken während den Ferien genutzt werden. Die EigentümerInnen dieser Zweitwohnsitze stammen vor allem aus Wien oder dem Ausland (u.a. Süddeutschland). Falls eine regionale Herkunft besteht, sind auch Wochenendwohnsitze möglich. Regionale Herkunft bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die EigentümerInnen aus dem Raum Linz bzw. Salzburg stammen und demnach kürzere Anfahrtswege haben. Somit kann die Nutzungsintensität bei regionaler Herkunft einer intensiven Wochenendnutzung des Zweitwohnsitzes entsprechen. In allen anderen Fällen kommt es eher nur zu einer sporadischen Nutzung im Sommer- und Winter, z.T. aber auch an verlängerten Wochenenden (vgl. ÖROK 1987: 21).

Gemäß eigener Untersuchung<sup>5</sup> stammt der Großteil der ZweitwohnsitzeigentümerInnen am Attersee überwiegend aus dem Ballungsraum Linz, Wels, Salzburg, Wien, St. Pölten, Amstetten und vereinzelt aus Deutschland. Dass der Attersee vor allem bei den WienerInnen beliebt ist, ist auf die traditionelle Sommerfrische zurückzuführen.

Nach Aussagen des Bürgermeisters der Gemeinde Attersee verbringt der überwiegende Teil der ZweitwohnsitzeigentümerInnen ihre Zeit während den Sommermonaten am Attersee. Somit ist der Attersee eine klassische Sommerdestination. In den Sommermonaten (Juli und August) kommt es daher zu einer erhöhten Auslastung sowie zu Überschneidungen mit TouristInnen und Badegästen. Auf diese Spitzenauslastung muss auch die technische Infrastruktur der Gemeinden ausgerichtet sein. Außerhalb der Sommermonate ist die Anwesenheit vor Ort relativ gering, Ausnahmen sind vor allem während den Wintermonaten zwischen Weihnachten und Silvester feststellbar. Jedoch wird aufgrund der geringen Schneemengen der letzten Jahre diese Zeit auch immer unattraktiver für die ZweitwohnsitzeigentümerInnen (vgl. Kastinger 2020). Gemäß Gilhofer (2004), die sich mit dem Freizeitverhalten der ZweitwohnsitzeigentümerInnen in der Region Attersee auseinandergesetzt hat, verbringen die NutzerInnen durchschnittlich ca. 75 Tage pro Jahr am Zweitwohnsitz. Dabei stechen die Sommermonate (Juni, Juli, August) mit einer längeren Verweildauer (durchschnittlich 10 – 20 Tage pro Monat) hervor (vgl. Gilhofer 2004: 74). Aus Sicht des Autors kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die Covid-19-Pandemie und den daraus resultierenden Reiseeinschränkungen die Verweildauer am Zweitwohnsitz heuer deutlich höher sein wird als in der Vergangenheit.

Die Zweitwohnsitze am Attersee dienen aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Landschaft, See, Gebirge) hauptsächlich zur Ausübung bestimmter Freizeitaktivitäten (z.B. Wandern, Baden, Tauchen sowie Segeln) aber auch zur Erholung. Vereinzelt kommt es vor, dass die Zweitwohnsitze als Wertanlage bzw. als Altersruhesitz in der Pension genutzt werden. Diese Altersruhesitze werden nach Aussage des Bürgermeisters zudem häufig, mit der Verlagerung des Lebensmittelpunkts der EigentümerInnen, zu Hauptwohnsitzen umgewandelt und sind daher für die Gemeinde als positiv anzusehen, da sie dadurch mehr Einnahmen aus den Ertragsanteilen des Bundes erhalten und eine bessere Integration in das Gemeindeleben mit sich bringen (vgl. Kastinger 2020).

Neben der bereits genannten naturräumlichen Attraktivität können aus Sicht des Autors die ideale Verkehrsanbindung (Autobahnanschluss – A1) oder auch die lange Verbundenheit (zweite Heimat) der Menschen mit der Region als zusätzliches Motiv für einen Zweitwohnsitz am Attersee genannt werden.

---

<sup>5</sup> Untersuchung der Herkunft der ZweitwohnsitzeigentümerInnen gemäß den Autokennzeichen vor der Zweitwohnsitzimmobilie.

Bevor nun genauer auf die unterschiedlichen Typologien der Zweitwohnsitze am Attersee eingegangen wird, erfolgt im nächsten Kapitel eine Verortung der gewidmeten Zweitwohnsitzgebiete auf Basis der Flächenwidmungspläne der Gemeinden. Daraus kann abgeleitet werden, wo sich der Zweitwohnsitz befindet und schlussendlich auch festgestellt werden, um welchen Gebäudetyp es sich handelt.

### 5.2.2. Verortung der gewidmeten Zweitwohnsitze am Attersee

In den folgenden zwei Kartenausschnitten (siehe Abb. 37 & 38) sind die gewidmeten Zweitwohnsitze (gemäß der Flächenwidmung der Gemeinden) am Attersee ersichtlich. Aufgrund der Größe des Sees und zur besseren Überschaubarkeit wurde der See in einen Nord- und einen Südteil aufgeteilt. Die restlichen Zweitwohnsitze außerhalb der gewidmeten Zweitwohnsitzgebiete konnten wegen der Datenschutzrichtlinien leider nicht verortet werden. Aufgrund der geringen Informationen gibt es zu den Zweitwohnsitzen in den Gemeinden leider keine Angabe bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten in den Objekten. Im Zuge der Recherche wurde festgestellt, dass die Anzahl der gemeldeten Zweitwohnsitze nicht der Realität entsprechen, da die tatsächliche Nutzung der Zweitwohnsitze und die im Flächenwidmungsplan festgelegte rechtlich zulässige Nutzung auseinandergehen. Die Kontrolle über die Rechtmäßigkeit der Zweitwohnsitze kann jedoch nur durch einen hohen Verwaltungsaufwand erfolgen.

Speziell am Attersee treten die Zweitwohnsitze vermehrt am Seeufer oder in dessen räumlicher Umgebung (Hanglage) auf und haben dadurch einen starken Einfluss auf die Zugänglichkeit des Sees. Der Wert der Zweitwohnsitzimmobilie steigt natürlich erheblich an, wenn die Liegenschaft direkt am See liegt. Zudem stellt es für viele BesitzerInnen ein Statussymbol dar, wenn ein direkter Zugang zum See vorhanden ist. Eine enorme Herausforderung stellt jedoch die zunehmende Privatisierung der Uferzonen dar. Aus diesem Grund ist der See für die TouristInnen sowie der ortsansässigen Bevölkerung immer weniger zugänglich und die Personen sind auf die wenigen öffentlichen Flächen bzw. zahlungspflichtigen Strandbäder angewiesen. Durch die Bebauung, blickdichte Hecken, und Sichtschutzmaßnahmen wird der See außerdem von der Umgebung abgetrennt. Dadurch wird die Blickverbindung vom und zum See für die Wahrnehmung der lokalen Bevölkerung getrübt. Blickbeziehungen zum See sind jedoch von hoher Bedeutung und tragen zur Verbundenheit (identitätsstiftend) der Menschen mit ihrer Umgebung bei (vgl. Land Kärnten 2020: 32).

Untersuchungen des Journalistennetzwerks „Addendum“ über die Seezugänglichkeit (siehe Abb. 36) in Österreich untermauern diese Aussagen. Sie haben unter anderem auch den Attersee auf die Seezugänglichkeit untersucht und dabei festgestellt, dass der See **76% private Uferflächen** aufweist. Die restlichen 24% lassen sich in **13% öffentliche Uferflächen** und **11% Natur** aufteilen. Für Kritik sorgen unter anderem auch die vielen Zweitwohnsitze, welche in absoluter Gunstlage am See liegen (vgl.



Addendum 2020). Es muss jedoch festgehalten werden, dass dieses Thema auch alle anderen Bauführungen entlang der Uferzonen, welche die gleichen Effekte wie die Zweitwohnsitze hervorrufen, betrifft. Wenngleich Zweitwohnsitze hier exklusiver und verschärfter in Erscheinung treten. Die Seezugänglichkeit kann in diesem Zusammenhang indirekt mit der eigentumsrechtlichen Situation der Privatisierung verbunden werden.

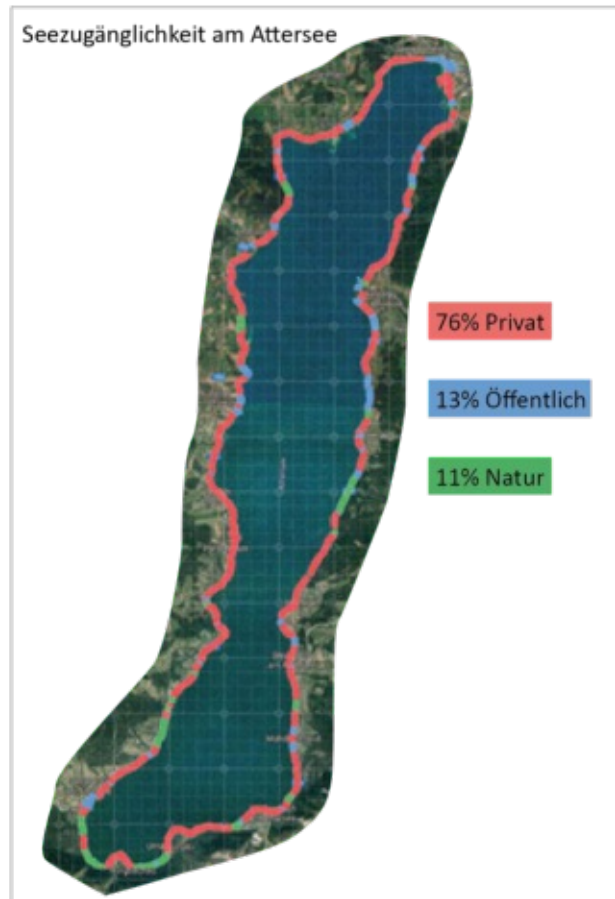


Abbildung 36: Seezugänglichkeit am Attersee (vgl. Addendum 2020)

Des Weiteren befinden sich vereinzelt Zweitwohnsitze weit abgelegen vom nächsten Siedlungskern, was zur Folge hat, dass die Instandhaltungskosten der technischen Infrastruktur für die Gemeinden erheblich sind. Ein weiterer Aspekt, der dabei betrachtet werden muss ist, dass in abgelegenen Gebieten in einigen Fällen auch das dauerhafte Wohnen untersagt ist. Denn dann müsste die technische Infrastruktur für eine ganzjährige Auslastung ausgelegt sein, was wiederum zu erhöhten Kosten der Gemeinde führt. Daher werden die meisten Zweitwohnsitze in diesen abgelegenen Lagen von den Gemeinden als wenig störend empfunden und akzeptiert. Da Zweitwohnsitze in attraktiver Lage beliebt sind, ist eine Uferverbauung, die zu einer Beeinträchtigung der Landschaftsattraktivität und zu einer schrittweisen Privatisierung der Uferzone beiträgt, zu beobachten. Aus Sicht des Autors ist die Bebauung der Uferzonen jedoch fast abgeschlossen und nur noch vereinzelt möglich.



# Gewidmete Zweitwohnsitze am Attersee - Teil 1

Quelle: Doris OÖ - Daten nach FWP; Kartengrundlage: OpenStreetMap, eigene Darstellung

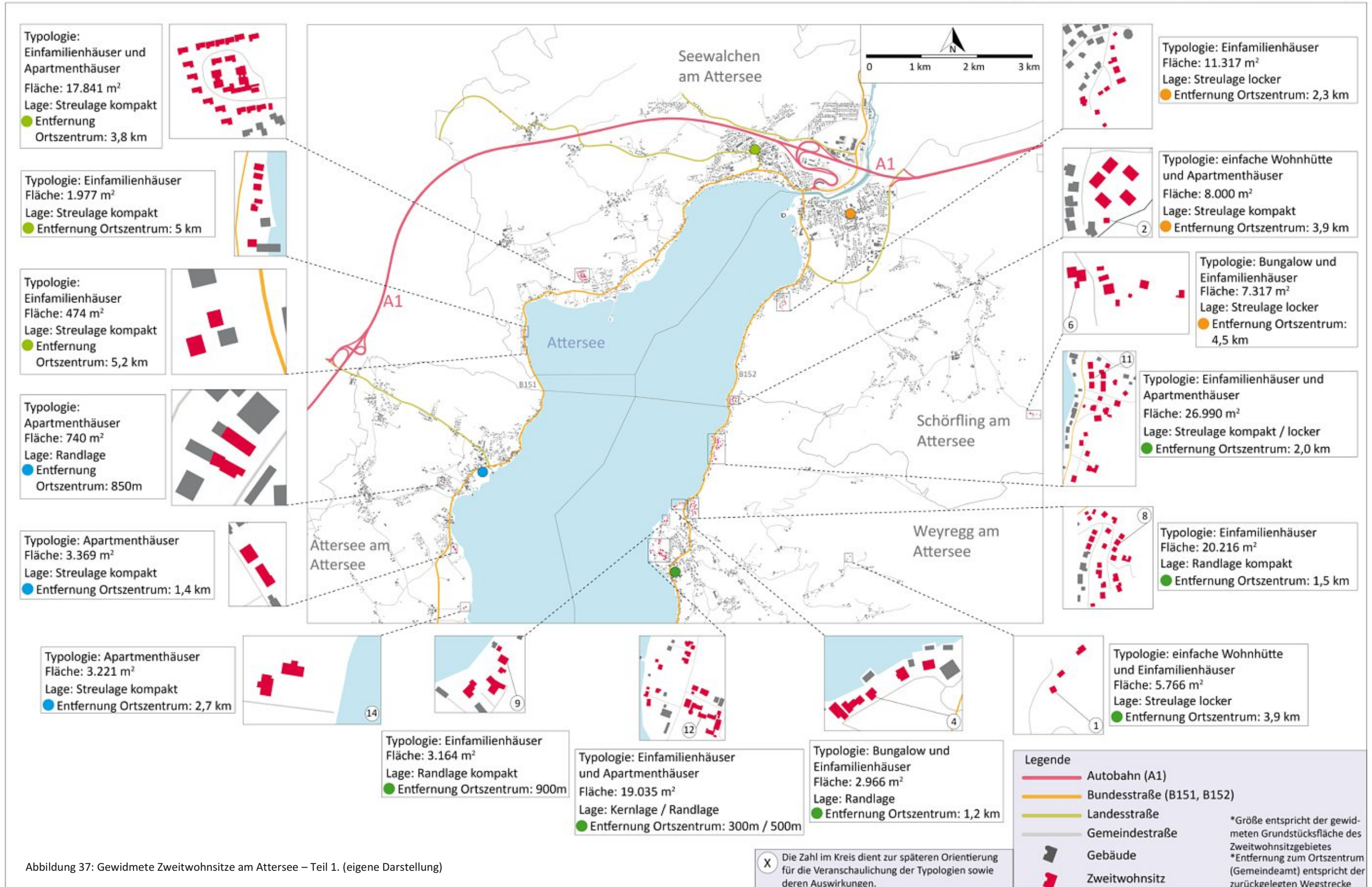


Abbildung 37: Gewidmete Zweitwohnsitze am Attersee – Teil 1. (eigene Darstellung)

## Gewidmete Zweitwohnsitze am Attersee - Teil 2

Quelle: Doris OÖ - Daten nach FWP; Kartengrundlage: OpenStreetMap, eigene Darstellung

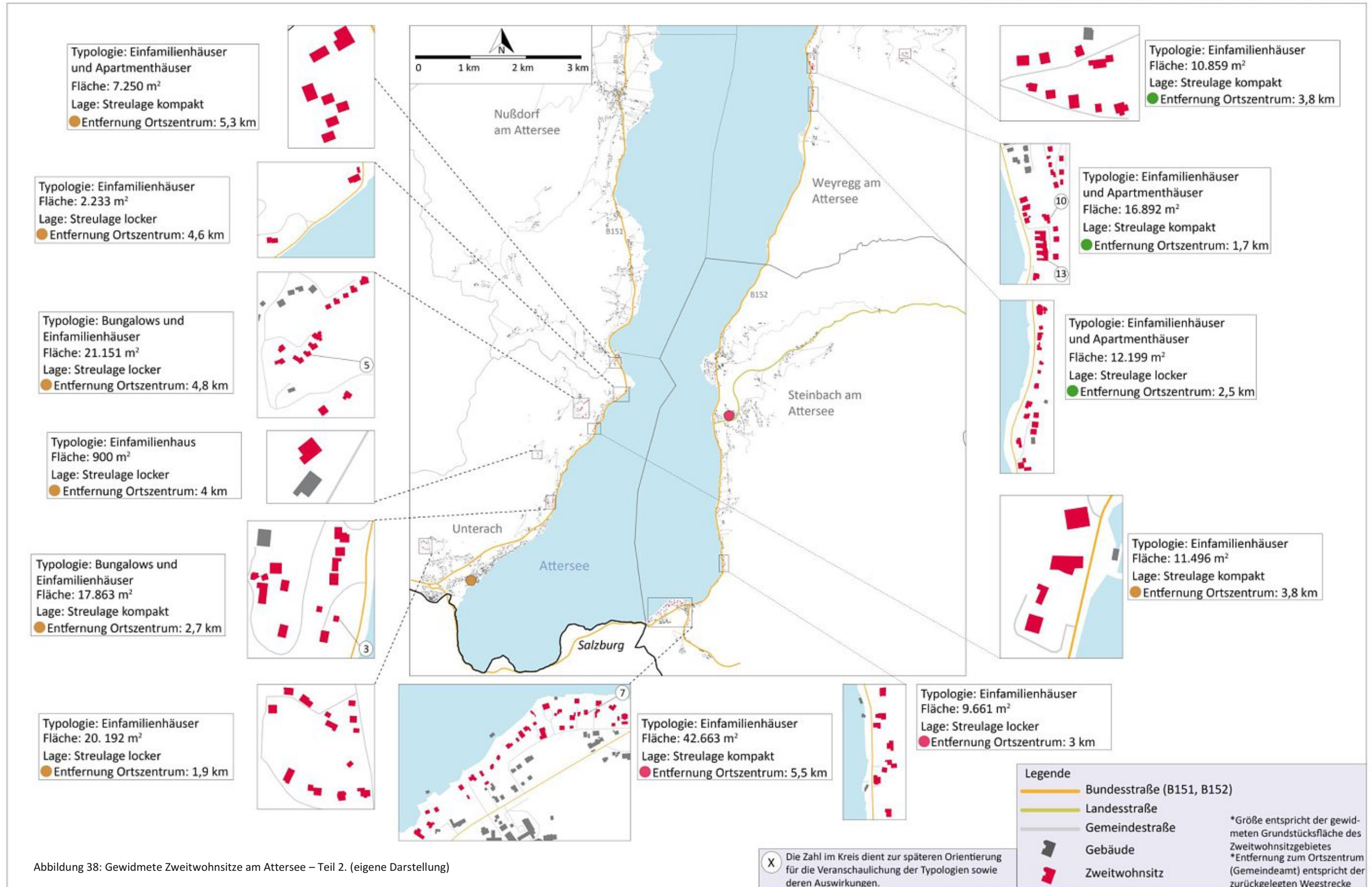


Abbildung 38: Gewidmete Zweitwohnsitze am Attersee – Teil 2. (eigene Darstellung)

### 5.2.3. Typologien der Zweitwohnsitze am Attersee und deren Auswirkungen

Die bevorzugten Typologien des Zweitwohnsitzes am Attersee sind einfache Wohnhütten bzw. Bungalows, Einfamilienhäuser (Sommervillen), Wohnungen in Apartmenthäusern sowie in einigen Fällen auch dauerhaft abgestellte Wohnmobile<sup>6</sup>. Diese unterschiedlichen Typologien werden im folgenden Abschnitt graphisch dargestellt. Die Nummerierungen der jeweiligen Wohngebäude beziehen sich auf die Kartenausschnitte der gewidmeten Zweitwohnsitze aus dem vorherigen Kapitel und sollen zusätzlich als räumliche Verortung dienen.

#### ★ Zweitwohnsitz in einfachen Wohnhütten

Die Abbildung 39 zeigt zwei einfache Wohnhütten, welche als Zweitwohnsitz genutzt werden. Diese Formen werden hauptsächlich saisonal – eher im Sommer – genutzt und dienen zur Freizeit und Erholung. Die Wohnhütten sind aus Holz gebaut und zeichnen sich durch ihre natürliche und einfache Bauweise aus. Die Wohnfläche beträgt in etwa 25 bis 40 m<sup>2</sup>. Aufgrund der schlichten Bauweise und des geringen Flächenverbrauchs haben sie nur geringe Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes hängen jedoch von den standörtlichen Gegebenheiten bzw. Rahmenbedingungen ab. Liegt eine einfache Wohnhütte auf einer prominenten Hangkuppe oder in einem ökologisch sensiblen Raum, sind kleinere Objekte dem Einfamilienhaus vorzuziehen. In isolierten Lagen können jedoch auch kleine Wohnhütten zu Problemen führen.



#### ★ Zweitwohnsitz in Form von Bungalows

In der Abbildung 40 sind Zweitwohnsitze in Form eines Bungalows dargestellt. Ein Bungalow ist ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem Flachdach. Der größte Vorteil dieses

<sup>6</sup> Die Sonderform der dauerhaft abgestellten Wohnmobile wird in dieser Diplomarbeit keiner näheren Betrachtung unterzogen.

Gebäudetyps liegt darin, dass alle Wohnräume niveaugleich angeordnet sind. Daher sind sie vor allem bei älteren bzw. mobilitätseingeschränkten Personen beliebt. Aufgrund der niveaugleichen Anordnung der Räume benötigen Bungalows (je nach Anforderung) jedoch eine größere Grundstücksfläche, da die Wohnräume nicht übereinander liegen. Gerade am Attersee mit hohen Grundstückspreisen und wenig verfügbaren Flächen ist die Umsetzung eines Bungalows aus diesem Grund kritisch zu betrachten. Andererseits fügen sich die Bungalows durch die geringe Gebäudehöhe besser in das Landschaftsbild ein. Bei seltener Nutzung des Zweitwohnsitzes wird die Instandhaltung der Immobilie bzw. die Pflege des Gartens durch die ZweitwohnsitzeigentümerInnen vernachlässigt und es kommt zu Auswirkungen auf das Ortsbild.



★ *Zweitwohnsitz in einem Einfamilienhaus*

Das Einfamilienhaus (siehe Abb. 41) ist die dominierende Zweitwohnsitzform am Attersee. Aufgrund der individuellen Anforderungen bzw. Bauweise wirken sie sich jedoch unterschiedlich stark auf das Landschafts- und Ortsbild der Gemeinde aus. Allgemein kann die Architektur der Zweitwohnsitze am Attersee als die regions- bzw. ortsübliche Bauweise bezeichnet werden. Die in der Literatur beschriebenen Auswirkungen hinsichtlich der Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Bauweise der Zweitwohnsitze kann am Attersee nicht bestätigt werden. Durch die Nutzung vorhandener alter

Bausubstanzen sind historisch bedeutende Villen am Attersee erhalten geblieben, was einen positiven Effekt auf das Ortsbild darstellt. Aufgrund der Zersiedelungstendenzen kommt es jedoch zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die unregelmäßige Bebauung. Aufgrund der hohen Anzahl an Einfamilienhäusern, die als Zweitwohnsitz genutzt werden, kommt es außerdem zu einem erhöhten Bodenverbrauch und somit zu geringeren Bebauungsdichten in der Region. Die geringe Nutzung der Fläche ist durch die Größe des Grundstücks im Verhältnis zur Gebäudefläche bedingt. Dies hat zur Folge, dass wertvoller Boden auf Kosten der Landschaft bzw. der ortsansässigen Bevölkerung verloren geht.



Abbildung 41: Zweitwohnsitze in Form eines Einfamilienhauses (Quelle: eigene Fotos 2020)

★ *Zweitwohnsitz in Form von Wohnungen in Apartmenthäusern*

Zweitwohnsitze in Apartmenthäusern (siehe Abb. 42) sind am Attersee in einer geringen Anzahl vorzufinden. Im Gegensatz zum Einfamilienhaus kommt es bei den Apartmenthäusern zu höheren Anteilen von bebauter Fläche in Bezug auf die Grundstücksfläche. Somit ist die Auslastung der Grundstücke wesentlich höher und der Flächenverbrauch im Verhältnis zu den Wohneinheiten sehr gering. Die Apartmenthäuser am Attersee weisen zwei bis vier Geschoße auf. Trotz der an sich nicht besonders überdimensionierten Gebäudehöhe wirken diese Bauten jedoch wie Fremdkörper im Siedlungsgebiet.

Aufgrund der punktuellen Konzentration vieler Zweitwohnsitze haben die Apartmenthäuser den Charakter einer isolierten Ferienhaussiedlung. Negativ ist daher zu bewerten, dass sich die als Zweitwohnsitz genutzten Apartmenthäuser bei Abwesenheit der ZweitwohnsitzeigentümerInnen in sogenannte „Geisterviertel“ verwandeln.



Abbildung 42: Zweitwohnsitze in Apartmenthäusern (Quelle: eigene Fotos 2020)

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die unterschiedlichen Gebäudetypologien aufgrund ihrer ortsüblichen Architektur zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes beitragen. Hauptsächlich wirken sich die Apartmenthäuser aufgrund ihres überdimensionierten Bauvolumens negativ auf das Ortsbild aus. In manchen Fällen können Zweitwohnsitze in attraktiver Seeuferlage zum Verlust der Landschaftsattraktivität und Zugänglichkeit beitragen. Durch die Zersiedelungstendenzen und dem Trend zum Einfamilienhaus (zunehmender Flächenverbrauch) kommt es außerdem zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie zu erhöhten Instandhaltungskosten der technischen Infrastruktur. Aufgrund des hohen Anteils an Zweitwohnsitzen kommt es am Attersee zu einer erheblichen Steigerung der Grundstücks- bzw. Immobilienpreise. Die daraus resultierenden negativen Begleiterscheinungen sowie weitere Effekte der Zweitwohnsitze werden im nächsten Kapitel einer näheren Betrachtung unterzogen.



#### 5.2.4. Effekte ausgehend von Zweitwohnsitzen am Attersee

##### ★ *Erhöhte Grundstücks- und Immobilienpreise*

Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks zwischen dauerhaftem und temporärem Wohnen kommt es am Attersee zu einer Steigerung der Grundstücks- und Immobilienpreise. Dies liegt auch daran, dass der Markt für Zweitwohnsitze nicht vom gewöhnlichen Immobilienmarkt abgetrennt ist. Die Preissteigerung betrifft also auch jene, die in den Gemeinden ihren Hauptwohnsitz gründen wollen. Da sich vor allem junge Menschen die teuren Grundstücke bzw. Immobilien nicht mehr leisten können, wandern sie in Nachbargemeinden ab. Dadurch kommt es zu einer Abnahme der Bevölkerung. Dies hat weitreichende Folgen für die Gemeinde, da soziale Infrastrukturen wie Kindergärten nicht aufrechterhalten werden können. Auch für den Bürgermeister der Gemeinde Attersee ist die Abwanderung der jungen Bevölkerung ein heikles Thema. Die Gemeinde versucht jedoch, mit geeigneten Maßnahmen vor allem bei Neuwidmungen von Bauland den Bodenpreis für die lokale Bevölkerung gering zu halten. Unter anderem fordert die Gemeinde von den GrundstücksbesitzerInnen, dass die Hälfte der Umwidmungsfläche zu einem günstigeren Preis an Einheimische verkauft werden muss (vgl. Kastinger 2020). Ein weiterer Aspekt, der die Immobilienpreise nach oben steigen lässt, ist die hohe Nachfrage nach Zweitwohnsitzen am Attersee. Aufgrund der Covid-19-Pandemie wird sich dieser Trend vermutlich noch weiter verschärfen, da privates Wohnen abseits der Menschenmassen an zusätzlicher Bedeutung gewinnen wird.

In der Gemeinde Attersee variieren die Grundstückspreise je nach Lage. Bei Seegrundstücken beträgt der Preis ca. 4.500 Euro pro m<sup>2</sup>. Die wenigen Grundstücke – wenn sie auf den Markt kommen – sind äußerst schnell verkauft. Das letzte Seegrundstück mit einer Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> wurde um vier Millionen Euro an einen Auswärtigen verkauft. In Randlage werden trotz See- und Gebirgsblick im Schnitt „nur“ 350 bis 400 Euro pro m<sup>2</sup> verlangt. In hinteren Reihen bekommt man den Baugrund für ca. 200 Euro pro m<sup>2</sup> (vgl. Kastinger 2020).

##### ★ *Monetäre Effekte – Finanzausgleich*

Die negativen Effekte der Zweitwohnsitze für die Gemeinde liegen sinngemäß laut Kastinger hauptsächlich **im Finanzausgleich des Bundes**. Denn für jeden gemeldeten Hauptwohnsitz bekommt die Gemeinde ungefähr **900 Euro pro Kopf und Jahr**. Im Gegensatz dazu erhalten sie keine Ertragsanteile für zweitwohnsitzgemeldete Personen. Dadurch entgehen der Gemeinde wichtige Einnahmen zur Instandhaltung der technischen Infrastruktur. Die Bundesertragsanteile der Gemeinde Attersee liegen derzeit bei rund **1,4 Millionen Euro**. Bei einem Zweitwohnsitzanteil von über 50% fallen diese Einnahmen daher besonders stark ins Gewicht (vgl. Kastinger 2020).

Ein Weg, wie man den Entfall aus den Ertragsanteilen kompensieren will, ist der seit 2019 eingeführte **Zuschlag auf die Zweitwohnsitzpauschale**. Diese ermächtigt die Gemeinden für die Instandhaltung der technischen Infrastruktur eine Abgabe bei ZweitwohnsitzeigentümerInnen einzufordern. Die Höhe der Abgabe orientiert sich an der Größe der Liegenschaft und liegt bei **108 Euro (bis 50 m<sup>2</sup>) bzw. 216 Euro (über 50 m<sup>2</sup>)**. Die Gemeinde Attersee nimmt durch die offiziell gemeldeten Zweitwohnsitze rund 130.000 Euro zusätzlich im Jahr ein. Setzt man diesen Betrag jedoch ins Verhältnis zu den Ertragsanteilen ist erkennbar, dass es sich nur um einen geringen Anteil handelt, der wenig Spielraum für Investitionen zulässt. Gemäß dem Bürgermeister der Gemeinde Attersee ist die neu eingeführte Zweitwohnsitzabgabe ein erster Schritt in die richtige Richtung. Durch die Mehreinnahmen kann die Gemeinde kleinere Infrastrukturprojekte nach und nach umsetzen. Jedoch würde er sich für eine Erhöhung in den nächsten Jahren einsetzen, denn in anderen Bundesländern ist die gleiche Abgabe dreimal so hoch (vgl. Kastinger 2020). Eine stetige Erhöhung der Zweitwohnsitzabgabe wird jedoch schwer umsetzbar sein, denn solche Entscheidungen werden immer auf politischer Ebene getroffen.

★ *Effekte auf die technische Infrastruktur*

In Bezug auf die Erhaltung der technischen Infrastruktur setzt die Gemeinde zudem auf hohe Grundgebühren bei Zweitwohnsitzen. Nach Kastingers Ansicht sollen BewohnerInnen, die nur drei Wochen im Jahr da sind, genau so viel zahlen, wie jene die das ganze Jahr da sind. Durch die Vorschreibung einer Mindestabnahmemenge (u.a. Wasser, Kanal) – diese muss bezahlt werden, selbst wenn sie nicht genutzt wird – schafft die Gemeinde einen gewissen Ausgleich zu den Hauptwohnsitzen (vgl. Kastinger 2020). Außerdem muss erwähnt werden, dass die technische Infrastruktur dennoch auf die Spitzenbelastung während der Hauptsaison ausgerichtet sein muss, auch wenn die Zweitwohnsitze diese über das ganze Jahr gesehen nur sehr sporadisch nutzen.

★ *Verkehrsbedingte & ökologische Effekte*

Ein weiterer Effekt ausgehend von den vielen Zweitwohnsitzen, ist der zunehmende Verkehr, der durch die An- und Abreise hauptsächlich am Wochenende entsteht. Trotz der flexibleren Anreisemöglichkeit (im Vergleich zur Hotellerie) kommt es in den Sommermonaten – in Verbindung mit den vielen Badegästen und TouristInnen – zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen rund um den See. Das Ergebnis sind Staus, Lärm- bzw. Immissionsbelastung der ortsansässigen Bevölkerung aber auch der Umwelt. Hinzu kommt, dass für die vielen Zweitwohnsitze auch ausreichende Parkflächen bereitgestellt werden müssen. Obwohl die BesitzerInnen nur für ein paar Wochen im Jahr anwesend sind, wird wertvoller Boden dauerhaft versiegelt. In der Abbildung 43 sind Flächen für den ruhenden Verkehr, die hauptsächlich von den ZweitwohnsitzbewohnerInnen einer Apartmentanlage verwendet werden, dargestellt.



Abbildung 43: Flächen für den ruhenden Verkehr der ZweitwohnsitzeigentümerInnen (Quelle: eigene Fotos)

### ★ Soziale Effekte

Interessant ist, dass trotz stagnierenden EinwohnerInnenzahlen in vielen Gemeinden am Attersee zusätzliches Bauland gewidmet wird, obwohl es einen enormen Baulandüberhang gibt. In diesem Zusammenhang treten InvestorInnen mit überdimensionierten Projekten an die Gemeinden heran und versprechen ihnen Wohnraum für die einheimische Bevölkerung. Im Endeffekt sind diese Projekte jedoch auf Zweitwohnsitzinteressierte KlientInnen ausgelegt. In den letzten Jahren ist aber spürbar, dass die lokale Bevölkerung gegen den Ausverkauf ihrer Heimat vorgeht und sich Bürgerinitiativen gründen. Sie wollen dadurch erreichen, dass leistbares Wohnen am Attersee wieder möglich ist bzw. Zweitwohnsitze eingeschränkt werden. Die Bevölkerung versteht auch zunehmend, dass die fehlgesteuerte Entwicklung der Uferzone der letzten Jahrzehnte eine deutliche Verschlechterung der Landschaftsattraktivität am Attersee bedeutet. Ein weiteres Problem stellt die Wintersaison dar. Da der Attersee hauptsächlich in den Sommermonaten stark frequentiert ist, haben viele Gasthäuser, Cafés und Sportanlagen in der Nebensaison geschlossen. Das Ergebnis außerhalb der kurzen Sommersaison sind leere Ortskerne und verlassene Zweitwohnsitzgebiete.

Gemäß dem Bürgermeister der Gemeinde Attersee kommt es in den Sommermonaten vereinzelt zu Lärmbeschwerden durch ZweitwohnsitzeigentümerInnen. Der Grund liegt darin, dass einige BewohnerInnen dem stressigen Alltag der Stadt entfliehen und Erholung am Attersee suchen. Die Einbindung der ZweitwohnsitzeigentümerInnen in das soziale Gefüge der Gemeinde ist in vielen Fällen schwierig. Grundsätzlich betont der Bürgermeister aber, dass 95% der ZweitwohnsitzeigentümerInnen nette Leute sind und es wie überall auch Menschen gibt, die sich nicht integrieren bzw. anpassen wollen. Im Endeffekt hat aber niemand in der Gemeinde etwas gegen die ZweitwohnsitzeigentümerInnen (vgl. Kastinger 2020).

### ★ *Ökonomische Effekte*

Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die ZweitwohnsitzeigentümerInnen viel Geld in der Region lassen und dadurch die lokale Wirtschaft unterstützen. Viele Unternehmen (u.a. die Gastronomie, Baugewerbe, etc.) profitieren vom Geschäft mit den Zweitwohnsitzen. Am Attersee gibt es unter anderem auch ein eigenes Unternehmen, welches sich auf die individuellen Bedürfnisse der ZweitwohnsitzeigentümerInnen spezialisiert hat. Das Unternehmen betreut das ganze Jahr über Zweitwohnsitze und erledigt unter anderem Dinge wie die Gartenarbeit, Einkäufe, Überwachung von Baustellen oder die Paketannahme. Dieser Aspekt zeigt deutlich, wie intensiv der Attersee bereits von den Zweitwohnsitzen geprägt ist.

Interessant wird sein, wie sich die Entwicklung der Zweitwohnsitze in der Zukunft gestaltet. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Covid-19-Pandemie der Druck auf die Gemeinden und die Raumplanung in Bezug auf die Zweitwohnsitze erhöhen und es zu einer gesteigerten Nachfrage kommen wird. Auch der fortschreitende Klimawandel könnte aus Sicht des Autors in Zukunft zu einer erhöhten Nachfrage nach Zweitwohnsitzen rund um den Attersee führen.

Im nächsten Schritt wird nun die Zweitwohnsitzsituation am Traunsee untersucht. Auch hier sollen die Effekte der Zweitwohnsitze auf die Gemeinde sowie die lokale Bevölkerung aufgezeigt werden.

### 5.3. Aktuelle Zweitwohnsitzsituation am Traunsee

Aufgrund der aktuellen Situation am Traunsee wurde ein Gespräch mit dem Bürgermeister der Gemeinde Traunkirchen (Schragl) sowie mit dem Bürgermeister der Stadt Gmunden (Krapf) geführt. Durch die beiden Gespräche konnten dem Autor diverse Informationen bezüglich der Zweitwohnsitze und deren möglichen Nebeneffekte auf die Gemeinden geben werden. Da Gmunden als Bezirkshauptstadt eine zentrale Rolle einnimmt, ist die Betrachtung der Zweitwohnsitze hier besonders wichtig, denn die hohen Immobilien- bzw. Grundstückspreise verhindern vor allem, dass sich junge Familien in der Stadt niederlassen. Das Ergebnis ist eine Abwanderung der jungen Menschen in die kostengünstigeren Nachbargemeinden und eine daraus resultierende Überalterung der ortsansässigen Bevölkerung.

Das Phänomen der spärlich ausgewiesenen Zweitwohnsitzgebiete in Relation mit der hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen ist am Traunsee ident zum Attersee. Da viele Zweitwohnsitze hauptsächlich im Bauland-Wohngebiet liegen, konnten aufgrund der nicht vorhandenen Daten nicht alle Zweitwohnsitze in den Gemeinden herausgefunden und untersucht werden<sup>7</sup>. Bedingt durch die Situation, dass

---

<sup>7</sup> Dieser Aspekt könnte jedoch nur durch eine aufwendige Recherche Arbeit vor Ort gelöst werden und würde den Rahmen dieser Diplomarbeit sprengen.

der Autor stark mit der Traunseeregion verwurzelt ist, fließen auch persönliche Hintergrundinformationen in die Bewertung der Zweitwohnsitzsituation mit ein.

### 5.3.1. Charakterisierung der Zweitwohnsitze am Traunsee

Der Traunsee gehört bei den ZweitwohnsitzeigentümerInnen – wie der Attersee – in die Kategorie „Zweitwohnungen im alpinen Raum mit stark gemischter Herkunft der NutzerInnen“ (vgl. ÖROK 1987: 21). Daraus resultiert, dass die Zweitwohnsitze eher in den Ferien aber auch an Wochenenden zu Erholungszwecken genutzt werden. Die Herkunft der ZweitwohnsitzeigentümerInnen konzentriert sich am Traunsee auf den Raum Linz, Wien, Niederösterreich sowie südliches Deutschland. Bedingt durch die traditionelle Sommerfrische, zieht der Traunsee seit jeher Gäste aus dem Wiener Raum an. Die Nutzungsintensität der Zweitwohnsitze ist durch die Freizeitmöglichkeiten (z.B. Segeln, Rudern, Wandern) auf die Sommermonate begrenzt. Grundsätzlich kommt es aber auch vor, dass viele Zweitwohnsitze in den Weihnachtsferien genutzt werden. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass sich der Traunsee in einer attraktiven Lage zu beliebten Skigebieten (u.a. Gosau, Flachau) befindet und daher für Familien mit Kindern beliebt ist. Die Motive für einen Erwerb eines Zweitwohnsitzes hängen hauptsächlich mit der naturräumlichen Attraktivität des Traunsees sowie den vielen Freizeitmöglichkeiten in der Region zusammen. Zudem werden viele Objekte aufgrund der steigenden Immobilienpreise als Wertanlage gekauft und stehen leer (vgl. Krapf 2020). Dadurch geht der Gemeinde wichtiger Wohnraum für die lokale Bevölkerung verloren und trägt indirekt zu einem erhöhten Flächenverbrauch bei, da neuer Wohnraum außerhalb des Ortskerns auf Kosten der Landschaft erschlossen wird.

Eine tiefgründige Analyse der ZweitwohnsitzeigentümerInnen ist aufgrund der geringen Informationen am Traunsee nicht möglich und bedarf einer gesonderten Betrachtung.

Bevor nun genauer auf die unterschiedlichen Typologien der Zweitwohnsitze am Traunsee eingegangen wird, erfolgt im nächsten Kapitel eine Verortung der gewidmeten Zweitwohnsitzgebiete auf Basis der Flächenwidmungspläne der Gemeinden. Daraus kann abgeleitet werden, wo sich der Zweitwohnsitz befindet und schlussendlich auch festgestellt werden, um welchen Gebäudetyp es sich handelt.

### 5.3.2. Verortung der gewidmeten Zweitwohnsitze am Traunsee

Insgesamt gibt es am Traunsee lediglich neun *gewidmete* Zweitwohnsitzgebiete mit einer Gesamtfläche von 6.993 Quadratmeter, die jedoch mit der tatsächlichen Anzahl an Zweitwohnsitzen nicht übereinstimmen können. In der nachstehenden Karte (siehe Abb. 45) sind die gewidmeten Zweitwohnsitzgebiete, die sich quer über das gesamte Gemeindegebiet Traunkirchens verteilen, ersichtlich. Wie bereits erwähnt konnten die restlichen Zweitwohnsitze außerhalb der gewidmeten Zweitwohnsitzgebiete nicht verortet werden. Auch die rechtlich zulässigen Zweitwohnsitze im Bauland-Kerngebiet

konnten aufgrund der nicht vorhandenen Informationen nicht eruiert werden. Daher kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob Zweitwohnsitze durch ihre Lage am Seeufer, die Seezugänglichkeit für die lokale Bevölkerung erschweren.

Gemäß der Untersuchung des Journalistennetzwerks „Addendum“ über die Seezugänglichkeit in Österreich, weist der Traunsee **43% private Uferflächen** auf. Die restlichen 57% lassen sich in **18% öffentliche Uferflächen** und **39% Natur** aufteilen (vgl. Addendum 2020). Im Vergleich zum Attersee sind die Uferbereiche des Traunsees weniger stark privatisiert. Der Grund dafür ist, dass das Ostufer aufgrund der alpinen Charakteristik weniger besiedelt bzw. überhaupt nicht zugänglich ist und es dadurch potenziell weniger Flächen für eine Bebauung für Zweitwohnsitze vorhanden sind.

Die Zweitwohnsitze liegen zum Teil weit abgelegen vom Ortskern der Gemeinde Traunkirchen, was zur Folge hat, dass die Instandhaltungskosten der technischen Infrastruktur erheblich sind. Die Zersiedelungstendenzen wirken sich zudem negativ auf das Landschaftsbild aus.

Speziell die südlich gelegenen Zweitwohnsitze am Fuße des Sonnsteins (Ortsteil Siegesbach), stellen aufgrund der Unzugänglichkeit (steil ost-exponierter Abhang) eine besondere Herausforderung dar. In der Abbildung 44 ist ein Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der gewidmeten Zweitwohnsitze dargestellt. Gut zu erkennen ist dabei die verstreute Lage in einem attraktiven Landschaftsraum. Bedingt durch die lockere Bebauung in Form von Einfamilienhäusern, kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, den Flächenverbrauch und das Landschaftsbild. Zudem sind die Häuser in Hanglage nicht an das öffentliche Straßennetz angebunden, sondern nur über einen schmalen Fußweg erreichbar. Aus diesem Grund fordern die BewohnerInnen der Streusiedlung schon seit längerer Zeit eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Die Kosten würden sich auf rund 600.000 bis 1.000.000 Euro belaufen und das, obwohl einige Häuser nur für ein paar Wochen im Jahr bewohnt sind. Die Gemeinde Traunkirchen wäre grundsätzlich Gesprächsbereit, wobei die Finanzierung ein Hindernis darstellt. Die Naturschutzbehörde des Landes als auch die Lawinen- und Wildbachverbauung stehen diesem Straßenprojekt jedoch kritisch gegenüber (vgl. Brandner 2019).

Eine weitere Herausforderung im Zusammenhang mit der Bereitstellung der technischen Infrastruktur ist, dass sich auch dauerhaft bewohnte Gebäude in diesem Gebiet befinden. Dies macht die Situation für die Gemeinde nicht einfacher. Grundsätzlich muss jedoch hinterfragt werden, warum die Gemeinde in der Vergangenheit überhaupt eine Baulandwidmung für das Gebiet festgelegt und eine dauerhafte Besiedelung dieses schwer zugänglichen Naturraums zugelassen hat. Auf Basis der Widmung ist natürlich auch ein Rechtsanspruch auf eine Baubewilligung gegeben und lässt daher keinen Eingriff durch die Baubehörde mehr zu. Aus Sicht des Autors fand hier eine nachträgliche Sanierung der Bestandsbauten statt, die offensichtlich schon seit jeher als Zweitwohnsitz bzw. Hauptwohnsitz genutzt wurden.



Abbildung 44: Zweitwohnsitze (WE) in isolierter Lage in der Gemeinde Traunkirchen (Quelle: Land OÖ 2020b – DORIS)





## Gewidmete Zweitwohnsitze am Traunsee

Quelle: Doris OÖ - Daten nach FWP; Kartengrundlage: OpenStreetMap, eigene Darstellung

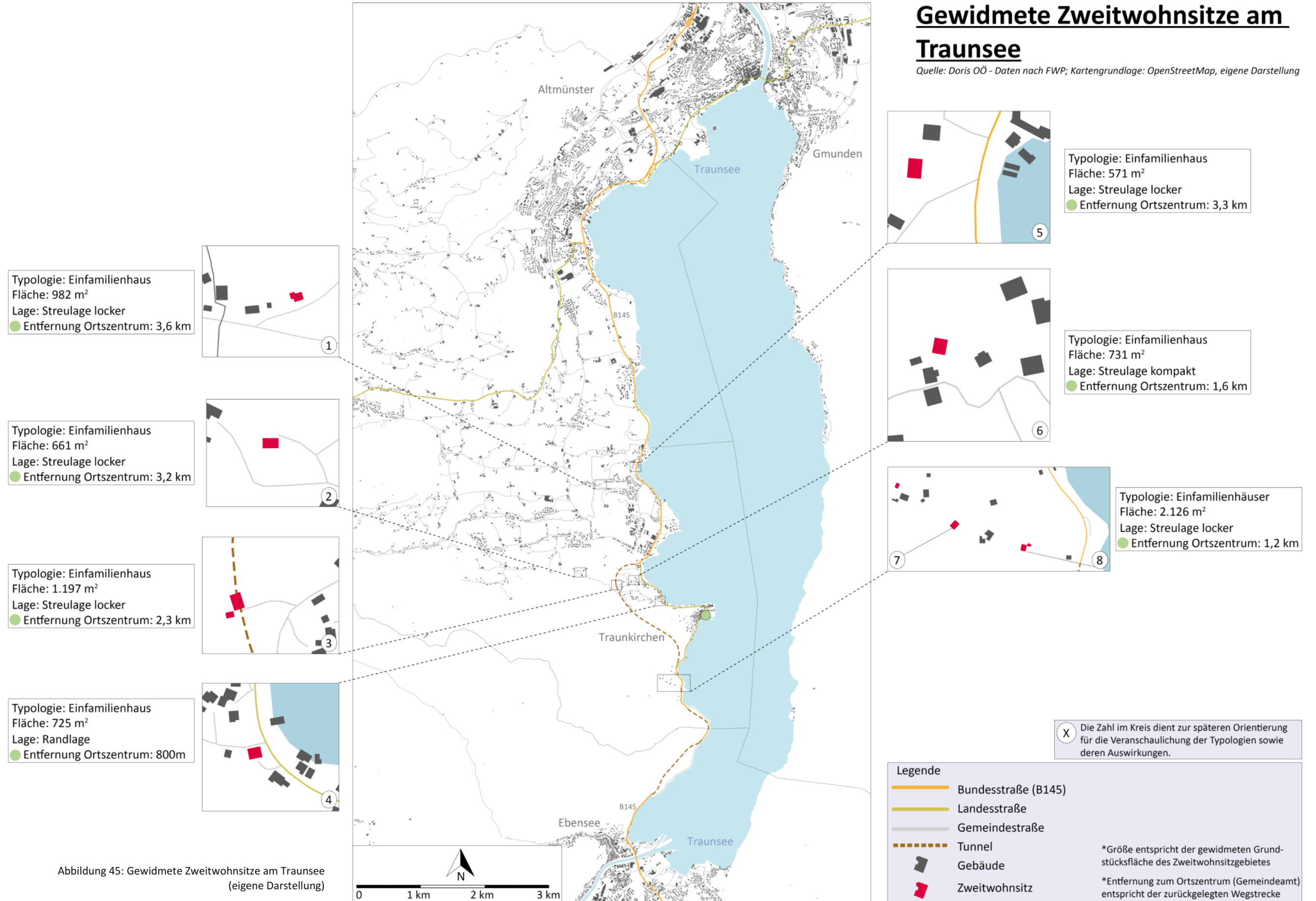


Abbildung 45: Gewidmete Zweitwohnsitze am Traunsee (eigene Darstellung)

### 5.3.3. Typologien der Zweitwohnsitze am Traunsee und deren Auswirkungen

In diesem Kapitel wird auf die unterschiedlichen Typologien der Zweitwohnsitze am Traunsee eingegangen. Bedingt durch die geringe Anzahl an gewidmeten Zweitwohnsitzen in den Gemeinden kann jedoch keine einheitliche Aussage über die bevorzugten Gebäudetypen von Zweitwohnsitzen am Traunsee getroffen werden. Die Untersuchung der Zweitwohnsitzgebiete in der Gemeinde Traunkirchen zeigt jedoch, dass Zweitwohnsitze vermehrt durch Einfamilienhäuser in Erscheinung treten. Gemäß dem Bürgermeister der Gemeinde Traunkirchen gibt es jedoch auch zahlreiche Wohnungen, die als Zweitwohnsitz genutzt werden. Diese befinden sich hauptsächlich in den historischen Gebäuden im Ortskern (vgl. Schragl 2020). Aufgrund der unklaren Lage, wo sich die Zweitwohnsitze im Ortskern befinden, konnten keine Aufnahmen gemacht werden. In den folgenden zwei Abbildungen (siehe Abb. 46 & 47) sind daher nur die Zweitwohnsitze, welche sich in einem gewidmeten Zweitwohnsitzgebiet befinden, dargestellt. Die Nummerierung der einzelnen Gebäude soll in Verbindung mit der Karte aus dem vorherigen Kapitel zur räumlichen Verortung dienen.



Abbildung 46: Zweitwohnsitze in Form eines Einfamilienhauses (Quelle: eigene Fotos 2020)



Abbildung 47: Zweitwohnsitze in Form eines Einfamilienhauses (Quelle: eigene Fotos 2020)

Wie in den beiden Abbildungen zu sehen ist, kommt es durch die Gebäude zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Ortsbild, da der Baustil der ortsüblichen Architektur entspricht. Vielfach ähneln diese Gebäude auch herkömmlichen Hauptwohnsitzen, können jedoch aufgrund ihrer Lage im Zweitwohnsitzgebiet und Erscheinungsmerkmalen wie z.B. geschlossene Fensterläden, oder auswärtigen Autokennzeichen eindeutig den Zweitwohnsitzen zugeordnet werden. Die von der Literatur beschriebenen Auswirkungen hinsichtlich der Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Bauweise der Zweitwohnsitze kann daher für die Gemeinde Traunkirchen nicht widerlegt werden. Ob die weiteren Zweitwohnsitze im herkömmlichen Bauland-Wohngebiet Auswirkungen auf das Ortsbild haben, kann aufgrund der vorhandenen Informationen nicht beantwortet werden. Wie jedoch bereits erwähnt, befinden sich einige Zweitwohnsitze in den historischen Altbauten im Ortskern, was zum Erhalt der wertvollen Bausubstanz sowie des Ortsbildes beiträgt. Bedingt durch die hohe Anzahl an als Zweitwohnsitz genutzten Einfamilienhäusern kommt es jedoch zu einem erhöhten Flächenverbrauch und somit zu geringeren Bebauungsdichten.

Durch den Trend zum Einfamilienhaus und zum Zweitwohnsitz ist gegenwärtig eine zunehmende Zersiedelungstendenz – oft an Waldrandlagen – zu beobachten. Dies führt in Teilbereichen zu einer Zerschneidung der Landschaft und einem Rückgang von verkehrsberuhigten, störungsfreien Gebieten und somit zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (vgl. Land OÖ 2020c).

★ *Ergänzendes Beispiel zur Veranschaulichung weiterer Typologien am Traunsee*

Da es gemäß den Bestimmungen des OÖ. ROG 1994 möglich ist, einen Zweitwohnsitz im Bauland-Kerngebiet zu gründen, wird folglich auf ein weiteres Beispiel zur Veranschaulichung der Zweitwohnsitztypologie am Traunsee eingegangen. Diese Zweitwohnsitze befinden sich in einer Apartmentanlage (Widmung Bauland-Kerngebiet) in der Gemeinde Altmünster (siehe Abb. 48). Es muss jedoch erwähnt werden, dass sich in dieser Wohnanlage auch Hauptwohnsitze befinden.



Abbildung 48: Zweitwohnsitze in Apartmenthäusern (Quelle: eigene Fotos 2020)

Im Gegensatz zum Einfamilienhaus kommt es bei den Apartmenthäusern zu höheren Anteilen von bebauter Fläche in Bezug auf die Grundstücksfläche. Somit ist die Auslastung der Grundstücke wesentlich höher und der Flächenverbrauch im Verhältnis zu den vielen Wohneinheiten sehr gering. Hauptsächlich wirkt sich die Apartmentanlage aufgrund des Bauvolumens und der Gebäudehöhe (viergeschossige Bebauung) negativ auf das Erscheinungsbild der Gemeinde Altmünster aus. Bedingt durch die zentrale Lage der Gebäude sind die Auswirkungen auf die techn. Infrastruktur als gering zu bewerten. Jedoch kommt es durch die geringe Nutzung der Wohnungen zu einem Verlust von dauerhaftem Wohnraum in attraktiver zentraler Lage. Der Effekt ist, dass viele Familien aufgrund des geringen Wohnangebots wegziehen oder am Ortsrand wertvolle Grünfläche für das Eigenheim versiegeln. Sporadisch genutzte Zweitwohnsitze tragen somit indirekt zu einem Flächenverbrauch auf der grünen Wiese bei<sup>8</sup>.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Einfamilienhäuser aufgrund ihrer Architektur und des Bauvolumens zu keiner maßgeblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Nur in seltenen Fällen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes durch mehrgeschossige Wohnbebauung, welche sich nicht in die unmittelbare Umgebung einfügt.

<sup>8</sup> Hierbei wurde keine systematische Untersuchung durchgeführt, sondern auf Grund der Ortskenntnisse des Autors bzw. durch Gespräche im eigenen Umfeld konnte herausgefunden, dass einige Personen entsprechend dieser Tatsache gehandelt haben.

Aufgrund der Attraktivität der Seenregion in Verbindung mit einer hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen kommt es am Traunsee zu einer erheblichen Steigerung der Grundstücks- bzw. Immobilienpreise. Die daraus resultierenden Effekte werden im nächsten Kapitel einer näheren Betrachtung unterzogen.

#### 5.3.4. Effekte ausgehend von Zweitwohnsitzen am Traunsee

##### ★ *Erhöhte Grundstücks- und Immobilienpreise*

Dass der Traunsee in den letzten Jahren einer stetigen Steigerung der Immobilien- und Grundstückspreise unterliegt, wird auch in diversen Medien immer wieder aufgegriffen. Dieser Effekt wird meist auch auf die hohe Nachfrage nach Zweitwohnsitzen zurückgeführt.

Auch für den Bürgermeister der Stadt Gmunden stellen die hohen Immobilienpreise eine große Herausforderung dar, kommt es doch dadurch zu einer Abwanderung der jungen Bevölkerung in die Nachbargemeinden (u.a. Pinsdorf, Ohlsdorf, Gschwandt und Kirchham). Bedingt durch den Verlust der jungen Bevölkerung kommt es zu einer Überalterung der lokalen Bevölkerung. Statistisch gesehen zählt Gmunden gemäß der Bevölkerungsstruktur zu einer der ältesten Gemeinden. Diese Entwicklung ist für die Stadt nicht unbedingt förderlich (vgl. Krapf 2020). Der durchschnittliche Baulandpreis liegt in Gmunden bei ungefähr 264 Euro pro m<sup>2</sup>. Für eine Wohnung liegt der durchschnittliche Preis bei 2.630 Euro pro m<sup>2</sup> und für ein Haus müssen in etwa 2.020 Euro pro m<sup>2</sup> bezahlt werden (vgl. Statistik Austria 2020c). Der Baulandpreis kann natürlich aufgrund der Lage des Grundstücks variieren und in Seenähe bzw. Hanglage mit Gebirgs- und Seeblick dementsprechend in die Höhe (ca. 500 bis 2500 Euro pro m<sup>2</sup>) gehen. Jedoch erwähnt der Bürgermeister der Stadt Gmunden, dass er keine Verbindung zwischen den Zweitwohnsitzen und den hohen Immobilienpreisen sieht. Er führt die hohen Preise eher auf die attraktive Lage des Traunsee zurück (vgl. Krapf 2020). Diesem Argument kann jedoch nur bedingt zugestimmt werden, da vor allem das Angebot als auch die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen die Immobilienpreise in der Region ansteigen lässt. Dieser Umstand zeigt sich auch daran, dass viele ImmobilienmaklerInnen bzw. BauträgerInnen ihre Immobilien als zweitwohnsitzgeeignet bewerben, obwohl es rein rechtlich gar nicht zulässig ist, in diesem Gebiet einen Zweitwohnsitz zu gründen. Als Beispiel kann hierfür eine Immobilie in attraktiver Hanglage in Gmunden genannt werden, welche sich im Bauland-Wohngebiet befindet. Gemäß den Bestimmungen des OÖ. ROG 1994 ist die Begründung eines Zweitwohnsitzes im Bauland-Wohngebiet rechtlich nicht zulässig. Trotzdem werden drei Wohneinheiten einer Immobilie als Zweitwohnsitz angepriesen und der Preis dadurch in die Höhe getrieben. Der Verkaufspreis pro Wohneinheit inklusive See- und Gebirgsblick bewegt sich zwischen **900.000 und 1.000.000 Euro** (vgl. Muhr Immobilien GmbH 2020). Auch der Leiter der Abteilung Raumordnung und Raumplanung des Amtes der OÖ. Landesregierung bestätigt, dass viele ImmobilienmaklerInnen gegen das Gesetz werben und dadurch höhere Verkaufserlöse erzielen (vgl. Sochatzy 2020). Bedingt durch

die hohen Preise, werden gemäß dem Autor potenziell kapitalstarke Auswärtige nach Gmunden gezogen, die die Objekte zum Teil leer stehen lassen und als Wertanlage sehen. Dieser Trend ist vor allem für die junge Bevölkerung als auch für die Gemeinde äußerst kritisch zu betrachten.

Die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen in der Traunseeregion ist weiterhin hoch und wird sich im Zuge der Covid-19-Pandemie noch weiter verschärfen. Dies zeigt sich unter anderem auch daran, dass ImmobilienmaklerInnen gezielt für ihre KundInnen nach Zweitwohnsitzen zur Freizeit und Erholung am Traunsee suchen. Der Verkaufspreis ist in diesem Fall nicht ausschlaggebend. Jedoch sollte sich die Immobilie in Alleinlage befinden und eine Wohnfläche von über 200 m<sup>2</sup> bzw. Gebirgs- und Seeblick aufweisen. Anhand dieser Indikatoren sieht man, dass die Zweitwohnsitze in Gmunden einen hohen Stellenwert einnehmen und dadurch die hohen Preise am Immobilienmarkt mitbestimmen.

#### ★ *Effekte auf die technische Infrastruktur*

Der Nebeneffekt der erhöhten Erhaltungskosten der technischen Infrastruktur durch die Zweitwohnsitze kann laut der beiden Bürgermeister nicht bestätigt werden. Für die Gemeinden entstehen zwar Kosten bei der Instandhaltung der technischen Infrastruktur. Diese werden aber durch die jährlichen Grundgebühren für Kanal, Wasser und Müll ausgeglichen. Problematisch sind laut Schragl eher die Hauptwohnsitze der Ur-Traunkirchner, die am Berg oder abseits im Tal liegen und höhere Herausforderungen darstellen (vgl. Schragl 2020).

#### ★ *Monetäre Effekte – Finanzausgleich*

Die wichtigste Folge einer hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen sind jedoch die entgangenen Einnahmen aus dem Finanzausgleich des Bundes. Denn nur für jede hauptwohnsitzgemeldete Person bekommt die Gemeinde Einnahmen aus den Ertragsanteilen. In der Gemeinde Traunkirchen liegen die Ertragsanteile bei **ca. 900 Euro pro Kopf und Jahr** (vgl. Schragl 2020). Die Stadtgemeinde Gmunden bekommt aufgrund der höheren EinwohnerInnenzahl in etwa **1000 Euro pro Kopf und Jahr** (vgl. Krapf 2020). Aufgrund der hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen entgehen den Gemeinden somit wichtige Einnahmen zur Realisierung vorrangiger Infrastrukturprojekte.

Mit der neu eingeführten Zweitwohnsitzabgabe wird den Gemeinden ermöglicht, die Verluste aus den entgangenen Einnahmen der ZweitwohnsitzeigentümerInnen etwas auszugleichen. Grundsätzlich sind die Bürgermeister mit der Wirkung der Abgabe sehr zufrieden und dankbar, dass diese Regelung von Seiten der Landesregierung geschaffen wurde. Die eingeführte Abgabe ist ein erster Schritt in die richtige Richtung, wobei eine Verdopplung durchaus wünschenswert wäre, um mehr Handlungsspielraum für Investitionen zu haben. Die Stadt Gmunden hat durch die Zweitwohnsitzabgabe im **Jahr 2019 ca. 150.000 Euro** zusätzlich eingenommen (vgl. Krapf 2020). Dieser Betrag ist jedoch im Verhältnis zu den entgangenen Ertragsanteilen – wenn man von 2700 Nebenwohnsitzfällen ausgeht – äußerst gering.

Erwähnenswert ist zudem, dass es einen massiven Widerstand der Gmundner ZweitwohnsitzeigentümerInnen gegen die Abgabe gab, obwohl sie von der Höhe her (siehe Kapitel 4.3.4 OÖ. Tourismusgesetz 2018) als moderat bezeichnet werden kann (vgl. Krapf 2020).

#### ★ *Soziale Effekte*

Ein weiterer Effekt, der durch Zweitwohnsitze hervorgerufen wird, ist die Entstehung von verlassenem Wohnvierteln. Wenn man abends – vor allem im Winter – durch Gmunden spaziert, sind viele Wohnungen dunkel und unbelebt. Dies bestätigt auch die ortsansässige Bevölkerung, die das noch bewusster wahrnimmt. In diesem Zusammenhang muss erwähnt werden, dass ZweitwohnsitzeigentümerInnen aus unklaren/nicht genau bestimmaren Gründen in den letzten Jahren für die lokale Bevölkerung ein Feindbild geworden sind. Dahinter steckt ein gewisses Klischee, das die Bevölkerung gegenüber den ZweitwohnsitzeigentümerInnen pflegt: Sie verbinden mit Zweitwohnsitzen luxuriöse Wohnobjekte, die von reichen WienerInnen nur am Wochenende oder sporadisch zur Erholung genutzt werden und die übrige Zeit des Jahres leer stehen.

Auf der anderen Seite stellt sich ein soziokulturelles Problem heraus: es ist äußerst schwierig, die ZweitwohnsitzeigentümerInnen in das Gemeindeleben zu integrieren, da sie mehrheitlich ihre Ruhe haben wollen. Zudem kennt man den Großteil der ZweitwohnsitzeigentümerInnen in der Gemeinde kaum. In einer Gemeinde wie Traunkirchen mit 1.700 EinwohnerInnen ist es jedoch üblich, dass sich da jeder kennt (vgl. Schragl 2020).

#### ★ *Ökonomische Effekte*

Es muss jedoch auch darauf hingewiesen werden, dass die lokale Wirtschaft (u.a. Gastronomie und Handel) enorm von den Zweitwohnsitzen profitiert. Auch für die jährlich stattfindenden Kulturfestwochen nehmen die ZweitwohnsitzeigentümerInnen als Gästesicht einen hohen Stellenwert ein. Die lokale Wirtschaft fordert sogar von der kommunalen Politik, nicht all zu restriktiv gegen Zweitwohnsitze vorzugehen, denn ohne die Einnahmen der ZweitwohnsitzeigentümerInnen würden sie finanziell nicht überleben können (vgl. Krapf 2020).

### 5.4. Vergleich der Zweitwohnsitze am Attersee und Traunsee

Im nächsten Schritt soll nun ein Vergleich der beiden Seen in Bezug auf Zweitwohnsitze erfolgen. Bedingt durch die Analyse der Nebenwohnsitzfälle wird deutlich, dass der Attersee gegenüber dem Traunsee wesentlich stärker von der Thematik betroffen ist. Dies liegt vor allem daran, dass der Attersee aufgrund seiner topografischen Gegebenheiten einen höheren Dauersiedlungsraum aufweist und dadurch mehr Fläche für potenzielle Zweitwohnsitze zur Verfügung steht. Historisch gesehen weisen die beiden Seen eine Parallele hinsichtlich der Zweitwohnsitzentwicklung auf, welche auf die

Sommerfrische im 19. Jahrhundert zurückgeht. Seit langem stellen die beiden Seen ein wichtiges Zweitwohnsitzziel für die städtische Bevölkerung (vor allem WienerInnen) dar. Ein weiterer Anstieg der Zweitwohnsitze erfolgte in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. In diesem Zusammenhang wurden viele historische Bestandsobjekte als Zweitwohnsitze umfunktioniert und blieben in ihrem Aussehen weitestgehend erhalten. In weiterer Folge wurden Zweitwohnsitze auch neu errichtet. Aufgrund des damaligen OÖ. ROG 1972 war es rechtlich möglich, Zweitwohnsitze auch außerhalb der dafür vorgesehenen Sonderwidmung Zweitwohnsitzgebiet zu errichten. Deshalb befinden sich viele Zweitwohnsitze am Attersee wie auch am Traunsee im herkömmlichen Bauland-Wohngebiet. Dieser Trend setzte sich aber auch nach der Novellierung des OÖ. ROG 1994 fort, obwohl es rein rechtlich nicht mehr zulässig ist, im Bauland-Wohngebiet einen Zweitwohnsitz zu errichten. Am Attersee wie auch am Traunsee stellen Einfamilienhäuser und Apartmenthäuser die vorherrschenden Bebauungstypen dar.

Eine weitere Parallele weisen die beiden Seen hinsichtlich der exorbitanten Grundstücks- bzw. Immobilienpreise auf, die zu einer Abwanderung der jungen Bevölkerung beitragen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild treten hauptsächlich durch die Zersiedelungstendenzen der Zweitwohnsitze auf. Dieser Effekt ist an beiden Seen zu erkennen. Bedingt durch die ortsübliche Architektur können die Auswirkungen auf das Ortsbild als weniger problematisch angesehen werden. In diesem Zusammenhang können nur die wenigen Apartmenthäuser gekannt werden, welche durch das maßstabsfremde Bauvolumen aus der Umgebung herausragen.

Grundlegend wurde jedoch festgestellt, dass der Attersee aufgrund seines Stellenwertes besonders von den Zweitwohnsitzen geprägt ist. Dies kann auch mit der Tatsache begründet werden, dass sich die Bevölkerung am Attersee bereits gegen die weitere Zunahme der Zweitwohnsitze wehrt und den Ausverkauf ihrer Heimat verhindern will. Außerdem ist die Seezugänglichkeit am Attersee für die einheimische Bevölkerung im Gegensatz zum Traunsee besonders schwierig. Viele Zweitwohnsitze aber auch alle weiteren Bauführungen verhindern das Verweilen am direkten Seeufer und zeigen dadurch die Fehlentwicklung der letzten Jahrzehnte auf.

## 5.5. Fazit

Zusammenfassend kann der Behauptung, dass die Zweitwohnsitze nur Kosten verursachen und nichts einbringen, nicht ganz zugestimmt werden. Die ZweitwohnsitzeigentümerInnen bringen eine erhebliche Wertschöpfung in die Region und zahlen genauso Anschlussgebühren für die technische Infrastruktur wie die dauerhafte Bevölkerung. Im Sommer wirken die Zweitwohnsitze zudem belebend auf die Gastronomie und den Einzelhandel. Im Gegensatz dazu kommen die verlassenen Zweitwohnsitze im Winter einem Geisterdorf ähnlich. Der wesentliche negative Aspekt hinter einem hohen Anteil an Zweitwohnsitzen sind jedoch die fehlenden Einnahmen aus dem Finanzausgleich des Bundes, die



einen erheblichen Teil des Gemeindebudgets ausmachen. In diesem Zusammenhang kann die neu eingeführte Zweitwohnsitzabgabe erwähnt werden. Diese ermächtigt die Gemeinden, von den Zweitwohnsitzern eine Gebühr für den Ausgleich der entgangenen Ertragsanteile einzufordern. Diese Abgabe ist jedoch aus Sicht des Autors viel zu niedrig angesetzt und könnte gemäß den Bürgermeistern der Seenregion durchaus höher sein. Eine Verdopplung der Abgabe wäre grundsätzlich wünschenswert und hätte eine weitaus höhere Wirkung. Für die Gemeinden ist die Abgabe jedoch ein erster Schritt in die richtige Richtung, obwohl der Erhebungsaufwand enorm ist.

## 6. Schlussfolgerung und Handlungsempfehlung

Wie bereits erwähnt weisen die beiden Seenregionen – angefangen von der geschichtlichen Zweitwohnsitzentwicklung, über die naturräumlichen Gegebenheiten, die gering ausgewiesenen Zweitwohnsitzgebiete, bis hin zu den Effekten – einige Parallelen hinsichtlich der Zweitwohnsitze auf. Allerdings unterscheidet sich die Situation am Attersee bezüglich der Anzahl der Zweitwohnsitze enorm von jener am Traunsee.

Der inzwischen hohe Anteil an Zweitwohnsitzen in der Seenregion hat bereits zu negativen Begleiterscheinungen geführt. Gerade aufgrund der hohen Immobilien- und Grundstückspreise – verstärkt durch den Einfluss der Zweitwohnsitze – kommt es zur Abwanderung der jungen Bevölkerung und damit zu einer Überalterung der Bevölkerung. Eine der größten Herausforderungen ist dabei die Bewältigung des Verlusts von dauerhaftem Wohnraum für die junge Bevölkerung durch Zweitwohnsitze. Wollen die Gemeinden ihre Bevölkerung in der Heimatgemeinde halten, müssen sie in naher Zukunft Maßnahmen gegen illegal genutzte Zweitwohnsitze treffen. Ein Großteil der Zweitwohnsitze befindet sich nämlich im Bauland-Wohngebiet, obwohl dort die Begründung eines Zweitwohnsitzes nicht zulässig ist.

Bezüglich des Landschafts- und Ortsbildes stellen maßstabsfremde Apartmenthäuser bzw. so genannte Geisterviertel ein eher geringeres Problem dar. Hauptsächlich kommt es durch den Trend zum Einfamilienhaus und den Zersiedelungstendenzen zu wesentlichen Auswirkungen auf den Flächenverbrauch und die technische Infrastruktur. Aufgrund der geringen noch verfügbaren bebaubaren Flächen dürfte eine Zunahme an Zweitwohnsitzen in der Seenregion, vor allem entlang der Uferzone kaum mehr möglich sein. Eine Ausweitung der Zweitwohnsitze kann, wenn überhaupt, nur noch im Hinterland bzw. in den attraktiven Hangzonen mit Gebirgs- und Seeblick erfolgen. Der wesentliche negative Aspekt hinter einem hohen Anteil an Zweitwohnsitzen sind die fehlenden Einnahmen aus dem Finanzausgleich des Bundes die einen erheblichen Teil des Gemeindebudgets ausmachen.

Aufgrund der geplanten Novelle des OÖ. ROG 1994, in der es zu einer Lockerung der Regelung zur Errichtung von Zweitwohnsitzen kommt, als auch die erwartete steigende Nachfrage nach Zweitwohnsitzen im Zuge der Coronavirus-Krise braucht es dringend einen steuernden Eingriff, um die zukünftige Entwicklung der Seenregion in geordnete Bahnen zu lenken. Wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang für viele BürgermeisterInnen eine Rückendeckung seitens der Landesregierung sowie Gesetze ohne Schlupflöcher und Schwierigkeiten.

Dabei können folgende Handlungsempfehlungen aus Sicht des Autors angedacht werden:

★ *Erstellung eines Zweitwohnsitzverzeichnisses*

In einem ersten Schritt sollte ein Zweitwohnsitzverzeichnis zur statistischen Erfassung der IST-Situation eingeführt werden. Dazu hat die Gemeinde ein Verzeichnis über alle Zweitwohnsitze, die zur Freizeit und Erholung dienen, zu führen. Dieses soll als Grundlage für die Zweitwohnsitzquote sowie zur Kontrolle der Rechtmäßigkeit des Zweitwohnsitzes dienen und ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Im Zuge der rechtlichen Analyse wurde bereits festgestellt, dass es bereits ein derartiges Verzeichnis zur Erhebung der Zweitwohnsitzabgabe gibt. Diese Datengrundlage kann jedoch nicht überprüft werden, da sie nicht öffentlich zugänglich ist.

★ *Herstellung des gesetzeskonformen Zustands*

Auf Basis der räumlichen Analyse wurde festgestellt, dass viele Zweitwohnsitze im Bauland Wohngebiet liegen und keiner rechtlichen Grundlage unterliegen. Da im alten OÖ. ROG 1972 die Gründung von Zweitwohnsitzen im Bauland-Wohngebiet rechtlich zulässig war, muss eine differenzierte Überprüfung der Zweitwohnsitze erfolgen. Alle Zweitwohnsitze, die vor 1994 gebaut wurden, befinden sich im gesetzeskonformen Zustand. Alle Zweitwohnsitze, die nach 1994 im Bauland-Wohngebiet errichtet wurden, sind jedoch nicht mehr zulässig. Für diese könnte per Bescheid auferlegt werden, den widmungskonformen Zustand herzustellen, das heißt die widmungswidrige Nutzung als Zweitwohnsitz muss entfernt werden. Dies wäre ein erster Schritt, um die hohe Anzahl der Zweitwohnsitze zu senken und Wohnraum für die lokale Bevölkerung zu schaffen.

★ *Schärfung des OÖ. ROG 1994 in Bezug auf Zweitwohnsitze*

Die derzeitige Novelle des OÖ. Raumordnungsgesetzes 1994 führt dazu, dass die Errichtung von Zweitwohnsitzen außerhalb der dafür vorgesehenen Widmungsfläche (Bauland-Sondergebiet Zweitwohnsitzgebiet) erleichtert wird. Jedoch „kann“ der zeitweilige Wohnbedarf von Seiten der Gemeinde im Bauland-Wohngebiet in Zukunft ausgeschlossen werden. Aufgrund dieser lockeren Formulierung muss davon ausgegangen werden, dass sich die Zweitwohnsitzsituation in der Seenregion nicht verbessern wird. Stattdessen sollten im Gesetz Regelungen aufgestellt werden, welche die Zweitwohnsitzentwicklung beschränken/erschweren.

Folgende Empfehlungen könnten diesbezüglich für Zweitwohnsitze im OÖ. ROG 1994 vorgeschlagen werden:

- Zweitwohnsitze, die zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden, sind nur noch im **Bauland-Sondergebiet Zweitwohnungsgebiet bzw. Bauland-Kerngebiet** rechtlich zulässig. Einschränkende Kriterien sollen dabei unterstützen, dass es zu keinem Wildwuchs der Zweitwohnsitze sowie zu Zersiedelungstendenzen kommt:

- Bauland-Sondergebiet Zweitwohnungsgebiete sollten nicht in isolierter Lage, sondern in Rand- bzw. Kernlage der Gemeinde ausgewiesen werden. Dies hätte auch positive Auswirkungen auf die technische Infrastruktur der Gemeinde.
  - Außerdem sollten die Flächen in angemessener Entfernung von Einrichtungen der Grundversorgung liegen und ausreichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sein.
- Eine Bauland-Kerngebietswidmung ist nur dann zulässig, wenn sie in Zentrumslage ausgewiesen wird, dadurch kann auch der historische Altbestand geschützt und einer eventuellen Nachnutzung als Zweitwohnsitz zugeführt werden.
- Weitere Baulandwidmungen werden so für dauerhafte Wohnzwecke freigehalten.
- **Erweiterung um Ausnahmegewilligungen für Zweitwohnsitze** außerhalb der dafür vorgesehenen Widmung. Ausnahmen sind nur für gewisse Personengruppen (z.B. ErbInnen) bzw. auf Basis räumlicher Aspekte durch die Bürgermeisterin zulässig:
  - auf Antrag der Erbin, wenn der betreffende Wohnsitz nicht anderweitig der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedarfs dient,
  - auf Antrag der Eigentümerin des betreffenden Wohnsitzes, wenn aufgrund geänderter Lebensumstände, insbesondere aufgrund beruflicher oder familiärer Veränderungen und eine andere Verwendung des Wohnsitzes nicht möglich oder zumutbar ist (vgl. § 13 Abs. 7 TROG 2016) und
  - auf Antrag der Eigentümerin, wenn eine Integration des Zweitwohnsitzes in ein Bestandsobjekt im Ortszentrum möglich (z.B. Revitalisierung historischer Altbauten) und aufgrund plausibler Gründe kein Hauptwohnsitz möglich ist.
  - In diesem Zusammenhang muss auch die Änderung des Verwendungszwecks einer Immobilie gemäß der OÖ. Bauordnung 1994 geändert werden. Dadurch kann für Erbinnen die Benutzung einer Immobilie als Zweitwohnsitz erleichtert bzw. als rechtlich zulässig erklärt werden.
- Einführung von **Kontrollmöglichkeiten** sowie **höheren Strafbestimmungen** gegen **unrechtmäßige Zweitwohnsitze**.
  - Im OÖ. ROG 1994 sollten Kontrollmöglichkeiten (u.a. Betretungserlaubnis der Immobilie, Abfrage der Verbrauchsdaten, etc.) als auch Strafbestimmungen, wie sie im Salzburger ROG 2009 vorhanden sind, eingeführt werden, um eine rechtliche Handhabe gegen die widmungswidrige Nutzung von Wohnobjekten zu ermöglichen.
  - Zudem hätten entsprechende Regelungen eine abschreckende Wirkung und könnten den hohen Anteil an nicht zulässigen Zweitwohnsitzen im Bauland-Wohngebiet und

dadurch die Anzahl an Zweitwohnsitzen verringern. In diesem Zusammenhang braucht es aber ein klares Bekenntnis der Gemeinden gegen illegal genutzte Zweitwohnsitze.

Bedingt durch die Tatsache, dass die Zweitwohnsitzproblematik nur in gewissen Teilbereichen Oberösterreichs (u.a. Salzkammergut) auftritt, kann die Erstellung eines regionalen Raumordnungsprogrammes als zusätzliche Hilfestellung herangezogen werden.

★ *Erstellung eines regionalen Raumordnungsprogrammes für die Seenregion Attersee/Traunsee*

Um die Entwicklung der Zweitwohnsitze besser beeinflussen zu können, braucht es eine auf die Seenregion abgestimmte Strategie im Umgang mit Zweitwohnsitzen. Es empfiehlt sich daher ein überörtliches regionales Raumordnungsprogramm zu erstellen. Erforderlich ist dabei eine Analyse der regionalen als auch lokalen Verhältnisse und die Bestimmung klarer Ziele. Folgende Empfehlungen könnten wie folgt festgelegt werden:

- **Vermeiden der Zunahme von** Zweitwohnsitzen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen.
  - Maßnahme: Abschließen **privatwirtschaftlicher Verträge zwischen der Gemeinde und Widmungswerberin** zur widmungskonformen Nutzung bei Umwidmungsanträgen sowie Verstärkung der rechtlichen Regelungsmöglichkeiten auf Basis des OÖ. Raumordnungsgesetzes.
- **Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen** und **Vermeidung der Zersiedelung** durch Zweitwohnsitze → Nebeneffekt: **Senkung der Instandhaltungskosten** der technischen Infrastruktur.
  - **Verbotzonen** sollen sicherstellen, dass schützenswerte Natur- und Landschaftsräume nicht weiter durch Zweitwohnsitze verbaut werden.
  - Entwicklung von **Vorrangzonen**, die sich für eine Bebauung mit Zweitwohnsitzen eignen. Um Grundstückspekulationen zu verhindern, wäre es wichtig, diese eher großflächig auszuweisen.
- Einführung einer **regionsspezifischen Quote zur Begrenzung des Zweitwohnsitzanteils** wie es bereits in Salzburg, Tirol und Vorarlberg gehandhabt wird. Es muss jedoch erwähnt werden, dass eine derartige Quote für die bereits jetzt schon schwer betroffenen Gemeinden einen geringen steuernden Effekt hat, es dürften aber keine weiteren Zweitwohnsitze mehr errichtet werden. Diese Quote kann hauptsächlich für die Umlandgemeinden betroffener Regionen von Bedeutung sein und eine weitere Verlagerung der Zweitwohnsitze verhindern. Ausschlaggebend für eine Quote ist die Vorbelastung der Gemeinden durch Zweitwohnsitze. Je höher dieser Wert ist, desto schneller muss eingegriffen werden.

- Auf Basis der Regelungen anderer Bundesländer (Salzburg 16 %, Tirol 8 %) sowie der in der Literatur (ÖROK 1987:55) beschriebenen Obergrenze von 15 % wird für die Seenregion eine Beschränkung des **Zweitwohnungsanteils auf 12 % an der Gesamtanzahl der Wohnungen** entsprechend dem endgültigen Ergebnis der jeweils letzten Gebäude- und Wohnungszählung vorgeschlagen.
- Die Quote bietet die Möglichkeit, ein gesellschaftspolitisch als auch ein touristisch verträgliches Maß an Zweitwohnsitzen innerhalb der Gemeinde sicherzustellen.

Aufgrund der überörtlichen Festlegung eines derartigen Programmes liegt die Zuständigkeit bei der Raumordnungsabteilung des Amtes der OÖ. Landesregierung. Bei einer solchen räumlichen Strategie gehören jedoch weitere AkteurInnen aus der betroffenen Region, wie BürgermeisterInnen, BürgerInnen, Tourismusverbände sowie externe ExpertInnen in den Planungsprozess mit einbezogen. Die Raumplanung agiert in diesem Prozess als Mediator und sorgt für eine faire Beteiligung aller Interessen. Außerdem braucht es eine Bewusstseinsbildung der lokalen AkteurInnen in Bezug auf Zweitwohnsitze, denn in erster Linie ist es wichtig, ob Zweitwohnsitze eingedämmt oder als Antrieb für die regionale Wertschöpfung forciert werden sollen. Hierbei wird zielführend empfohlen, eine tiefgründige Analyse der finanziellen Effekten von Zweitwohnsitzen aus Sicht der Gemeinden durchzuführen. Diese Informationsaufbereitung führt womöglich auch zu einer Bewusstseinsbildung der GemeindepolitikerInnen.

★ *Ausweisung von Vorbehaltsgebieten*

Die Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes im Sinne des OÖ. Grundverkehrsgesetzes 1994 (siehe Kapitel 4.3.2 OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994) wäre für einige Gemeinde eine optimale Lösung in der Begrenzung von Zweitwohnsitzen. In Vorbehaltsgebieten müssen Grunderwerbe für Zweitwohnsitze von der Bezirksgrundverkehrsbehörde genehmigt werden. Die Gemeinde Attersee ist die letzte Gemeinde rund um den Attersee, die noch kein Vorbehaltsgebiet ist. Auch am Traunsee könnten die Gemeinden Altmünster und Gmunden einen Antrag auf Vorbehaltsgebiet bei der Landesregierung einbringen. Der Effekt eines Vorbehaltsgebiets wäre, dass die Immobilienpreise aufgrund der verlorenen Nachfrage leicht sinken und das Angebot dementsprechend reduziert wird.

★ *Monetäre Maßnahmen – Erhöhung der Zweitwohnsitzabgabe*

Bedingt durch die geringe Höhe des Zuschlags zur Freizeitwohnungspauschale (siehe Kapitel 4.3.4 OÖ. Tourismusgesetz 2018) vertritt der Autor jedoch die Ansicht, dass die Abgabe nur sehr wenig zur Steuerung von Zweitwohnsitzen beitragen kann. Es ist äußerst fraglich, ob diese Abgabenhöhe in einem angemessenen Verhältnis zu den negativen Auswirkungen und eventuellen Folgekosten durch Zweitwohnsitze steht. Für die EigentümerInnen stellt eine niedrige Zweitwohnsitzabgabe von **108 Euro bzw.**

**216 Euro pro Jahr** keine abschreckende Wirkung dar, ist doch der Preis für den Erwerb bzw. die Errichtung eines Zweitwohnsitzes wesentlich höher.

In diesem Zusammenhang muss erwähnt werden, dass es verschiedene Arten von ZweitwohnsitzeigentümerInnen gibt, denn es kann auch vorkommen, dass Zweitwohnsitze vererbt werden und der finanzielle Aspekt eher im Hintergrund steht. Daher ist es schwer zu argumentieren, dass eine Erhöhung für alle ZweitwohnsitzeigentümerInnen finanzierbar ist. Zusätzlich wird noch eine Abgabe zugunsten des Tourismusverbands für die Zweitwohnsitze eingehoben. Dadurch erhöht sich die Abgabenleistung je nach Nutzfläche der Wohneinheit auf insgesamt **180 Euro bzw. 324 Euro pro Jahr**.

Trotzdem sollte über eine weitere Erhöhung der Abgabe diskutiert werden, denn dies hätte einen deutlichen Lenkungseffekt und würde den Gemeinden zusätzliche Einnahmen bringen. Zuerst wäre es allerdings notwendig, dass die Zweitwohnsitzabgabe vom OÖ. Tourismusgesetz in das OÖ. Raumordnungsgesetz oder in ein eigenes Gesetz übernommen wird. Dadurch würde die zugrundeliegende touristische Begründung entfallen und eine Erhöhung könnte bezüglich der Zielsetzungen der Raumordnung leichter umgesetzt werden. Zieht man die jeweiligen Abgaben anderer Bundesländer für Zweitwohnsitze in Betracht, könnte die Abgabenhöhe für Zweitwohnsitze in Oberösterreich pro Jahr und Wohnobjekt folgendermaßen aussehen (siehe Tabelle 12).

| Salzburg<br>(§ 5 Abs. 4 Sbg. Ortstaxengesetz) |              | Tirol<br>(§ 4 Abs. 3 Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz 2019) |                      | Oberösterreich<br>(eigener Vorschlag)   |                      |
|---|--------------|---|----------------------|---|----------------------|
| Besondere Ortstaxe                            |              | Freizeitwohnsitzabgabe  |                      | Zweitwohnsitzabgabe                     |                      |
| Dauercamper                                   | <b>260 €</b> | Bis 30 m <sup>2</sup>   | <b>100 - 240 €</b>   | Bis 44 m <sup>2</sup>                   | <b>140 – 300 €</b>   |
| Bis 40 m <sup>2</sup>                         | <b>400 €</b> | 31 m <sup>2</sup> - 60 m <sup>2</sup>                           | <b>200 - 480 €</b>   | 45 m <sup>2</sup> - 59 m <sup>2</sup>   | <b>200 – 450 €</b>   |
| 41 m <sup>2</sup> - 70 m <sup>2</sup>         | <b>520 €</b> | 61 m <sup>2</sup> - 90 m <sup>2</sup>                           | <b>290 - 700 €</b>   | 60 m <sup>2</sup> - 74 m <sup>2</sup>   | <b>300 – 520 €</b>   |
| 71 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>        | <b>600 €</b> | 91 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup>                          | <b>420 - 1.000 €</b> | 75 m <sup>2</sup> - 89 m <sup>2</sup>   | <b>400 – 700 €</b>   |
| 101 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>       | <b>720 €</b> | 151 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>                         | <b>590 - 1.400 €</b> | 90 m <sup>2</sup> - 119 m <sup>2</sup>  | <b>650 – 1.000 €</b> |
| Über 131 m <sup>2</sup>                       | <b>760 €</b> | 201 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>                         | <b>760 - 1.800 €</b> | 120 m <sup>2</sup> - 149 m <sup>2</sup> | <b>700 – 1.200 €</b> |
|   |              | Über 250 m <sup>2</sup>   | <b>920 - 2.200 €</b> | 150 m <sup>2</sup> - 199 m <sup>2</sup> | <b>800 – 1.400 €</b> |
|   |              |   |                      | Über 200 m <sup>2</sup>                 | <b>900 – 2.000 €</b> |

Tabelle 12: Festlegung der Höhe der Zweitwohnsitzabgabe in OÖ. durch Vergleich mit anderen Bundesländern  
(Quelle: eigene Darstellung)

Die Höhe der vorgeschlagenen Zweitwohnsitzabgabe orientiert sich dabei hauptsächlich an den Vorgaben Tirols. Dort sind bei der Festlegung der Abgabenhöhe der Verkehrswert der Liegenschaft und die finanzielle Belastung der Zweitwohnsitze auf die Gemeinde mit einzubeziehen. Die Abgabe kann aber auch für bestimmte Teile des Gemeindegebietes in unterschiedlicher Höhe festgesetzt werden, wenn sich maßgebliche Umstände erheblich auf die Höhe der Abgabe auswirken (vgl. § 4 Abs. 3 Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz). Hierbei könnten höhere Beiträge für direkte Seeuferlage oder für vom Ortskern weitentfernte Zweitwohnsitze angedacht werden.

Dass lagebedingte Zuschläge durchaus praktikabel sind, zeigt auch die Tatsache, dass Wien ein solches Modell zur Wohnungslage anwendet. Befindet sich eine Wohnung in einer besseren Umgebung als eine durchschnittliche Wohnung werden höhere Quadratmeterpreise geltend gemacht. Als Beispiel kann hierfür eine Wohnung im 1. Bezirk genannt werden (vgl. Stadt Wien 2020).

Positive Effekte ausgehend von einer höheren Abgabe könnten einerseits mehr Einnahmen für die Gemeinde zur Abdeckung der Kosten für Infrastruktur und Verwaltungseinrichtungen sein und andererseits könnten einige ZweitwohnsitzeigentümerInnen aufgrund der nun höheren jährlichen Kosten dazu bewegt werden, die Zweitwohnsitze zu verkaufen, weiter zu vermieten oder in einen Hauptwohnsitz umwandeln. Der Lenkungseffekt einer deutlich erhöhten Abgabe wäre aus Sicht des Autors hoch einzuschätzen.

★ *Anreize für eine Vermietung der Zweitwohnsitze setzen – Erhöhung der Auslastung*

Aus der Sicht der Tourismuswirtschaft aber auch der Gemeinden besteht ein breites öffentliches Interesse an einer besseren Auslastung der Zweitwohnsitze. Dieses Interesse wird dabei desto bedeutsamer, je höher der Anteil der Zweitwohnsitze ausfällt. Durch den bereits oben genannten Vorschlag zur Erhöhung der Zweitwohnsitzabgabe könnte ein erster Anreiz zur Vermietung des Zweitwohnsitzes geschaffen werden. Ein weiterer Ansatz könnte die Implementierung eines Zweitwohnsitzmanagements in Form einer Buchungsplattform sein. Dieses sieht vor, durch die Vermietung von Zweitwohnsitzen kalte Betten zu vermeiden und die Auslastung der Immobilien zu erhöhen. Eine Herausforderung für diesen Ansatz besteht darin, dass viele EigentümerInnen keinen Grund für eine Weitervermietung (siehe Seite 16, Tab. 1) sehen. Dies liegt auch daran, dass eine kurzfristige Anreise nicht mehr möglich wäre und die Immobilie mit „Fremden“ geteilt werden müsste. In diesem Zusammenhang wäre es sinnvoll, nicht hinter verschlossenen Türen nach Lösungen zu suchen, sondern sich gemeinsam mit den ZweitwohnsitzeigentümerInnen auf eine Strategie zu einigen, die für alle Parteien zufriedenstellend ist. Eine solche partizipative Herangehensweise hätte nicht nur zum Vorteil, mehr Lösungsansätze hervorzubringen, sondern könnte auch die Inklusion der ZweitwohnsitzeigentümerInnen in den Ort, bzw. eine stärkere Identifikation ihrerseits mit den Anliegen der anderen BürgerInnen fördern. Wichtig zu beachten wäre, dass andere BürgerInnen, also HauptwohnsitzeigentümerInnen, nicht aus dem Diskurs ausgeschlossen werden, um nicht zu riskieren, ihre Interessen zu missachten.

★ *Vorgaben durch einen Bebauungsplan*

Um bei möglichen Neuausweisungen von Zweitwohnsitzgebieten die räumlichen Auswirkungen möglichst gering zu halten, können durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan Ansätze für eine zielgerechte Bebauung von Zweitwohnsitzen gesetzt werden. Die Bebauung muss dabei dem Grundsatz des



sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen und darf nicht zur negativen Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Dabei ist unter anderem auf folgende Kriterien zu achten:

- räumlich angepasste Dichte- und Geschoßhöhenregelung (abgestimmt auf die nähere Umgebung), gekuppelte bzw. geschlossene Bauweisen sind einer offenen Bauweise aufgrund des geringeren Flächenverbrauchs vorzuziehen.
- mehrgeschossige in mehrere Einheiten aufgeteilte Gebäude sind Einfamilienhäusern vorzuziehen.
- Festlegung maximaler Versiegelungsgrade für die Grundstücke.
- Gestaltung von Fassaden und Dachformen, die der ortsüblichen Architektur entsprechen.
- Begrenzung der Bebauung von Hangbereichen.
- freihalten von möglichen Sichtachsen (Korridoren) z.B. auf den See.

Grundsätzlich wäre es jedoch sinnvoller, keine neuen Gebiete mehr auszuweisen, sondern die Nachnutzung von Zweitwohnsitzen in Bestandsobjekte zu forcieren. Die rechtlichen Möglichkeiten sind hierbei natürlich begrenzt, da niemand gezwungen werden kann, diese nach zu nutzen. Dadurch wird nachhaltig der Flächenverbrauch verringert und die historische Bausubstanz gerettet.

Zu guter Letzt muss festgehalten werden, dass sich die Zweitwohnsitzsituation von Gemeinde zu Gemeinde unterscheidet und es dadurch keine allgemeine Lösung im Umgang mit Zweitwohnsitzen gibt. Die Effektivität der Steuerung von Zweitwohnsitzen hängt von der konsequenten Umsetzung der Maßnahmen (basierend auf den rechtlichen Grundlagen) der Gemeinden als auch von Seiten der Landesregierung als überörtliche Planungsbehörde ab.

## 7. Verzeichnisse

### 7.1. Quellenverzeichnis

#### Literaturverzeichnis

- **ARE** - Bundesamt für Raumentwicklung (2010): Zweitwohnungen – Planungshilfe für die kantonale Richtplanung. Eidg. Departement für Umwelt Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK, Bern.
- **BAUD-BOVY, M.; LAWSON, F.** (2002): Tourism and Recreation. Handbook of Planning and Design. Architectural Press, 287 S., Oxford.
- **BERITELLI, P.** (2007): Zweitwohnungsbau - Beiträge aus der Forschung und aktueller Erkenntnisstand. In: Bündner Monatsblatt 2/2007: Zeitschrift für Bündner Geschichte, Landeskunde und Baukultur S. 121 – 136.
- **BERITELLI, P.** (2008): Die Risiken schneller Gewinne mit langfristigen Folgekosten. Zweitwohnungsbau – eine lokale Herausforderung im globalen Kontext. In: CIPRA Info Nr. 87, Juni 2008: Herausforderung Zweitwohnung Viel Raum für wenig Nutzen.
- **BERNT, D.; KIRCHNER, W.; SCHACHT, H.** (1972): Zweitwohnungen für Freizeit und Erholung. Österreichisches Institut für Raumplanung (ÖIR) & Institut für Stadtforschung (IS) (beide Hrsg.), Wien.
- **BRAUMANN, C.** (2008): Österreich sucht neue Wege der Regulierung. In: CIPRA Hintergrundbericht Dezember 2008: Zweitwohnungsbau im Alpenraum – Viel Raum für wenig Nutzen S. 12 -14.
- **CLEMENT, S.; SCHNEIDER, L.** (2019): Lagen & Typologien von Zweitwohnsitzen. Endbericht im Masterprojekt (P3) Steuerung von Zweitwohnsitzen im alpinen Raum. TU Wien.
- **DALLHAMMER, E.** (o.J.): Flächen- und kostenintensive Siedlungsentwicklung – Folgen und Lösungsansätze. In: SIR-Mitteilungen und Berichte, Band 36/2016, S.19-28.
- **DANZ, W.** (1980): Eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten - Probleme und Steuerungsmöglichkeiten aus überörtlicher Sicht (=Schriftenreihe des Alpeninstituts für Umweltforschung- und Entwicklungsplanung 10). München.
- **DEUTSCHER BUNDESTAG** (2018): Erwerb von Zweitwohnungen und EU-Recht Zur Zulässigkeit von Genehmigungsvorbehalten und prozentualer Beschränkungen von Zweitwohnsitzen. PE 6 - 3000 - 108/18. Fachbereich Europa.
- **DIERER, L.; GERL, J.** (2019): Kosten und Erlöse von Zweitwohnsitzen in Westösterreich. Endbericht im Masterprojekt (P3) Steuerung von Zweitwohnsitzen im alpinen Raum. TU Wien.
- **EISENBERGER, G.; WURZINGER, J.** (2018): Grundstücksverkauf in alpinen Ferienorten. In GISE, K.; JAHNEL, D. (2018) baurechtliche Blätter 21, 205-210. Verlag Österreich.
- **FERRERO, G.** (1998): Seconde case, politiche urbanistiche e turismo nelle Alpi occidentali italiane. In: Revue de Géographie Alpine. Heft 3. Grenoble. S. 61-68. FREYER, W. (1993): „Tourismus - Einführung in die Fremdenverkehrsökonomie“. 4. Auflage. München.
- **FISCHER, J.; STEINER, W.** (1996): Der Zweitwohnsitz im oberösterreichischen Landesrecht. Zeitschrift. Manz. S. 161.
- **FUNK, B.-C.** (1996): Grundverkehrsrecht. Institutionen. Funktionen – Beziehungen zum Gemeinschaftsrecht, ORAC, Wien.
- **GANZ, G.-M.** (2012): Zweitwohnungen in touristischen Destinationen. Rechtliche raumplanerische und politische Aspekte. Zürich
- **Gilhofer, K.-C.** (2004): Das Freizeitverhalten der Zweitwohnsitzer in der Region Attersee - Attergau, OÖ. Diplomarbeit an der Universität Wien.

- **GRUBER, A.** (2015): Zweitwohnsitze in Österreich aus raumplanerischer Sicht: gezeigt an den Gemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering, Diplomarbeit an der TU Wien.
- **HEINDL, D. STIFTINGER, T.** (2019): Der Umgang mit illegalen Zweitwohnsitzen. Kontrolle-Sanktionierung-Sanierung. Endbericht im Masterprojekt (P3) Steuerung von Zweitwohnsitzen im alpinen Raum. TU Wien.
- **HOLLMANN, P.** (2016): Raumordnungsrecht. Tiroler Raumordnungsgesetz 2011. Amt der Tiroler Landesregierung. Abt. Bau- und Raumordnungsrecht.
- **HOLOUBEK, M.** (1996): Grundrechtsfragen. In: Funk, Bernd-Christian (Hrsg.) 1996: Grundverkehrsrecht. Institutionen – Funktionen – Beziehungen zum Gemeinschaftsrecht, Orac, Wien, S. 37 – 89.
- **HOLZNER, J.** (2013): Entwicklungspotenziale von Seenregionen - Integratives Lakefront Development als Motor für eine nachhaltige (Re-)Vitalisierung strukturschwacher Regionen an Seen. Dissertation. Karl-Franzens-Universität Graz.
- **IFF - Institut für Freizeitwirtschaft** (1990): Der Markt für eigene Ferienwohnungen und Ferienhäuser bis 1995. München.
- **KANATSCHNIG, D.; WEBER, G.** (1998): Nachhaltige Raumentwicklung in Österreich. (Schriftenreihe des Österreichischen Instituts für Nachhaltige Entwicklung, Band 4), Wien.
- **KÖNIG, M.** (2017): Der Zweitwohnsitz im österreichischen Recht. Wien: Linde, 3. Auflage.
- **KULINAT, K.; STEINECKE, A.** (1984): Geographie des Freizeit- und Fremdenverkehrs. Band 212. Darmstadt.
- **LAGLER, F. W.** (1985): Die Auswirkungen von Zweitwohnsitzen, dargestellt am Beispiel der Gemeinde Eichgraben (N.Ö.), Diplomarbeit an der TU Wien.
- **LAND KÄRNTEN** (2020): Wie gehen wir mit unseren Seen um? Ein Ergebnis des Beteiligungsprozesses im Rahmen der Kärntner Seenkonferenz. Handbuch zur Raumplanung an Kärntner Seen.
- **LANGE, S.** (2008): Zweitwohnsitze: Eine Chance für strukturschwache ländliche Räume. VDM Verlag Dr. Müller Aktiengesellschaft & Co. KG, Saarbrücken.
- **LESER, H.** (Hrsg.) 2001: DIERCKE-Wörterbuch Allgemeine Geographie. - Deutscher Taschenbuch Verlag, München, 1037 S.
- **LICHTENBERGER, E.** (1991): Stadtgeographie - Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. Stuttgart.
- **MAIER J.** (1985): Analyse und Bewertung von Zweitwohnsitzen in Oberstdorf. - In: Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung Heft 38 -Zweitwohnsitze in Fremdenverkehrsorten und ihre planerische Bewertung. – Bayreuth.
- **MAYER, E. K.** (1997): Zweitwohnsitze im Raumordnungsrecht, Diplomarbeit an der TU Wien.
- **ÖHV - Österreichische Hotelvereinigung** (2008): Österreichs Destinationen im Wettbewerb. Destinationsstudie und – karte der Österreichischen Hoteliervereinigung. Österreich.
- **ÖIR - Österreichisches Institut für Raumplanung** (2008): Infrastrukturkosten der Siedlungserweiterung bei bestehenden Leitungsnetzen. Endbericht. Wien.
- **ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz** (1987): Zweitwohnungen in Österreich – Formen und Verbreitung, Auswirkungen, künftige Entwicklung, Nr. 54, Wien.
- **RUPPERT, K.** (1973): Der Zweitwohnsitz - geographisches Faktum und landesplanerisches Problem. In: WGI-Berichte zur Regionalforschung. Wirtschaftsgeographische Institut der Universität München [Hrsg.] Heft 11. München. S. 1-54.
- **RUPPERT, K.; MAIER, J.** (1971): Der Zweitwohnsitz im Freizeitraum - raumrelevanter Teilaspekt einer Geographie des Freizeitverhaltens. In: Informationen. Institut für Raumordnung [Hrsg.]. Heft 6. Bonn. S. 135-157.

- **SCHADT, G. SAPPER, A.** (1995): Möglichkeiten und Grenzen integrierter Bodenpolitik in Österreich. Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Schriftenreihe Nr. 123.
- **SCHERR, M.** (2001): Die Folgen aus der touristischen Überbelastung am Attersee unter besonderer Berücksichtigung des Zweitwohnsitzwesens. Dissertation. Salzburg.
- **SCHINDEGGER, F.** (1998): Raum. Planung. Politik. Ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich. Österreichisches Institut für Raumplanung (ÖIR), Böhlau Verlag Ges.m.b.H und Co. KG, Wien. Köln. Weimar
- **SCHNEIDER, F. C.** (1996): Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht Wien.
- **SIR** – Salzburger Institut für Raumforschung (1973): Die Belastbarkeit des Landes Salzburg mit Zweitwohnungen (erster Teil). Schriftenreihe des Salzburger Institutes für Raumforschung Band 1.1. Salzburg.
- **SIR** - Salzburger Institut für Raumforschung (1978): Die Belastbarkeit des Landes Salzburg mit Zweitwohnungen (zweiter Teil). Schriftenreihe des Salzburger Institutes für Raumforschung Band 1.2. Salzburg.
- **SIR** - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (1988): Schriftenreihe des Salzburger Institutes für Raumforschung Band 9 - Siedlungsstruktur und Infrastrukturaufwand.-Salzburg.
- **SIR** - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (1995): Kosten und Erlöse von Zweitwohnungen. SIR-Schriftenreihe Band 15.
- **SONDEREGGER, R.** (2014): Zweitwohnungen im Alpenraum: Bewertung des alpenweiten Bestandes und der Situation in der Schweiz in Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung. Dissertation. Südwestdeutscher Verlag für Hochschulschriften. Luzern
- **STATISTIK AUSTRIA** (2011): Gebäude- und Wohnungszählung 1981 bis 2001. Registerzählung 2011. Wien.
- **STATISTIK AUSTRIA** (2015): Registerbasierte Statistiken Nebenwohnsitze Kalenderjahr 2015, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2013, Schnellbericht 10.25. Wien.
- **STATISTIK AUSTRIA** (2018): Adress-GWR Online. Handbuch Teil A. Kapitel 1 Allgemeines. Version 1.4. Wien.
- **TAPPEINER, G.; KOBLMÜLLER, M.; STAFLE, G.; WALCH, K.** (2002): Heimwert - Ökologisch-ökonomische Bewertung von Siedlungsformen. Bericht aus Energie- und Umweltforschung 25/2002. Wien.
- **WANKO, A.** (1973): Appartementshäuser in Tirol. In: Arbeitsberichte des Instituts für Gebäudelehre und Entwerfen. Universität Innsbruck, Fakultät für Bauingenieurwesen und Architektur.
- **WEICHHART, P.** (2009) Multilokalität – Konzepte, Theoriebezüge und Forschungsfragen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2. S. 1-14.
- **WEICHHART, P.; RUMPOLT P. A.** (2015): Mobil und doppelt sesshaft. Studien zur residenziellen Multilokalität. Abhandlungen zur Geographie und Regionalforschung 18. Wien: Institut für Geographie und Regionalforschung der Universität Wien.

#### Interviews

- **FALCH, A.** (2018): mündliche Auskunft im Rahmen der Exkursion durch die Technische Universität Wien im Masterprojekt „Steuerung von Zweitwohnsitzen im alpinen Raum“. Lech.
- **Kastinger, W.** (2020): mündliche Auskunft im Rahmen eines Gesprächs zur Diplomarbeit am 20.02.2020 – Bürgermeister der Gemeinde Attersee am Attersee, Attersee.

- **Krapf, S.** (2020): mündliche Auskunft im Rahmen eines Gesprächs zur Diplomarbeit am 03.03.2020 – Bürgermeister der Stadtgemeinde Gmunden. Gmunden.
- **SOCHATZY, G.** (2020): mündliche Auskunft im Rahmen eines Gesprächs zur Diplomarbeit am 18.02.2020 – Abteilungsleiter Raumplanung und Raumordnung, Amt der OÖ. Landesregierung. Linz.
- **Schragl, C.** (2020): mündliche Auskunft im Rahmen eines Gesprächs zur Diplomarbeit am 17.02.2020 – Bürgermeister der Gemeinde Traunkirchen am Traunsee. Traunkirchen.

#### Rechtsquellen

- **OÖ. Raumordnungsgesetz 1994** LGBl.Nr. 114/1993 idgF. LGBl.Nr. 69/2015
- **OÖ. Raumordnungsgesetz 1972** LGBl.Nr. 18/1972 idgF. LGBl.Nr. 91/1989
- **OÖ. Landesraumordnungsprogramm 2017** LGBl.Nr. 21/2017
- **OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994** LGBl.Nr. 88/1994 idgF. LGBl.Nr. 8/2020
- **OÖ. Tourismusabgabe-Gesetz 1991** LGBl.Nr. 53/1991 idgF. LGBl.Nr. 3/2018
- **OÖ. Bauordnung 1994** LGBl.Nr. 66/1994 idgF. LGBl.Nr. 44/2019
- **OÖ. Tourismusgesetz 2018** LGBl.Nr. 3/2018 idgF. LGBl.Nr. 35/2020
- **OÖ. Naturschutzgesetz 2001** LGBl.Nr. 129/2001 idgF. LGBl.Nr. 109/2019
- **Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz 1993** LGBl.Nr. 134/1993 idgF. LGBl.Nr. 63/2018
- **Salzburger Raumordnungsgesetz 2009** LGBl.Nr. 30/2009 idgF. LGBl.Nr. 77/2020
- **Salzburger Ortstaxengesetz 2012** LGBl. Nr. 106/2012 idgF. LGBl.Nr. 7/2020
- **Tiroler Raumordnungsgesetz 2016** LGBl.Nr. 101/2016 idgF. LGBl.Nr. 51/2020
- **Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz 2019** LGBl.Nr. 79/2019 idgF. LGBl. Nr. 46/2020
- **Vorarlberger Raumplanungsgesetz (o.J.)** LGBl.Nr. 39/1996 idgF. LGBl.Nr. 19/2020
- **Bundes-Verfassungsgesetz (o.J.)** BGBl. Nr. 1/1930 idgF. BGBl. I Nr. 24/2020
- **Staatsgrundgesetz (o.J.)** RGBl. Nr. 142/1867 idgF. BGBl. Nr. 684/1988
- **Ö. Meldegesetz 1991** BGBl. Nr. 9/1992 idgF. BGBl. I Nr. 104/2019
- **Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz (o.J.)** BGBl. I Nr. 9/2004 idgF. BGBl. I Nr. 78/2018
- **Wohnungseigentumsgesetz 2002** BGBl. Nr. 70/2002 idgF. BGBl. I Nr. 58/2018
- **Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)** BGBl. III Nr. 86/1999 idgF. BGBl. III Nr. 171/2013
- **EU-Beitrittsvertrag** - Vertrag zwischen dem Königreich Belgien, dem Königreich Dänemark, der Bundesrepublik Deutschland, der griechischen Republik, dem Königreich Spanien, der französischen Republik, Irland, der italienischen Republik, dem Großherzogtum Luxemburg, dem Königreich der Niederlande, der portugiesischen Republik, dem vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland (Mitgliedstaaten der Europäischen Union) und dem Königreich Norwegen, der Republik Österreich, der Republik Finnland, dem Königreich Schweden über den Beitritt zur Europäischen Union samt Schlussakte BGBl. Nr. 45/1995 idgF. BGBl. Nr. 680/1996

#### Internetquellen

- **ADDENDUM** (2020): Welche Seen noch für alle Zugänglich sind. Online unter: <https://www.addendum.org/seezugang/welche-seen-zugaenglich-sind/> (zuletzt besucht am 27.09.2020).
- **BMDW** - Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (2020): Anmeldung eines neuen Hauptwohnsitzes oder "Nebenwohnsitzes". Online Unter:

- [https://www.oesterreich.gv.at/themen/dokumente\\_und\\_recht/an\\_\\_abmeldung\\_des\\_wohnsitzes/Seite.1180200.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/dokumente_und_recht/an__abmeldung_des_wohnsitzes/Seite.1180200.html) (zuletzt am 03.11.2020).
- **BMWF** - Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend (2014): Touristische Bedeutung von Zweitwohnsitzen. Online unter: [https://www.linder-gruber.at/files/Aktuelle%20Beitraege/2016/03/BMWF\\_Touristische\\_Bedeutung\\_von\\_Zweitwohnsitzen.pdf](https://www.linder-gruber.at/files/Aktuelle%20Beitraege/2016/03/BMWF_Touristische_Bedeutung_von_Zweitwohnsitzen.pdf) (zuletzt besucht am 02.11.2020).
  - **DALLHAMMER, E.** (2016): Klimaschutz und Bodenschutz - Die Rolle der Raumplanung. Linz. Online unter: [https://www.oir.at/files2/pdf/projects/Klima-Boden\\_Dallhammer.pdf](https://www.oir.at/files2/pdf/projects/Klima-Boden_Dallhammer.pdf) (zuletzt besucht am 05.07.2020).
  - **BRANDNER, E.** (2019): Elf Hausbesitzer über dem Traunsee möchten endlich eine Straßenzufahrt. Oberösterreichische Nachrichten 30.08.2019. Online unter: <https://www.nachrichten.at/oberoesterreich/salzkammergut/elf-hausbesitzer-ueber-dem-traunsee-moechten-endlich-eine-strasenzufahrt;art71,3160809#> (zuletzt besucht am 16.10.2020)
  - **ECO.NOVA VERLAGS GMBH** (2017): Metamorphose – Neues Wohnen im alten Stadl. 05.05.2017. Online unter: <https://issuu.com/eco.nova/docs/architektur2017> (zuletzt besucht am 05.07.2020).
  - **ENZYKLO.DE** (Deutsche Enzyklopädie) (2020): Definition von „Kalte Betten“. Online unter: [https://www.encyklo.de/Begriff/Kalte\\_Betten](https://www.encyklo.de/Begriff/Kalte_Betten) (zuletzt besucht am 05.07.2020).
  - **HASCH & PARTNER** (2020): Was bedeutet Zweitwohnsitz, Ausländergrunderwerbs-Gesetz, Freizeitwohnsitz? Online unter: <https://premiumliving.findmyhome.at/premium-live/de/zweitwohnsitzregelung-auslaendergrunderwerbsgesetz/> (zuletzt besucht am 25.06.2020).
  - **HOCHKÖNIG TOURISMUS GMBH** (2020): Darstellung des Ortszentrums von Maria Alm. Online unter: <https://www.hochkoenig.at/> (zuletzt besucht am 05.07.2020).
  - **IMMOBILIEN PICHLER** (2020): Berghütte kaufen in Tirol. Online unter: <https://www.immobilienpichler.de/berghuetten-kaufen-tirol/> (zuletzt besucht am 16.07.2020).
  - **KDZ** - Zentrum für Verwaltungsforschung (2020): Offener Haushalt. Finanzdaten aus dem öffentlichen Sektor. Online unter: <https://offenerhaushalt.at/> (zuletzt besucht am 14.11.2020).
  - **MUHR IMMOBILIEN GmbH** (2020): Objektanzeige. Online unter: <https://www.muhr-immobilien.com/de/ihre-objektsuche/objektanzeige/?ge=at&bu=ober%C3%B6sterreich&be=&ty=&km=&mi=0&ma=max&id=&search=Suchen> (zuletzt besucht am 17.10.2020).
  - **LANDESGERICHT WIEN** (1999): Urteil des Gerichtshofes. In der Rechtssache C-302/97 betreffend ein dem Gerichtshof gemäß Artikel 177 EG-Vertrag (jetzt Artikel 234 EG) vom Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien in dem bei diesem anhängigen Rechtsstreit. Klaus Konle gegen die Republik Österreich. Online Unter: <http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf?docid=44617&doclang=DE> (zuletzt besucht am 02.11.2020).
  - **LAND OBERÖSTERREICH** (1993): Bericht des Ausschusses für Bau- und Straßenangelegenheiten betreffend das Landesgesetz über die Raumordnung im Land Oberösterreich. Ausschussbericht AB 3401993 GP XXIV. Online unter: <http://www2.land-oberoesterreich.gv.at/internetltgbeilagen/Beilage%20340/1993%20-%20Ausschussbericht.pdf?id=5127&n=340&j=1993> (zuletzt besucht am 05.07.2020).
  - **LAND OBERÖSTERREICH** (2020a): Textgegenüberstellung zum Begutachtungsentwurf der OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020. Beilage zu Verf-2013-80108/84. Online unter: [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20VerfD/textgeg2020\\_raumordnungsgesetz\\_novelle\\_be\\_rs.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20VerfD/textgeg2020_raumordnungsgesetz_novelle_be_rs.pdf) (zuletzt besucht am 24.10.2020).

- **LAND OBERÖSTERREICH (2020b):** DORIS – Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem. Online unter: <https://www.doris.at/> (zuletzt besucht am 05.07.2020).
- **LAND OBERÖSTERREICH (2020c):** Erhaltung der traditionellen Bebauung und bei Neubebauung und Erweiterungen Sicherstellung einer landschaftsgerechten Bauweise. Online unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/72593.htm> (zuletzt besucht am 16.10.2020).
- **LAND OBERÖSTERREICH (2020d):** Begutachtungsentwurf betreffend das Landesgesetz, mit dem das OÖ. Raumordnungsgesetz 1994, die OÖ. Bauordnung 1994 und das OÖ. Bautechnikgesetz 2013 geändert werden (OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020). Beilage zu Verf-2013-80108/84-May. Online Unter: [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20VerfD/LG\\_Raumordnungsgesetz\\_novelle\\_2020\\_rs.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20VerfD/LG_Raumordnungsgesetz_novelle_2020_rs.pdf) (zuletzt besucht am 24.10.2020)
- **LEXER, W.** (o.J.): Zerschnitten, versiegelt, verbaut? - Flächenverbrauch und Zersiedelung versus nachhaltige Siedlungsentwicklung. Online unter: <http://docplayer.org/22577090-Zerschnittenversiegelt-verbaut.html> (zuletzt besucht am 05.07.2020).
- **NAGL, M.** (2017): Dauergäste unerwünscht. Wiener Zeitung. 22.08.2017. Online unter: <https://www.wienerzeitung.at/themen/stadt-und-land/912269-Dauergaeste-unerwünscht.html> (zuletzt abgerufen am 21.04.2020).
- **OBERÖSTERREICHISCHE NACHRICHTEN** (2016): Attersee: Mehr Zweitwohnsitze als Einwohner. 23.06.2016 Online unter: <https://www.nachrichten.at/oberoesterreich/salzkammergut/Attersee-Mehr-Zweitwohnsitze-als-Einwohner;art71,2269280> (zuletzt besucht am 21.04.2020).
- **ÖROK ATLAS** (2014): Veränderung der Zahl der Nebenwohnsitze (Wohnungen nur mit Nebenwohnsitzangabe oder ohne Wohnsitzangabe) 1991-2001 in Prozent. Online unter: <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/77> (zuletzt besucht am 05.07.2020).
- **REISEZAHN, T.** (2017): Der Hotelgast als Investor. Buy-to-let als Finanzierungsalternative für Hotels; Online unter: [https://www.prodinger.at/wp-content/uploads/2018/01/St\\_Gallen\\_Buy\\_to\\_Let\\_2017.pdf](https://www.prodinger.at/wp-content/uploads/2018/01/St_Gallen_Buy_to_Let_2017.pdf) (zuletzt besucht am 21.04.2020).
- **SHELLER, K.** (2012): Zweitwohnsitzer vertreiben Gmundner - Probleme auch am Attersee. Der Standard. 20.06.2012. Online unter: <https://www.derstandard.at/story/1339638486394/oberoesterreich-zweitwohnsitzer-vertreiben-gmundner---probleme-auch-am-attersee> (zuletzt besucht am 21.04.2020).
- **SEISER, M.** (2009): Die leise Diskriminierung der Ausländer. Frankfurter Allgemeine Zeitung. 26.01.2009. Online unter: [https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/haus/immobilien-in-oesterreich-diskriminierung-der-auslaender-1754334.html?printPagedArticle=true#pageIndex\\_3](https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/haus/immobilien-in-oesterreich-diskriminierung-der-auslaender-1754334.html?printPagedArticle=true#pageIndex_3) (zuletzt besucht am 29.05.2020).
- **SIR - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen** (2016): Baulandmobilisierung und Flächenmanagement - Regelungsmöglichkeiten und Anwendungsbereitschaft. SIR-Mitteilungen und Berichte, Band 36/2016. Salzburg. Online unter: [https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/\\_PublishingImages/dienststellen/sonstigeeinrichtungen/sir/mb36\\_innenteil.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/_PublishingImages/dienststellen/sonstigeeinrichtungen/sir/mb36_innenteil.pdf) (zuletzt besucht am 05.07.2020).
- **STADT WIEN** (2020): Karte über maximal mögliche Lagezuschläge Online unter: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html> (zuletzt besucht am 25.10.2020).
- **STATISTIK AUSTRIA** (2014): Nebenwohnsitzrate (Nebenwohnsitze je 100 Hauptwohnsitze) am 31.10.2011 nach Gemeinden.

- [https://www.statistik.at/web\\_de/static/nebenwohnsitzrate\\_am\\_31.10.2011nach\\_gemeinden\\_076432.pdf](https://www.statistik.at/web_de/static/nebenwohnsitzrate_am_31.10.2011nach_gemeinden_076432.pdf) (zuletzt besucht am 05.07.2020)
- **STATISTIK AUSTRIA** (2017): Nebenwohnsitzfälle am 31.10.2017 nach Geschlecht und Gemeinden. Online unter: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen\\_registerzaehlungen\\_abgestimmte\\_erwerbsstatistik/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen_abgestimmte_erwerbsstatistik/index.html) (zuletzt besucht am 05.07.2020).
  - **STATISTIK AUSTRIA** (2020a): Gebäude und Wohnungsregister. Online unter: [https://www.statistik.at/web\\_de/services/adress\\_gwr\\_online/allgemeines/gebaeude\\_und\\_wohnungsregister/index.html](https://www.statistik.at/web_de/services/adress_gwr_online/allgemeines/gebaeude_und_wohnungsregister/index.html) (zuletzt besucht am 05.07.2020).
  - **STATISTIK AUSTRIA** (2020b): Ein Blick auf die Gemeinde. Online unter: <https://www.statistik.at/blickgem/index> (zuletzt besucht am 19.07.2020).
  - **STATISTIK AUSTRIA** (2020c): Durchschnittlicher Baugrundstückpreis 2015-2019. Online unter: <https://www.statistik.at/atlas/> (zuletzt besucht am 14.11.2020).
  - **TRAUM-FERIENWOHNUNGEN GMBH** (2020): Anwesen in einer landschaftlichen Gunstlage am See. Online unter: <https://www.traum-ferienwohnungen.de/urlaubsideen/alleinlage/europa/oesterreich/> (zuletzt besucht am 05.07.2020).
  - **TU BERLIN** (2020): Definition Verursacherprinzip. Online unter: [https://www.tu-berlin.de/fileadmin/f12/Downloads/koop/oeko-audit/kapitel1/L12\\_3.html](https://www.tu-berlin.de/fileadmin/f12/Downloads/koop/oeko-audit/kapitel1/L12_3.html) (zuletzt besucht am 17.07.2020).
  - **WIKIPEDIA** (2020): Kartengrundlage Verortung Attersee/Traunsee. Online unter: <https://de.wikipedia.org/wiki/Traunsee> (zuletzt besucht am 20.10.2020).
  - **WINTERER, M.** (2020): Hilfe, die Wiener kommen! Wiener Zeitung. 15.06.2020. Online unter: <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien/2064053-Hilfe-die-Wiener-kommen.html> (zuletzt besucht am 14.11.2020).
  - **WIRTSCHAFTSFORUM GRAUBÜNDEN** (2006): Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik. Problemanalyse und Diskussionsvorschläge für eine wertschöpfungsorientierte Zweitwohnungspolitik in Graubünden. Online unter: <http://www.alb-berguen.ch/images/aktuell/neue-tourismusfinanzierung/wirtschaftsforum-graub%C3%BCnden-neue-wege-in-der-zweitwohnungspolitik.pdf> (zuletzt besucht am 05.07.2020).

## 7.2. Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Vielfältigkeit in der Begriffsbestimmung .....   | 9  |
| Abbildung 2: Indikatoren für einen Zweitwohnsitz zur Freizeit und Erholung .....  | 11 |
| Abbildung 3: Historische Sommerresidenz in Weißenbach am Attersee .....   | 13 |
| Abbildung 4: Beispielhafte Darstellung für ein mögliches Buy-to-let- bzw. Timesharing Modell in einem Apartmenthaus in Zürs am Arlberg..... | 17 |
| Abbildung 5: Wohnsitze mit Nebenwohnsitz bzw. ohne Wohnsitzangabe .....   | 19 |
| Abbildung 6: Nebenwohnsitzrate nach Gemeinden.....  | 20 |
| Abbildung 7: Nebenwohnsitzfälle je 100 EinwohnerInnen in Österreich.....  | 22 |
| Abbildung 8: Ausprägungsmerkmale von Zweitwohnsitzen .....  | 24 |
| Abbildung 9: Unterschiedliche Gebäudetypologien von Zweitwohnsitzen.....  | 27 |
| Abbildung 10: Umfunktionierter Stall zu einem möglichen Zweitwohnsitz .....   | 29 |



|  |     |
|--|-----|
| Abbildung 11: Lage von Zweitwohnsitzen innerhalb einer Gemeinde.....   | 30  |
| Abbildung 12: Beispiel Kernlage in Maria Alm am Steinernen Meer .....  | 31  |
| Abbildung 13: Beispiel Randlage kompakt in Lech am Arlberg .....   | 31  |
| Abbildung 14: Beispiel Randlage locker in Lech am Arlberg.....   | 31  |
| Abbildung 15: Beispiel Streulage kompakt Ferienhaus Rickatschwende in Dornbirn .....   | 32  |
| Abbildung 16: Beispiel Streulage locker am Bödele in Dornbirn .....  | 32  |
| Abbildung 17: Beispiel Alleinlage in Tirol.....  | 33  |
| Abbildung 18: Zweitwohnsitzgebiete im Einzugsbereich der Großstädte Wien u. München .....  | 34  |
| Abbildung 19: Zweitwohnsitzgebiete im weiteren Umfeld der Städte .....   | 35  |
| Abbildung 20: Nutzungsfrequenz eines Zweitwohnsitzes .....   | 36  |
| Abbildung 21: Verkehrstechnische Anbindung der Zweitwohnsitzgebiete an die Kernstädte .....  | 39  |
| Abbildung 22: Überblick über die wichtigsten Effekte ausgehend von Zweitwohnsitzen .....   | 42  |
| Abbildung 23: Wirkungszusammenhänge von Zweitwohnsitzen – positiv wie auch negativ .....   | 43  |
| Abbildung 24: Beispielhafte Darstellung für die Effekte eines Zweitwohnsitzes auf das<br>Landschaftsbild sowie die Umwelt .....                | 46  |
| Abbildung 25: Erschließungskosten je Wohneinheit für verschiedene Siedlungstypen .....   | 52  |
| Abbildung 26: Darstellung der unterschiedlichen Lagen in Verbindung mit den jährlichen<br>Erhaltungskosten der technischen Infrastruktur ..... | 54  |
| Abbildung 27: Rechtliche Grundlagen für Zweitwohnsitze auf verschiedenen Handlungsebenen .....   | 57  |
| Abbildung 28: Informationsgehalt des Gebäude- und Wohnungsregisters .....  | 64  |
| Abbildung 29: Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung gemäß OÖ. ROG 1994 .....   | 69  |
| Abbildung 30: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Traunkirchen<br>.....   | 71  |
| Abbildung 31: Rechtlicher Ablauf für die Errichtung eines Zweitwohnsitzes gemäß OÖ. ROG 1994 ..  | 74  |
| Abbildung 32: Rechtlicher Ablauf für den Erwerb eines Zweitwohnsitzes gemäß OÖ. GVG 1994 .....   | 82  |
| Abbildung 33: Rechtlicher Ablauf für die Umnutzung eines Gebäudes in einen Zweitwohnsitz gemäß<br>OÖ. BauO 1994.....                           | 86  |
| Abbildung 34: Aufteilung der Freizeitwohnungspauschale .....   | 88  |
| Abbildung 35: Räumliche Verortung der beiden Seen Attersee/Traunsee .....  | 92  |
| Abbildung 36: Seezugänglichkeit am Attersee .....  | 101 |
| Abbildung 37: Gewidmete Zweitwohnsitze am Attersee – Teil 1.....   | 103 |
| Abbildung 38: Gewidmete Zweitwohnsitze am Attersee – Teil 2.....   | 104 |
| Abbildung 39: Einfache Wohnhütten als Zweitwohnsitze .....   | 105 |
| Abbildung 40: Zweitwohnsitze in Form von Bungalows.....  | 106 |

|   |     |
|---|-----|
| Abbildung 41: Zweitwohnsitze in Form eines Einfamilienhauses.....                       | 107 |
| Abbildung 42: Zweitwohnsitze in Apartmenthäusern .....                                  | 108 |
| Abbildung 43: Flächen für den ruhenden Verkehr der ZweitwohnsitzeigentümerInnen.....    | 111 |
| Abbildung 44: Zweitwohnsitze (WE) in isolierter Lage in der Gemeinde Traunkirchen ..... | 115 |
| Abbildung 45: Gewidmete Zweitwohnsitze am Traunsee .....                                | 117 |
| Abbildung 46: Zweitwohnsitze in Form eines Einfamilienhauses.....                       | 118 |
| Abbildung 47: Zweitwohnsitze in Form eines Einfamilienhauses.....                       | 119 |
| Abbildung 48: Zweitwohnsitze in Apartmenthäusern .....                                  | 120 |

### 7.3. Tabellenverzeichnis

|   |     |
|---|-----|
| Tabelle 1: Gründe warum Zweitwohnsitze nicht vermietet werden.....  | 15  |
| Tabelle 2: Durchschnittliche Erhaltungskosten der technischen Infrastruktur für einen Laufmeter pro<br>Jahr .....                               | 51  |
| Tabelle 3: Jährliche Erhaltungskosten je Wohneinheit.....   | 52  |
| Tabelle 4: Jährliche Erhaltungskosten (25,7 €/lfm) je Wohneinheit in Bezug auf die Entfernung zum<br>nächstgelegenen Gebäude der Gemeinde ..... | 54  |
| Tabelle 5: Gegenüberstellung der beiden OÖ. Raumordnungsgesetze 1972 und 1994 .....   | 75  |
| Tabelle 6: Zweitwohnsitz zulässig/nicht zulässig nach der geplanten Novelle 2020.....   | 76  |
| Tabelle 7: Berechnung der Freizeitwohnungspauschale in Oberösterreich.....  | 88  |
| Tabelle 8: Nebenwohnsitzfälle nach Gemeinden am Attersee .....  | 94  |
| Tabelle 9: Entwicklung der Nebenwohnsitzfälle am Attersee zwischen 2001 und 2017 .....  | 95  |
| Tabelle 10: Nebenwohnsitzfälle nach Gemeinden am Traunsee .....   | 95  |
| Tabelle 11: Entwicklung der Nebenwohnsitzfälle am Traunsee von 2001 bis 2017.....   | 96  |
| Tabelle 12: Festlegung der Höhe der Zweitwohnsitzabgabe in OÖ. durch Vergleich mit anderen<br>Bundesländern .....                               | 131 |