



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

DIPLOMARBEIT

Gemeindefiskalische Wirkungen von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen

vorgelegt von

Tobias Holzer

Matr.-Nr. 01529020, Stud.-Knr. 066 440

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs

unter der Leitung von

Ass.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Johann Bröthaler

Forschungsbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik (E280-03)

Institut für Raumplanung (E280)

Technische Universität Wien

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

Wien, am 22. März 2023

Kurzfassung

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze erfreuen sich seit geraumer Zeit großer Beliebtheit. Durch die COVID-19-Pandemie stieg die Nachfrage nach Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen. Die Nutzung eines Wohnobjekts als Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz erzeugt eine Vielzahl an Effekten, die in unterschiedlichen Bereichen feststellbar sind. Einer dieser Effekte ist jener auf den Gemeindehaushalt. Diese Diplomarbeit widmet sich diesem Effekt im Speziellen. Aufbauend auf einer allgemeinen Einführung in die Thematik werden die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze aus Sicht der Raumordnung, des Grundverkehrs und des kommunalen Haushaltes beleuchtet. Die durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ausgehenden gemeindefiskalischen Wirkungen werden daraufhin analysiert, ihre Wirkungszusammenhänge aufgezeigt und durch die Konstruktion einer Fiskalischen Wirkungsanalyse erfassbar gemacht. Das konstruierte Modell wird anschließend an einer Gemeinde angewendet. Wie sich zeigt, erzeugen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze negative gemeindefiskalische Wirkungen. Durch den Einsatz von Raumordnungsverträgen können diese negativen Wirkungen jedoch für einen längeren Zeitraum kompensiert werden. Zudem bestehen in der Raumordnung und im Grundverkehr Instrumente, mithilfe derer die Ausbreitung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze und damit auch deren negativen Effekte begrenzt werden können. Diese Instrumente bedürfen einer Weiterentwicklung.

Abstract

Second or recreational residences have enjoyed great popularity for some time. The COVID-19 pandemic increased the demand for such residences. The use of residential properties as a second or recreational residence generates a variety of effects that can be observed in different areas. One of these effects is on the municipal budget. This thesis is dedicated to examining this effect in particular. Based on a general introduction to the topic, second or recreational residences are examined from the perspective of spatial planning, land transfer, and the municipal budget. The fiscal effects of secondary or recreational residences are then analyzed, their interdependencies are shown, and a fiscal impact analysis is constructed. The constructed model is subsequently applied to a municipality. As it turns out, second or recreational residences generate negative municipal fiscal impacts. However, through the use of spatial planning agreements, these negative impacts can be offset for a longer period of time. In addition, there are instruments in spatial planning and land transfer that can limit the spread of second or recreational residences and therefore their negative effects. These instruments require further development.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Forschungsfragen und methodische Vorgehensweise	7
1.2	Stand der Forschung.....	8
1.3	Aufbau der Arbeit	9
2	Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in Österreich	10
2.1	Begriffsdefinition und Abgrenzung zu anderen Wohnsitzformen	10
2.2	Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz – von den Anfängen zur Gegenwart.....	16
2.3	Effekte von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen	22
2.3.1	Räumliche Effekte	22
2.3.2	Soziale und kulturelle Effekte.....	24
2.3.3	Wirtschaftliche und fiskalische Effekte	26
2.3.4	Abschließende Übersicht zu den Effekten	29
2.4	AkteurInnen im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen	30
2.4.1	Gesetzgebung und Verwaltung	31
2.4.2	Privatpersonen	34
2.4.3	Privatwirtschaft	35
2.5	Abschließende Bemerkungen zum Kapitel	40
3	Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz aus Sicht der Raumplanung und des Grundverkehrs	41
3.1	Das System der Raumplanung in Österreich	41
3.1.1	Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in der überörtlichen Raumplanung.....	41
3.1.2	Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in der örtlichen Raumplanung	51
3.2	Das System des Grundverkehrs in Österreich	64
3.2.1	Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz im Grundverkehr.....	65
3.3	Abschließende Übersicht zum Kapitel	67
4	Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz aus Sicht des kommunalen Haushaltes	70
4.1	Der kommunale Haushalt	70
4.1.1	Der Finanzausgleich aus Sicht der Gemeinden	70
4.1.2	Das kommunale Haushaltswesen.....	72
4.2	Die Ein- und Auszahlungen der Gemeinden	76
4.2.1	Einzahlungen der Gemeinden im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen.....	78
4.2.2	Auszahlungen der Gemeinden im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen.....	94
4.3	Abschließende Übersicht zu den Ein- und Auszahlungen.....	105

5	Die fiskalischen Wirkungszusammenhänge von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen mit dem kommunalen Haushalt	107
5.1	Gemeindefiskalische Wirkungszusammenhänge von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen.....	107
5.1.1	Die Fiskalische Wirkungsanalyse	109
5.2	Die Gemeindefiskalische Wirkungsanalyse für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze	111
5.2.1	Systemabgrenzung und Modell der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse	111
5.2.2	Einflussgrößen des Modells der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse	112
5.2.3	Berechnungsweise des Modells der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse	117
5.3	Abschließende Bemerkungen zum Kapitel	128
6	Anwendung der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze .	130
6.1	Die Testgemeinde Schladming	130
6.1.1	Allgemeine Gegebenheiten	130
6.1.2	Gegebenheiten der Raumordnung und des Grundverkehrs	131
6.2	Gemeindefiskalische Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze	133
6.2.1	Erläuterungen zu den verwendeten Daten	133
6.2.2	Ergebnisse	136
6.3	Gemeindefiskalische Wirkungen von neuerrichteten Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen	140
6.3.1	Erläuterungen zu den verwendeten Daten	140
6.3.2	Ergebnisse	143
6.4	Abschließende Bemerkungen zu den Ergebnissen	152
7	Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen	157
8	Verzeichnisse	164
8.1	Abkürzungsverzeichnis	164
8.2	Quellenverzeichnis	166
8.3	Abbildungsverzeichnis	195
8.4	Tabellenverzeichnis	197



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

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze erfreuen sich seit geraumer Zeit großer Beliebtheit. Die Motivationen hinter dem Erwerb eines weiteren Domizils zu Freizeit Zwecken sind durchaus heterogen. Diese reichen vom Wunsch nach Ruhe und Idylle über das Betreiben einer mit dem konkreten Ort verbundenen Freizeitbeschäftigung bis hin zur Geldanlage.¹ Durch die Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen Maßnahmen zur Eindämmung ebendieser wurde das öffentliche Leben zeitweise stark beschränkt. Mit den Beschränkungen stieg das Interesse am Überdauern der Pandemie außerhalb der großen Städte und damit die Nachfrage nach Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen, wie die juristischen Debatten² rund um das Aufsuchen des bereits vorhandenen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes³ sowie die verstärkte Suche nach angebotenen Objekten⁴ bezeugen.

Die Nutzung eines Wohnobjekts als Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz erzeugt andere Effekte als jene, die durch Hauptwohnsitze hervorgerufen werden. Da es sich dabei oftmals um negative Effekte handelt, ist es für die planenden Gebietskörperschaften von Bedeutung, deren Aufkommen möglichst gering zu halten. Effekte von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen sind in den unterschiedlichsten Bereichen feststellbar. Einer dieser Effekte ist jener auf den Gemeindehaushalt. Die geringe Nutzungsdauer und -intensität des Wohnobjekts in Kombination mit der melderechtlichen Qualifizierung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden führt zu geringen Einzahlungen in den Gemeindehaushalt, während die Infrastrukturversorgung ganzjährig aufrechterhalten werden muss, um die Versorgungssicherheit sämtlicher Gebäude zu gewährleisten. Die Gemeinden sind daher gezwungen, über die tatsächliche Nutzung hinausgehende Leistungen zu erbringen, während die finanzielle Gegenleistung, die in Form von Gemeindeabgaben und -gebühren erbracht wird, verhältnismäßig gering ausfällt. Dadurch entstehen Einbußen im Gemeindehaushalt.

In Anbetracht der genannten Gründe scheint es wenig verwunderlich, dass ein Großteil der betroffenen Gemeinden den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen und deren NutzerInnen ablehnend gegenüberstehen. Unterstützt in dieser Haltung werden die Gemeinden von den Ländern. So haben nahezu alle Landesgesetzgeber Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen in den Raumordnungs- oder Grundverkehrsgesetzen verankert. Diese sind allerdings in der Regel nur bei Neubauobjekten wirksam. Für bereits bestehende Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze wurden von den Landesgesetzgebern in den vergangenen Jahren zunehmend Abschöpfungsmöglichkeiten in Form von Zweitwohnsitzabgaben geschaffen. Mit Hilfe der Zweitwohnsitzabgabe soll es den Gemeinden ermöglicht werden, die durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze entstehenden Auszahlungen, die nicht durch andere Einzahlungen gedeckt werden können, zu kompensieren. Um überhaupt wissen zu können, welcher Betrag zu kompensieren ist, müssen sämtliche Ein- und Auszahlungen der Gemeinden, die im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen entstehen, ermittelt und

¹ Vgl. SIR (1973): S. 58f.

² Siehe dazu etwa Wiener Zeitung vom 7. April 2020: Was zu Ostern erlaubt ist.

³ Siehe dazu etwa Tiroler Tageszeitung vom 25. April 2020: Immer mehr wollen in ihre Tiroler Zweitwohnsitze.

⁴ Die Suchanfragen nach den Begriffen *Zweitwohnsitz* und *Freizeitwohnsitz* haben sich laut *Google Trends* von Februar 2020 auf April 2020 nahezu versechsfacht.

analysiert werden. Die Ermittlung und Analyse dieser gemeindefiskalischen Wirkungen sowie der obengenannten Steuerungsmöglichkeiten sind Gegenstand dieser Diplomarbeit.

1.1 Forschungsfragen und methodische Vorgehensweise

Aufbauend auf den einleitenden Ausführungen werden nun die konkreten Forschungsfragen dieser Diplomarbeit dargelegt und erläutert. Die Abfolge der Forschungsfragen richtet sich nach dem Aufbau der Arbeit, der am Ende dieses Kapitels zu finden ist.

**Welche spezifischen Steuerungsmöglichkeiten bestehen hinsichtlich
Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen in der Raumplanung und im Grundverkehr?**

In einigen österreichischen Ländern wurden bereits zweit- bzw. freizeitwohnsitzspezifische Steuerungsmöglichkeiten in den Raumordnungs- und Grundverkehrsgesetzen verankert. Diese werden anhand einer Analyse der einschlägigen Fachliteratur, der bestehenden Rechtslage und gegebenenfalls Judikatur identifiziert und aufbereitet.

Welche gemeindefiskalischen Wirkungen entstehen durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze?

Für die Beantwortung dieser Forschungsfrage muss eingangs eine Analyse der Einzahlungen in den Gemeindehaushalt einerseits und der Auszahlungen aus dem Gemeindehaushalt andererseits durchgeführt werden. Anschließend sind jene Ein- und Auszahlungen, die im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen entstehen, herauszufiltern und so aufzubereiten, dass ihre gemeindefiskalischen Wirkungen dargestellt werden können. Dabei wird zwischen jenen Ein- und Auszahlungen, die einmalig bei der Errichtung, und jenen, die laufend im Betrieb der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze entstehen, differenziert. Diese Erkenntnisse werden durch eine Analyse der einschlägigen Fachliteratur, der bestehenden Rechtslage sowie der Voranschläge und Rechnungsabschlüsse der Gemeinden gewonnen. Auf Basis dieser Erkenntnisse wird ein Modell zur zahlenmäßigen Erfassung der gemeindefiskalischen Wirkungen in Gestalt einer Fiskalischen Wirkungsanalyse für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze konstruiert. Dieses Modell wird daraufhin an einer ausgewählten Gemeinde getestet.

Welche Handlungsempfehlungen lassen sich daraus ableiten?

Aus den Ergebnissen der beiden vorhergehenden Forschungsfragen werden sodann konkrete Handlungsempfehlungen abgeleitet und für die Gemeinden, aber auch für die Landesgesetzgeber ausgesprochen.

Begrenzt wird der Betrachtungsraum dieser Diplomarbeit auf die Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol und Vorarlberg. Das Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesen hat in Wien keine Relevanz und wird daher auch nicht mitbehandelt. Ist in dieser Diplomarbeit von „allen Bundesländern oder allen Ländern“ die Rede, sind lediglich die acht obengenannten umfasst.

1.2 Stand der Forschung.

Das Thema Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze beschäftigt die Forschung seit den frühen 1970er-Jahren. Aus raumplanerischer Sicht lieferte das *Österreichische Institut für Raumplanung* im Jahr 1972 unter dem Titel *Zweitwohnungen für Freizeit und Erholung* die erste wissenschaftliche Publikation zur Thematik. 1973 folgte vom *Salzburger Institut für Raumforschung* eine vertiefte Auseinandersetzung mit der *Belastbarkeit des Landes Salzburg mit Zweitwohnungen*. In den 1980er-Jahren wurden schließlich die ersten Diplomarbeiten an der Technischen Universität Wien zur „Problematik“ der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verfasst. Die Anfangsperiode fand ihren Höhepunkt in der Publikation der *Österreichischen Raumordnungskonferenz* – eine Zusammenarbeit zwischen dem *Institut für Stadtforschung*, dem *Kommunalwissenschaftlichen Dokumentationszentrum* und dem *Österreichischen Institut für Raumplanung*. Ihre Analyse der *Zweitwohnungen in Österreich* aus dem Jahr 1987 widmete sich bereits in einem Kapitel den Auswirkungen des *Zweitwohnungswesens auf die kommunalen Haushalte*. Gut 30 Jahre später haben meine Kollegin Theresa Bugkel, mein Kollege Florian Jäger und ich den Versuch gewagt, die Auswirkungen der Tiroler Freizeitwohnsitze einzelfallbezogen auf den Gemeindehaushalt dreier Gemeinden darzustellen. In der Zwischenzeit war insbesondere die *Internationale Alpenschutzkommission CIPRA* in der Herausgabe von wissenschaftlichen Publikationen mit dem Fokus auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze im alpinen Raum aktiv.

Auch in den Rechtswissenschaften hat das Thema Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in den letzten Jahren an Stellenwert gewonnen. Einzelne Handbücher zum Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz aus raumordnungs- und grundverkehrsrechtlicher Perspektive wurden etwa von *Eisenberger* und *Holzmann* sowie *König* angefertigt. Daneben wurden zahlreiche Artikel in den Zeitschriften *Baurechtliche Blätter* und *Wohnrechtliche Blätter* publiziert. Zuletzt rückten auch abgabenrechtliche Aspekte stärker in den Fokus, da manche Landesgesetzgeber mit der Einführung einer Leerstandsabgabe teilweise auch die Regelungen zur Zweitwohnsitzabgabe novellierten. Publikationen dazu sind etwa in der Zeitschrift *Recht & Finanzen für Gemeinden* erschienen.

Vergleichsweise geringe Aufmerksamkeit haben die Wirtschaftswissenschaften der Thematik geschenkt. Zu nennen sind hier allenfalls Publikationen von *Beritelli* aus der Perspektive der Tourismuswirtschaft. Die Volkswirtschaft hat bisweilen noch wenig zur Erforschung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze beigetragen. Insbesondere die Erfassung fiskalischer Wirkungszusammenhänge ist (noch) zu kurz gekommen. Fiskalische Wirkungen im Zusammenhang mit Planungsentscheidungen wurden etwa für Stadtentwicklungsprojekte, die Siedlungsentwicklung, Wohn- und Gewerbegebietsentwicklungen, Baulandreserven oder auch die Zersiedelung erfasst. Eine umfassende Analyse der fiskalischen Wirkungen von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen ist jedenfalls noch ausständig.

1.3 Aufbau der Arbeit

Zur Heranführung an die Thematik wird in **Kapitel 2** eine Einführung in das Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesen gegeben. Diese Einführung bildet die Basis der übrigen Kapitel. Aufbauend auf den Begriffsdefinitionen der unterschiedlichen Bezeichnungen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze sowie einer Abgrenzung zu anderen Wohnsitzformen wird deren Entstehungsgeschichte aufgezeigt, die in die Gegebenheiten und Trends der aktuellen Situation in Österreich mündet. Anschließend werden die räumlichen, sozialen und kulturellen sowie wirtschaftlichen und fiskalischen Effekte, die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze erzeugen, beleuchtet. Abgerundet wird das Einführungskapitel mit den AkteurInnen des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesens.

Auf Basis der Ausführungen zu den AkteurInnen werden in **Kapitel 3** die Länder als Akteure näher betrachtet. Konkret werden die von den Landesgesetzgebern geschaffenen Steuerungsmöglichkeiten in Bezug auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in den Raumordnungs- und Grundverkehrsgesetzen aufgegriffen und analysiert. Die Ergebnisse dieser Analyse werden für die überörtliche Raumplanung, die örtliche Raumplanung und den Grundverkehr getrennt dargestellt.

Innerhalb des **Kapitels 4** finden sich eingangs allgemeine Ausführungen zum Gemeindehaushalt. Die im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen auftretenden Ein- und Auszahlungen des Gemeindehaushaltes werden daran anschließend im Detail betrachtet.

Das **Kapitel 5** steht im Zeichen der Wirkungszusammenhänge zwischen dem Gemeindehaushalt und den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen. Hier wird die Abgrenzung der im Rahmen der Fiskalischen Wirkungsanalyse miteinbezogenen Ein- und Auszahlungen vorgenommen und daran anschließend das diesbezügliche Modell zur Erfassung der gemeindefiskalischen Wirkungen konstruiert und dessen Berechnungsweise erläutert.

In **Kapitel 6** wird das in Kapitel 5 entworfene Modell angewendet. Es werden einerseits die gemeindefiskalischen Bestandswirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zahlenmäßig erfasst, andererseits aber auch denkbare Szenarien der Errichtung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen definiert und mithilfe des Modells untersucht.

Den Abschluss dieser Diplomarbeit bildet das **Kapitel 7**. Innerhalb dieses Kapitels werden aus den gewonnenen Erkenntnissen der vorangegangenen Kapitel Handlungsempfehlungen, die den Umgang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen für die gesetzgebenden und planenden Gebietskörperschaften erleichtern sollen, abgeleitet und ausgesprochen.

2 Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in Österreich

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze sind derzeit in aller Munde. Es ist ein Thema, das polarisiert. Manche haben einen, andere wollen einen, viele versuchen, sie zu verhindern. Dieses Kapitel versucht Sachlichkeit in die Materie zu bringen. Dafür bedarf es zu Beginn einer Definition des Begriffes Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz. Gleichsam muss auch eine Abgrenzung zu anderen Wohnsitzformen vorgenommen werden. Darauf aufbauend findet eine Einführung in die weit zurückreichende Entstehungsgeschichte des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesens bis hin zur Darstellung der gegenwärtigen Situation statt. Weshalb dieses Thema dermaßen polarisiert, liegt an den Effekten der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze, die zum Großteil negativ sind, aber durchaus auch positiv sein können. Diese Effekte würden ohne das Zusammenspiel von Menschen, Unternehmen und Gebietskörperschaften nicht entstehen. Die letzten beiden Abschnitte dieses Kapitels setzen sich daher mit den Effekten und den AkteurInnen des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesens auseinander. Mit diesem Kapitel wird die nötige Basis dieser Diplomarbeit geschaffen, um sich im weiteren Verlauf spezifisch den gemeindefiskalischen Wirkungen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze widmen zu können.

2.1 Begriffsdefinition und Abgrenzung zu anderen Wohnsitzformen

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz ist nicht gleich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz. Eine allgemeingültige Definition für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze findet sich weder in der Literatur noch in Form einer Legaldefinition. Ebenso wenig besteht in Österreich eine terminologisch einheitliche Verwendung dieser Begriffe. So ist vom Neben-, Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz sowie von der Zweit- bzw. Ferienwohnung die Rede. Hinter diesen Begriffen versteckt sich eine Fülle an verschiedenen Qualitäten, die zum Teil Unterschiede aufweisen, jedoch in den Kerninhalten zueinanderfinden. Im folgenden Kapitel werden eingangs die Charakteristika eines Hauptwohnsitzes beschrieben, um diesen in weiterer Folge vom Nebenwohnsitz abgrenzen zu können. Anschließend findet eine Gegenüberstellung der kursierenden Bezeichnungen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze und deren Merkmale statt, um letztlich eine abstrahierte Definition der in dieser Diplomarbeit verwendeten Begriffskombination konstruieren zu können.

(Haupt-)Wohnsitz

Definitionen für die Begriffe Wohnsitz und Hauptwohnsitz sind dem Bundes-Verfassungs- sowie Melde- und Steuerrecht zu entnehmen. Ein **Wohnsitz** im Sinne des Meldegesetzes ist demnach eine Unterkunft eines Menschen, an der dieser einen Anknüpfungspunkt seiner Lebensbeziehungen hat. Als Unterkunft kommt dabei jeglicher Raum, der zum Schlafen und Wohnen dient, in Frage.⁵ Die Bundesabgabenordnung definiert einen Wohnsitz als eine Wohnung, die eine Person innehat und beibehalten sowie benutzen wird.⁶ Sämtliche bewohnbare Räumlichkeiten sind dabei als Wohnung anzusehen. Damit eine Person eine Wohnung innehat, muss sie über diese so weit verfügen, dass diese jederzeit von ihr benutzt werden kann.⁷

⁵ § 1 Abs. 1 und 6 MeldeG

⁶ § 26 Abs. 1 BAO

⁷ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 6.

In Abgrenzung zum Wohnsitz verlangt der **Hauptwohnsitz** eine entscheidende weitere Voraussetzung. Der Diktion des B-VG entsprechend befindet sich der Hauptwohnsitz einer Person an jenem Wohnsitz, an dem ihr Mittelpunkt der Lebensbeziehungen anzutreffen ist. Sind bei einer Person mehrere gleichrangige Lebensmittelpunkte vorhanden, bestimmt das persönliche Naheverhältnis, welcher der Wohnsitze zum Hauptwohnsitz wird.⁸ Liegt hingegen bei einer Person nur ein Wohnsitz vor, handelt es sich um einen Hauptwohnsitz.⁹

Der Begriff **Nebenwohnsitz** wird von der Statistik Austria für jeden Wohnsitz, der keinen Hauptwohnsitz darstellt, verwendet.¹⁰

Zweitwohnung

Der Begriff Zweitwohnung wird sowohl in der Literatur, Judikatur als auch im Salzburger Raumordnungsgesetz definiert und verwendet. Die **ÖROK** hat bereits im Jahr 1987 versucht, diesem Begriff grundlegende Qualitäten zuzuweisen. Demgemäß handelt es sich bei einer Zweitwohnung um eine Wohngelegenheit, die von Personen neben einem Hauptwohnsitz in regelmäßigen Abständen aufgesucht wird und der Unterbringung sowie Verpflegung dient. Zusätzlich dazu muss die Person zumindest ein längerfristiges Nutzungsrecht an der Wohngelegenheit haben.¹¹

Zwei Jahre später lieferte der **Verwaltungsgerichtshof** in einem Erkenntnis eine Definition für den Begriff Zweitwohnung. Dem Gericht zufolge ist eine Wohnung dann als Zweitwohnung anzusehen, wenn diese nicht der Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes dient, sondern nur zeitweilig am Wochenende, während desurlaubes oder der Ferien benutzt wird. Indizien für eine Zweitwohnung ergeben sich aus der Lage, Ausgestaltung und Einrichtung der Wohnung sowie aus den Rechtsverhältnissen am Objekt.¹²

Der **Salzburger** Landesgesetzgeber weist dem Begriff Zweitwohnung hingegen keine Qualitäten zu, sondern schließt all jene aus, die nicht zutreffen dürfen. So ist eine Zweitwohnung eine Wohnung, die nicht als Hauptwohnsitz dient. Wird diese im Rahmen der Beherbergung, für die Land- bzw. Forstwirtschaft, für die Ausbildung oder die Ausübung des Berufes oder für die Pflege und Betreuung von Personen sowie für jegliche sonstige Nutzungen, die den Zielen der Raumordnung entsprechen¹³, verwendet, liegt keine Zweitwohnung vor. Bei einer Wohnung, die der Ausbildung oder der Berufsausübung dient, muss diese auch tatsächlich für diese Zwecke benötigt werden, damit keine Zweitwohnungsnutzung vorliegt.¹⁴

Ferienwohnung

Für die Bezeichnung Ferienwohnung hat sich der **Vorarlberger** Landesgesetzgeber entschieden. Wohnungen und Wohnräume sind dann als Ferienwohnung anzusehen, wenn diese nicht dem

⁸ Art. 6 Abs. 3 B-VG; Eine annähernd wortgleiche Definition ist auch § 1 Abs. 7 MeldeG 1991 zu entnehmen.

⁹ Vgl. Thienel (1999): Zu Art. 6 Abs. 3 B-VG, Rz. 83.

¹⁰ Vgl. Statistik Austria (2023): Nebenwohnsitze.

¹¹ Vgl. ÖROK (1987): S. 15.

¹² VwGH 21.12.1989, 87/17/0021

¹³ Die Ziele der Salzburger Raumordnung werden in Kapitel 3.1.1 hinsichtlich der überörtlichen sowie in Kapitel 3.1.2 hinsichtlich der örtlichen Raumplanung erläutert.

¹⁴ § 5 Z. 17 SROG

ganzjährigen Wohnbedarf dienen, sondern lediglich zeitweilig zum Zwecke der Erholung verwendet werden. Zudem wurden Ausnahmen normiert, die eine Ferienwohnungsnutzung ausschließen. Diese betreffen gewerbliche Beherbergungen und Privatzimmervermietungen sowie Mobilheime und Bungalows auf Campingplätzen.¹⁵

Der **Salzburger** Landesgesetzgeber verwendet nicht nur den Begriff Zweitwohnung. Auch der Begriff Ferienwohnung findet Verwendung. Dieser wird jedoch etwas anders definiert. Als Ferienwohnung gilt eine Unterkunft dann, wenn diese nicht dem dauernden Wohnbedarf dient, sondern zu Freizeitzwecken und nicht im Rahmen der Beherbergung oder der Privatzimmervermietung verwendet wird und nicht Teil eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes ist.¹⁶

Freizeitwohnsitz

Der Terminus Freizeitwohnsitz wurde von mehreren Landesgesetzgebern legaldefiniert. Im **Burgenland** handelt es sich dabei um einen Wohnsitz, der zumindest überwiegend dem zeitweiligen Wohnbedarf zu Erholungs- und Freizeitzwecken dient. Bei Beherbergungsbetrieben, Kur- und Erholungsheimen sowie Privatzimmervermietungen ist eine Freizeitwohnsitzeigenschaft auszuschließen.¹⁷

Als Freizeitwohnsitz kommt in **Kärnten** jegliches Gebäudeteil in Betracht, das nicht den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen einer Person darstellt, sondern nur dem zeitweiligen Wohnbedarf während der Ferien, des Urlaubes oder am Wochenende dient. Gebäudeteile, die für gewerbliche Beherbergungen oder Privatzimmervermietungen verwendet werden, besitzen keine Freizeitwohnsitzeigenschaft.¹⁸

Auch der **oberösterreichische** Landesgesetzgeber verwendet den Begriff Freizeitwohnsitz. Als Freizeitwohnsitz kommt in Oberösterreich jedes Gebäudeteil in Frage, das nicht dem ganzjährigen Wohnbedarf einer Person dient, sondern nur während des Urlaubes, der Ferien oder am Wochenende bzw. zu sonstigen Erholungszwecken genutzt wird. Ausgenommen davon sind Nutzungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben, Kur- und Erholungsheimen, Privatzimmervermietungen sowie Wohnwägen und Mobilheimen, die für eine Dauer von unter zwei Monaten auf Campingplätzen untergebracht sind.¹⁹

In **Tirol** gelten jegliche Gebäudeteile als Freizeitwohnsitz, die nicht dem ganzjährigen Wohnbedürfnis dienen, sondern lediglich zeitweilig zum Zwecke der Erholung oder während des Urlaubes, der Ferien und am Wochenende genutzt werden. Daneben wurden einige Ausnahmen normiert. Räume in Beherbergungsbetrieben zählen nur dann nicht als Freizeitwohnsitz, sofern eine gewisse Fläche je Gästebett für Gemeinschaftsflächen vorhanden ist, dort typische Beherbergungsdienstleistungen erbracht werden und eine Ansprechperson des Betriebes permanent erreichbar ist. Weiters ausgenommen sind Kur- und Erholungsheime, Privatzimmervermietungen und Gebäude mit weniger als drei Wohnungen und zwölf Betten, die als Ferienwohnungen an wechselnde Gäste vermietet

¹⁵ § 16 Abs. 2 VlbG. RPG

¹⁶ § 3 Z. 5 SNAG

¹⁷ § 2 Abs. 6 Bgld. GVG

¹⁸ § 30 Abs. 2 und 3 K-ROG

¹⁹ § 2 Abs. 6 Oö. GVG

werden. Beim letzten Ausnahmetatbestand wird zudem nach dem Zeitpunkt der Baubewilligung des Gebäudes differenziert. Wurde dieses nach dem 1. Februar 1996 bewilligt, muss sich zusätzlich der Hauptwohnsitz des Vermieters bzw. der Vermieterin am Standort befinden, damit keine Freizeitwohnsitznutzung vorliegt.²⁰

Zweitwohnsitz

Der **Kärntner** Landesgesetzgeber definiert neben dem Begriff Freizeitwohnsitz auch den Begriff Zweitwohnsitz. Grundsätzlich ist jeder Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz dient, als Zweitwohnsitz anzusehen, solange dieser nicht der Beherbergung, der Land- und Forstwirtschaft, der Berufsausübung oder Ausbildung dient. Kann der Wohnsitz aus gesundheitlichen Gründen nicht als Hauptwohnsitz verwendet werden, liegt ebenso kein Zweitwohnsitz vor. Kleingartensiedlungen und Wohnwägen sind davon gänzlich ausgenommen.²¹

Im **Salzburger** Landesrecht besteht neben der Definition der Begriffe Zweit- und Ferienwohnung auch eine für den Zweitwohnsitz. Als Zweitwohnsitz ist demnach jeder Wohnsitz anzusehen, der nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird. Hinsichtlich der Ausnahmen gelten jene, die auch auf Zweitwohnungen zutreffen.²²

Der **steiermärkische** Landesgesetzgeber liefert ebenfalls eine Definition des Begriffes Zweitwohnsitz. Demnach ist ein Zweitwohnsitz ein Wohnsitz, der zumindest überwiegend für den vorübergehenden Wohnbedarf bestimmt ist und zu Erholungszwecken oder zur Freizeitgestaltung genutzt wird. Bei Wohnsitzen, die diese Kriterien zwar erfüllen, jedoch für die touristische Beherbergung oder die Ausbildung, den Beruf bzw. die Pflege und Betreuung von Personen tatsächlich benötigt und verwendet werden, liegt kein Zweitwohnsitz vor.²³ Doch nicht nur im Raumordnungsgesetz wird der Begriff definiert. Auch im erst kürzlich geschaffenen steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz findet sich eine ähnliche, jedoch abweichende, Definition. Demzufolge liegt ein Zweitwohnsitz bereits dann vor, wenn dieser nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird. Dabei ist die konkrete Verwendungsart grundsätzlich nicht entscheidend, allerdings wurden auch hier Ausnahmen normiert. Wohnsitze, die nahezu ausschließlich für die Berufsausübung oder zu Bildungszwecken verwendet werden, gelten ebenso wenig als Zweitwohnsitz wie jene, die für die Land- und Forstwirtschaft benötigt werden, aus gesundheitlichen Gründen nicht als Hauptwohnsitz verwendet werden können oder der Pflege dienen.²⁴

Innerhalb des Zweitwohnsitzabgabegesetzes verwendet zwar der **Vorarlberger** Landesgesetzgeber den Begriff Zweitwohnsitz, verweist dabei jedoch auf die Definition des Begriffes Ferienwohnung.²⁵

Sonderformen

Bei den folgenden Wohnsitzen handelt es sich um Sonderformen von Freizeitwohnsitzen im **Burgenland** und in Kärnten. Damit eine solche Sonderform vorliegt, müssen zusätzlich zur

²⁰ § 13 Abs. 1 TROG

²¹ §§ 2 und 3 K-ZWAG

²² §§ 3 und 4 Slbg. ZWAG

²³ § 2 Abs. 1 Z. 41 StROG

²⁴ §§ 3 und 4 StZWAG

²⁵ § 2 VlbG. ZWAG

Freizeitwohnsitz eigenschaft weitere Voraussetzungen erfüllt sein. Ein **Ferienwohnhaus** ist demnach ein Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten oder einer Wohnnutzfläche über 300 m², das gleichzeitig nicht einem Gastgewerbebetrieb zurechenbar ist. Unter dem Begriff **Feriensiedlung** sind gruppierte Gebäude mit jeweils zumindest einer Wohneinheit zu verstehen, die nicht zu einem Gastgewerbebetrieb gehören. Ein **Ferienzentrum** besteht aus Ferienwohnhäusern oder Feriensiedlungen, die über zusätzliche Freizeiteinrichtungen – wie etwa Sport- und Golfplätze oder Schwimmb Becken²⁶ – verfügen.²⁷ Das **Apartmenthaus in Kärnten** ähnelt dem Ferienwohnhaus im Burgenland. Ein solches liegt dann vor, wenn das Gebäude über mehr als drei Wohneinheiten verfügt und nicht Teil eines Beherbergungsbetriebes ist. Als letzte Sonderform ist das **Hoteldorf** zu nennen. Darunter ist eine Anlage zu verstehen, die nach einem einheitlichen Plan entworfen wurde, über mehr als drei Gebäude verfügt und der Unterbringung von wechselnden GästInnen dient. Die Definition des Hoteldorfs baut – im Gegensatz zu den vorherigen – grundsätzlich nicht auf der des Freizeitwohnsitzes auf. Die Definition des Freizeitwohnsitzes findet allerdings dann Anwendung, wenn die Verfügungsrechte über die einzelnen Wohneinheiten den gewöhnlichen Beherbergungsvertrag übersteigen.²⁸ Ein Beherbergungsvertrag ist laut Rechtsprechung ein gemischter Vertrag, der Elemente eines Miet-, Dienst-, Werk- sowie Kaufvertrages umfasst.²⁹ Werden nun einzelne Wohneinheiten in einem Hoteldorf veräußert oder über diese längerfristige Mietverträge abgeschlossen, die nicht als Beherbergungsverträge zu qualifizieren sind, handelt es sich – sofern die oben beschriebenen Voraussetzungen zutreffen – um einen Freizeitwohnsitz.

Abschließende Übersicht

Die folgende Tabelle 1 bietet einen Überblick über die Definitionen der einzelnen Wohnsitzarten. Im oberen Teil befinden sich sämtliche Legaldefinitionen, während am Ende die Definitionen des VwGH, der ÖROK und der Statistik Austria anzutreffen sind. Nicht alle Unterkünfte, Wohnräume, Gebäudeteile und dergleichen, auf die die beschriebenen Eigenschaften zutreffen, werden von den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen erfasst. Daher werden in der rechten Spalte die dazugehörigen Ausnahmen festgehalten. Auf die Darstellung der Sonderformen wird aufgrund der für diese Diplomarbeit geringen Relevanz verzichtet.

²⁶ Vgl. Zu § 34 Erläut.RV. 1693 Blg.LT. XXI. GP.

²⁷ § 34 Bgld. RPG

²⁸ § 30 K-ROG

²⁹ OGH 28.02.2000, 3 Ob 44/99p

	Bezeichnung	Rechtsgrundlage/ Quelle	Eigenschaften	Ausnahmen
Bund	Wohnsitz	§ 1 Abs. 6 MeldeG	Unterkunft , an der eine Person einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen hat	-
	Wohnsitz	§ 26 Abs. 1 BAO	Wohnung , die eine Person innehat und beibehalten sowie benutzt wird	-
	Hauptwohnsitz	Art. 6 Abs. 3 B-VG, § 1 Abs. 7 MeldeG	Unterkunft , an der eine Person den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen hat	-
Burgenland	Freizeitwohnsitz	§ 2 Abs. 6 Bgl. GVG, § 34 Bgl. RPG	Wohnsitz , der ausschließlich oder überwiegend der Erholung bzw. Freizeitgestaltung dient	Beherbergungsbetriebe; Kur- und Erholungsheime; Privatzimmervermietung
Kärnten	Freizeitwohnsitz	§ 30 Abs. 2 u 3 K-ROG, § 4 K-GVG	Wohnungen bzw. Wohngebäude und Gebäudeteile , die nicht mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbunden ist, sondern dem Aufenthalt während des Urlaubes , der Ferien , des Wochenendes und zu Freizeit- und Erholungszwecken dient	Beherbergungsbetriebe; Privatzimmervermietung
	Zweitwohnsitz	§§ 2 und 3 K- ZWAG	Wohnsitz , der kein Hauptwohnsitz i.S.d. Art. 6 Abs. 3 B-VG ist	Beherbergungsbetriebe; Land- und Forstwirtschaft; Berufsausübung; Ausbildung; gesundheitliche Gründe; Kleingärten; Wohnwägen
NÖ	-	-	-	-
OÖ	Freizeitwohnsitz	§ 2 Abs. 6 Oö. GVG	Gebäude oder Gebäudeteil , das nur zeitweilig zu Erholungszwecken während des Wochenendes , Urlaubs oder der Ferien genutzt wird	Beherbergungsbetriebe; Kur- und Erholungsheime; Privatzimmervermietung; Wohnwägen; Mobilheime i.S.d. Oö CampingplatzG
Salzburg	Zweitwohnung	§ 5 Z. 17 SROG	Wohnsitz , der kein Hauptwohnsitz i.S.d. Art. 6 Abs. 3 B-VG ist	Touristische Beherbergung; Land- und Forstwirtschaft; Berufsausübung; Ausbildung; Pflege oder Betreuung von Menschen
	Zweitwohnsitz	§§ 3 und 4 Slbg. ZWAG		
	Ferienwohnung	§ 3 Z. 5 SNAG	Wohnung , die nicht der Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes dient, sondern überwiegend zu Freizeit Zwecken genutzt wird	Beherbergung; Privatzimmervermietung; Land- und Forstwirtschaft
Steiermark	Zweitwohnsitz	§ 2 Abs. 1 Z. 41 StROG	Wohnsitz , der überwiegend oder ausschließlich zu Erholungszwecken oder zur Freizeitgestaltung genutzt wird	Beherbergung; Berufsausübung; Ausbildung; Pflege von Personen
		§§ 3 und 4 StZWAG	Wohnsitz , der kein Hauptwohnsitz i.S.d. Art. 6 Abs 3 B-VG ist	Berufsausübung; Ausbildung; Land- und Forstwirtschaft; gesundheitliche Gründe; Pflege von Personen
Tirol	Freizeitwohnsitz	§ 13 Abs. 1 TROG	Wohnungen, Gebäude oder Gebäudeteile , die nicht der Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes dienen, sondern nur zeitweilig zu Erholungszwecken genutzt werden	Gastgewerbebetriebe; Kur- und Erholungsheime; Gebäude mit max. 3 Wohnungen und 12 Betten, die an wechselnde Gäste vermietet werden; Privatzimmervermietung
Vorarlberg	Ferienwohnung	§ 16 Abs. 2 Vlb. RPG	Wohnungen oder Wohnräume , die nicht der Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfs dienen, sondern nur zeitweilig zu Erholungszwecken genutzt werden	Beherbergungsbetriebe; Privatzimmervermietung, sofern eine Ansprechperson ununterbrochen vor Ort ist; Gebäude und Mobilheime i.S.d. Vlb. CampingplatzG
VwGH	Zweitwohnung	VwGH 21.12.1989, 87/17/0021	Wohnung , die nicht der Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes dient, sondern nur zeitweilig während des Wochenendes , der Ferien oder des Urlaubs benutzt wird	-
ÖROK	Zweitwohnung	ÖROK (1987): S. 15	Wohngelegenheit , die von einer Person neben einem Hauptwohnsitz in regelmäßigen Abständen aufgesucht wird und der Unterbringung sowie Verpflegung dient	-
Statistik Austria	Nebenwohnsitz	Statistik Austria (2023)	Wohnsitz , der kein Hauptwohnsitz ist	-

Tabelle 1: Begriffsdefinitionen der verschiedenen Wohnsitzformen.
Quelle: Rechtsgrundlagen der dritten Spalte. Eigene Darstellung.

Eine abstrahierte Definition für die Begriffe Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz sowie Zweit-, Freizeit- bzw. Ferienwohnung könnte nun folgendermaßen lauten:

*Als **Zweit-** bzw. **Freizeitwohnsitz** oder **Zweit-**, **Freizeit-** bzw. **Ferienwohnung** ist jedes **Gebäudeteil** anzusehen, das **nicht** dem **ganzjährigen Wohnbedarf** dient, **nicht** den **Mittelpunkt der Lebensbeziehungen** einer Person darstellt, sondern **nur zeitweilig** zu **Erholungs-** und **Freizeit**zwecken genutzt wird und **nicht** im Rahmen der **gewerblichen Beherbergung**, der **Privatzimmervermietung** oder der **Land- und Forstwirtschaft** verwendet sowie für die **Berufsausübung**, zu **Ausbildungszwecken** oder für die **Betreuung** und **Pflege** von Personen benötigt wird.*

Innerhalb dieser Diplomarbeit wird das Begriffspaar Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz als Überbegriff für die diversen Bezeichnungen verwendet. Sofern in dieser Arbeit vom Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz die Rede ist, liegt die ebengenannte Definition dahinter. Wird hingegen von diesem Begriffspaar abgewichen und stattdessen einer der oben angeführten Begriffe verwendet, so ist konkret dieser mit der dahinterliegenden Definition zu verstehen.

2.2 Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz – von den Anfängen zur Gegenwart

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze sind keine Erscheinung der letzten Jahrzehnte. Schon die alten RömerInnen übersiedelten während der Sommermonate in ihre Villen an den Seebädern. Selbstverständlich waren diese Sommerresidenzen der römischen Oberschicht vorbehalten. Adelige, Senatoren, Konsuln und andere hohe Beamte entflohen dem negotium, dem stressigen beruflichen Alltag Roms, und suchten in ihren Villen nach otium, nach Ruhe und Freizeit.³⁰ Mit dem Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz war nicht nur Erholung, sondern auch ein wesentlicher Prestigeanstieg verbunden.³¹ Grundlegende Voraussetzung, um überhaupt einen Wechsel vom Haupt- zum Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz vollziehen zu können, ist das Vorhandensein einer intakten Verkehrsinfrastruktur. Bereits um das Jahr 300 verfügte das Römische Reich über 200.000 Kilometer Land- und 90.000 Kilometer Überlandstraßen. Mit dem Untergang des Weströmischen Reiches ging auch ein Großteil der römischen Infrastruktur unter. Straßen wurden nicht weiter instandgehalten und verfielen schließlich. Der Mobilitätsradius der Menschen wurde folglich eingeschränkt, der Ortswechsel zum Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz beschwerlicher.³²

Das Mittelalter liefert – nicht nur in Bezug auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze, sondern auch in allgemeiner Hinsicht – deutlich weniger schriftliche Überlieferungen als die Spätantike. Der florierende Handel des Hoch- und Spätmittelalters förderte den Ausbau der Verkehrswege und trug so maßgeblich zur Wiedergeburt der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze bei. Durch die Entwicklung des für die Wirtschaftskorrespondenz notwendigen Eilpostwesens entstand in der frühen Neuzeit ein modernisiertes Straßennetz, das für den Individualverkehr zunehmend an Bedeutung gewann. Die revolutionären Ereignisse in Frankreich brachten kriegerische Auseinandersetzungen, sorgten für Instabilität am gesamten Kontinent und trugen maßgeblich zum Niedergang des Heiligen Römischen Reiches und dessen Straßeninfrastruktur bei. Erst die am Wiener Kongress wiederhergestellte

³⁰ Vgl. Mayer (2005): S. 25f.

³¹ Vgl. Beritelli (2008): S. 4.

³² Vgl. Gyr (2010): Rz. 6.

politische Ordnung ermöglichte die Sanierung und Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur. Als eine der entscheidendsten Entwicklungen für den Fremdenverkehr und die Etablierung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesens im heutigen Sinne gilt die Erfindung der Dampfeisenbahn. Der darauffolgende Ausbau des Schienennetzes reduzierte die Fahrzeit zu entfernteren Orten erheblich. Berühmte Seebäder und Kurorte etablierten sich und wurden an das Schienennetz angeschlossen.³³ Zu diesen gehörten im kurz davor geschaffenen Kaisertum Österreich unter anderem Bad Gastein, Bad Ischl, Karlsbad, Meran, Reichenau und Semmering.³⁴ Im Vereinigten Königreich waren es bspw. Bath, Brighton und Scarborough.³⁵ Auch damals waren weitere und längere Ortswechsel im Allgemeinen auf die privilegierte, zumeist adelige, Oberschicht begrenzt. Die Oberschicht begründete an diesen Orten ihre Sommerresidenzen. Wer es sich leisten konnte, entfloh der sommerlichen Hitze, schlechten Luftqualität und den regelmäßigen Epidemien der Großstädte. Der Begriff der Sommerfrische etablierte sich im Sprachgebrauch.³⁶

Die Mehrheit der Bevölkerung hingegen lebte noch vom Ackerbau und der Viehzucht. Damit verbunden war eine unilokale Lebensweise: Gewohnt und gearbeitet wurde an ein und demselben Ort. Dies änderte sich jedoch rasch durch die Industrielle Revolution. Große Anteile der Bevölkerung, die in der Landwirtschaft tätig waren, gingen auf den sekundären Wirtschaftssektor über. Zunehmend verdrängten bilokale die unilokalen Lebensweisen: Gewohnt und gearbeitet wurde nun an zwei verschiedenen Orten. Die BewohnerInnenzahlen der Städte stiegen in der Folge rasant an. Es kam zur Landflucht. Die Arbeitssituation in den Fabriken war prekär, ArbeitnehmerInnenrechte rar. Lange Arbeitszeiten und wenig bis keine Urlaubstage banden die ArbeiterInnenschicht an die Wohn- und Arbeitsorte. Die zuvor vorherrschende ländliche Idylle weichte dem lauten und schnelllebigen städtischen Alltag.³⁷ Gleichzeitig stieg die Sehnsucht nach Ruhe und Natur. Es dauerte bis zum Ende des 19. Jahrhunderts, ehe die Arbeitsbedingungen schrittweise verbessert wurden: Arbeitszeiten wurden verkürzt, Einkommen und Lebensstandards stiegen. Ein allgemeiner gesetzlicher Anspruch auf Urlaubstage bestand für die ArbeiterInnenschaft der Monarchie noch nicht.³⁸ Mit der Verabschiedung des Arbeiterurlaubsgesetzes durch die Konstituierende Nationalversammlung im Jahr 1919 entstanden in Österreich erstmals Urlaubsansprüche für sämtliche unselbständige Erwerbstätige.³⁹ Im Kontrast zu den villenartigen Sommerresidenzen des 19. Jahrhunderts entstanden nun in den Stadtumlandgebieten erste Sommer- und Wochenendhaussiedlungen.⁴⁰

Durch die wirtschaftliche Notlage der Ersten Republik, den Austrofaschismus und den Anschluss an das nationalsozialistische Deutschland sank der Lebensstandard der EinwohnerInnen deutlich. Erst der in Folge des Wiederaufbaues eintretende wirtschaftliche Aufschwung machte eine effektive Umsetzung der ArbeitnehmerInnenrechte möglich. Der Lebensstandard stieg rasant an. Gleichzeitig stieg auch die Zugänglichkeit zum motorisierten Individualverkehr. Die Straßeninfrastruktur wurde modernisiert und weiter ausgebaut. Vielen Bevölkerungsgruppen war es nun möglich, den Hauptwohnsitz für mehrere Tage im Jahr zu verlassen. Die durchschnittlichen Einkommen befriedigten zunehmend die

³³ Vgl. Luger (2021): S. 81-90.

³⁴ Vgl. Bautz (2021): S. 55ff.

³⁵ Vgl. Luger (2021): S. 89f.

³⁶ Vgl. Bautz (2021): S. 60.

³⁷ Vgl. ÖROK (1987): S. 9.

³⁸ Vgl. Jäggi (2021): S. 13.

³⁹ Vgl. Erläut.RV. 323 Blg. Konst. Nationalversammlung

⁴⁰ Vgl. ÖROK (1987): S. 23.

menschlichen Grundbedürfnisse, sodass überschüssiges Geld angelegt werden konnte.⁴¹ Wer es sich leisten konnte, investierte – damals wie heute – in Wohnungseigentum. Dabei wurden nicht nur Gebäude und Wohnungen zu Hauptwohnsitzzwecken erworben. In den 1960er-Jahren beginnt in den Alpen der Bau von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen zu boomen.⁴² Schätzungen zufolge bestanden Anfang der 1970er-Jahre in Österreich rund 165.000 Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze. Am Ende dieses Jahrzehntes waren es bereits 280.000.⁴³

Der rasante Anstieg der Zahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen sorgte für die ersten tiefgreifenden wissenschaftlichen Auseinandersetzungen mit dem Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesen. Aus Sicht der Raumplanung lieferte in Österreich das *Salzburger Institut für Raumforschung* 1973 die erste umfangreiche wissenschaftliche Publikation⁴⁴ zum Thema. Innerhalb der Arbeit wurden die soziologischen, ökonomischen sowie architektonischen Elemente der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze einer Analyse unterzogen, deren Vor- und Nachteile abgewogen und Schlussfolgerungen gezogen.⁴⁵

Auch in anderen europäischen Ländern stieg die Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen im letzten Viertel des vorigen Jahrhunderts rasant an. In der Schweiz wurden zu Beginn der 1980er-Jahre in etwa 240.000 Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze gemessen. Im Jahr 2000 waren es bereits 420.000, was einem Anteil von knapp 12 % des gesamten Wohnungsbestandes entspricht. Mit 2.947.000 Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen und einem Anteil von knapp 10 % zeichnete sich in Frankreich zur Jahrtausendwende ein ähnliches Bild ab.⁴⁶ Ebenfalls dokumentiert ist eine Zunahme an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen in den italienischen Alpen. Dort stieg die Anzahl zwischen 1981 und 2001 um 14 %.⁴⁷

Mit dem Beitritt Österreichs zum Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) und zur Europäischen Union (EU) in den Jahren 1994 und 1995 vollzog sich der Anstoß einer weiteren Entwicklungsdynamik im Zweit- und Freizeitwohnsitzwesen. Bisher war der Immobilienerwerb durch nicht-österreichische StaatsbürgerInnen dem AusländerInnengrundverkehr unterworfen und damit nur eingeschränkt möglich.⁴⁸ Dies änderte sich mit Ablauf der fünfjährigen Übergangsfrist am 1. Jänner 2000.⁴⁹ Seitdem unterliegen sämtliche EU-BürgerInnen beim Erwerb von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen den gleichen gesetzlichen Regelungen wie ÖsterreicherInnen.⁵⁰ Bereits 2001 machte sich der Fall der gesetzlichen Hürden bemerkbar. Immer mehr Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze wurden durch nicht-österreichische UnionsbürgerInnen erworben.⁵¹ Besonders begehrt waren Domizile im alpinen Raum. In den darauffolgenden zwölf Jahren stieg die Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen in den österreichischen Alpen um ca. 11 %.⁵²

⁴¹ Vgl. SIR (1973): S. 9f.

⁴² Vgl. Beritelli (2008): S. 4f.

⁴³ Vgl. ÖROK (1987): S. 23.

⁴⁴ Ein Jahr zuvor lieferte das ÖIR mit der Arbeit *Zweitwohnungen für Freizeit und Erholung* einen ersten Überblick zur Thematik.

⁴⁵ Vgl. SIR (1973): S. 5.

⁴⁶ Vgl. Rodewald (2008): S. 10.

⁴⁷ Vgl. Bartaletti (2008): S. 15.

⁴⁸ Der Grundverkehr wird in Kapitel 3.2 näher beleuchtet.

⁴⁹ Art. 70 EU-Beitrittsvertrag - Akte

⁵⁰ Vgl. König (2020): S. 5-8.

⁵¹ Vgl. Braumann (2008): S. 12.

⁵² Vgl. Sonderegger, Bätzing (2013): S. 5.

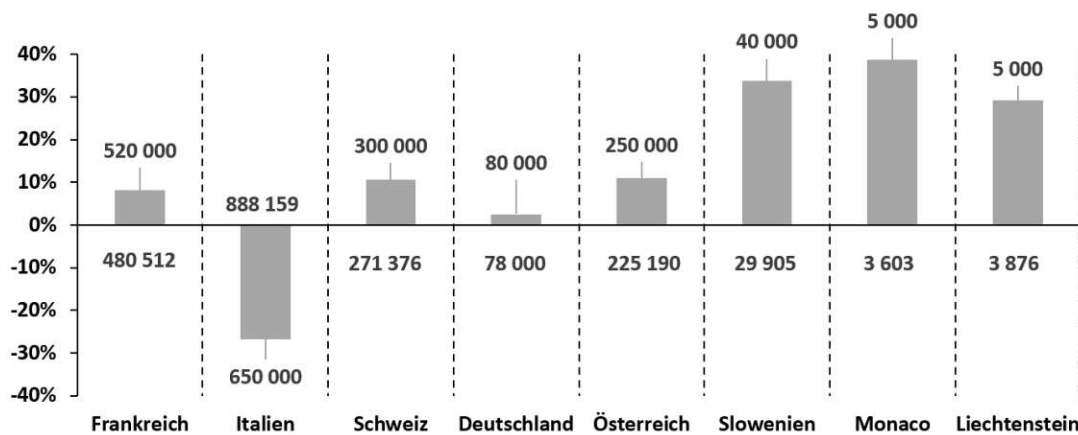


Abbildung 1: Veränderung der Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen im Alpenraum zwischen 2000 und 2012 in Prozent sowie Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen im Alpenraum in absoluten Zahlen in den Jahren 2000 und 2012. Quelle: Sonderegger, Bätzing (2013). Eigene Darstellung.

Ob dieser Zuwachs mit der Integration Österreichs in den europäischen Binnenmarkt zusammenhängt, lässt sich aus den Daten nicht ableiten, zumal auch die EU-Gründungsmitglieder Deutschland und Frankreich im selben Zeitraum Zunahmen verzeichnen (Siehe Abbildung 1). Der stärkste Anstieg wird in Monaco, Slowenien und Liechtenstein dokumentiert. Einzig in den italienischen Alpen ist die Zahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen im Betrachtungszeitraum rückläufig.

Innerhalb des Betrachtungszeitraumes fällt auch die Weltfinanzkrise 2007/2008. In Folge ausfallender Hypothekarkreditzahlungen wurde der Markt mit Immobilien überschwemmt, wodurch die Häuser- und Wohnungspreise zurückgingen.⁵³ Der Immobilienmarkt erholte sich jedoch schnell in den darauffolgenden Jahren. Wie aus dem Wohnpreisimmobilienindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) hervorgeht, stiegen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Österreich zwischen 2008 und 2020 um nahezu 93 %. Die größten Preissprünge sind bei den Bestandswohnungen in Wien zu verzeichnen. Mit einem Anstieg von 115 % haben sich hier die Kaufpreise mehr als verdoppelt.⁵⁴

Nicht nur in Wien, sondern auch in allen anderen österreichischen Großstädten zeichnet sich dieses Bild ab. Die Überhitzung des urbanen Immobilienmarktes macht Eigentumsanschaffungen zunehmend unrentabel und damit unattraktiv, während im ländlichen Raum der vergleichsweise günstige Wohnraum zunehmend an Attraktivität gewinnt. Neben den niedrigeren Preisen trägt eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte, die durch die COVID-19-Pandemie nochmals beschleunigt wurde, zur Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzdynamik bei: die Digitalisierung. Studien zufolge ist es mittlerweile fast der Hälfte aller Beschäftigten Wiens möglich, ihre Arbeit ortsunabhängig zu verrichten.⁵⁵ Parallel sank mit Ausbruch der COVID-19-Pandemie der Wunsch, in Wien zu leben, von 34 auf 25 %. Die Bezirkshauptstädte und ländlichen Gemeinden konnten hingegen an Attraktivität gewinnen.⁵⁶ Aufgegeben wurden die innerstädtischen Hauptwohnsitze größtenteils dennoch nicht. Vielmehr kam es zu einer rasanten Zunahme an Nebenwohnsitzmeldungen. 2019 verzeichneten 58 % der

⁵³ Vgl. Scheiblecker (2008): S. 579f.

⁵⁴ Siehe Feilmayr (2022): Wohnimmobilienpreisindex.

⁵⁵ Vgl. ÖROK (2022): S.85f.

⁵⁶ Siehe s REAL, Wohnnet (2020): Wohnumfrage.

österreichischen Gemeinden einen Zuwachs an Nebenwohnsitzmeldungen. 2020 waren es bereits 90 %.⁵⁷ Am Ende zählt das Resultat. Die folgende Abbildung 2 veranschaulicht daher die aktuelle Situation.

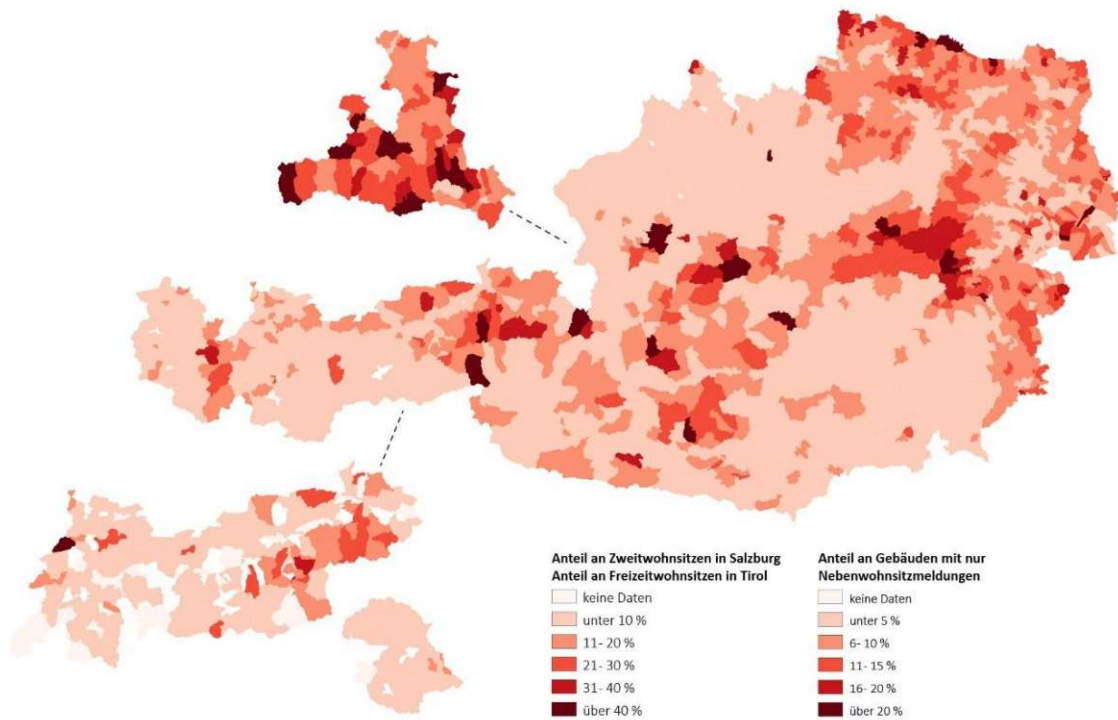


Abbildung 2: Anteil an Zweitwohnsitzen an der Gesamtzahl an Wohnsitzen in Prozent in Salzburg im Jahr 2017; Anteil an Freizeitwohnsitzen an der Gesamtzahl an Wohnsitzen in Prozent in Tirol im Jahr 2022; Anteil an Wohngebäuden mit nur Nebenwohnsitzmeldungen an der Gesamtzahl an Wohngebäuden in Prozent in Österreich im Jahr 2021.
Quellen: Erläut.RV. 307 Blg.LT. XV. GP. (Salzburg); Amt der Tiroler Landesregierung (2022a); Statistik Austria (2022a). Eigene Darstellung.

Zu beachten gilt, dass – wie in Kapitel 2.1. erläutert wurde – keine österreichweit einheitliche Definition des Begriffes Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz vorhanden ist. Die gesamtösterreichische Lage wird mit dem Anteil an Wohngebäuden, die ausschließlich über Nebenwohnsitzmeldungen verfügen, abgebildet. Die Länder Salzburg und Tirol führen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzverzeichnisse⁵⁸, weshalb diese unter Bezugnahme auf deren konkreten Definitionen⁵⁹ gesondert dargestellt werden.

Die österreichweite Darstellung offenbart mit den nordöstlichen bzw. östlichen Grenzregionen und den Ostalpen zwei großflächige Cluster an potenziellen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen. Auffällig wenig reine Hauptwohnsitze sind im nördlichen Wald- und Weinviertel an der Grenze zu Südmähren bzw. Südböhmen anzutreffen. Hervorzuheben sind die Stadtgemeinden Hardegg mit 22 % und Drosendorf-Zissersdorf mit 21 %. Im Mühlviertel ändert sich die Situation schlagartig. Hier sind kaum Gemeinden mit Anteilen über 10 % anzutreffen. Vom Ötscher über die Rax-Schneeberg-Gruppe bis zum Semmering

⁵⁷ Vgl. ÖROK (2022): S. 85f.

⁵⁸ Auch die Ferienwohnungen Vorarlbergs werden in einem Verzeichnis festgehalten. Dieses ist jedoch nicht

öffentlich zugänglich und daher auch nicht kartographisch abgebildet.

⁵⁹ Die Definitionen können dem Kapitel 2.1 entnommen werden.

erstreckt sich ein weiteres Cluster in Niederösterreich. Die Gemeinden Annaberg (29 %), Reichenau an der Rax (25 %) und Semmering (29 %) weisen in der Region die meisten reinen Nebenwohnsitze auf.

Das gesamte Burgenland verfügt über eine hohe Nebenwohnsitzdichte. Am stärksten betroffen ist die Gegend um den Neusiedlersee, wobei Rust mit 23 % und Weiden am See mit 20 % die höchsten Anteile aufweisen.

Die Lage in Oberösterreich ist durchaus ambivalent. Der Wohnungsbestand im gesamte Mühl- und Innviertel besteht zu über 95 % aus Hauptwohnsitzen, wobei sich die Gemeinde Luftenberg an der Donau, die an das Linzer Gemeindegebiet angrenzt, mit 23 % vom Rest abhebt. Im Süden und Südwesten des Landes herrscht eine andere Situation. Hotspots sind in der Phyrn-Priel-Region und im Salzkammergut auszumachen. Spitzenreiter in der Phyrn-Priel-Region ist Hinterstoder mit 29 %. Rund um den Attersee herrscht in Österreich die größte Dichte an Gebäuden mit ausschließlich Nebenwohnsitzmeldungen. Mit 39 % und 35 % sind Steinbach am Attersee und Nußdorf am Attersee die Gemeinden mit dem höchsten Anteil im gesamten Bundesgebiet.

Ebenfalls im Salzkammergut liegt der Wolfgangsee. In den Gemeinden St. Gilgen (50 %) und Strobl (37 %) sind hohe Zweitwohnsitzanteile dokumentiert. Die Radstädter Tauern weisen sowohl in der österreichweiten als auch in der Salzburger Darstellung hohe Werte auf. Tweng und Untertauern sind mit jeweils ca. 20 % im Spitzenfeld anzutreffen. Nach der Definition des Salzburger Raumordnungsgesetzes werden in den Gemeinden sogar Zweitwohnsitzanteile von 50 % bzw. 44 % gemessen. Auffällig hohe Zweitwohnsitzanteile haben auch die Gemeinden Maria Alm am Steinernen Meer (63 %) und Dienten am Hochkönig (43 %) vorzuweisen. An der Grenze zu Tirol befindet sich Saalbach-Hinterglemm, das mit 63 % zu den Top-Zweitwohnsitzdestinationen zählt. Im Nationalpark Hohe Tauern sind mit Wald im Pinzgau (69 %) und Krimml (66 %) die zwei Spitzenreiter in Salzburg anzutreffen.

In der unmittelbaren Nachbarschaft, allerdings bereits in Tirol, schließen sich mit Kirchberg in Tirol (21 %) und Westendorf (26 %) zwei Gemeinden an, die nach der Definition des Tiroler Raumordnungsgesetzes hohe Freizeitwohnsitzanteile aufweisen. Auf der Österreichkarte ist ein hoher Anteil an Gebäuden mit ausschließlich Nebenwohnsitzen an der Grenze Tirol-Vorarlberg erkennbar. Den höchsten Wert liefert dort die Gemeinde Lech mit 16 %. Auf der Tiroler Seite liefert Kaisers mit 15 % den höchsten Anteil an Freizeitwohnsitzen. Die größte anteilmäßige Freizeitwohnsitzdichte wird in Hinterhornbach gemessen. Mit 76 % liegt die Gemeinde in den Allgäuer Alpen klar vor der zweitplatzierten Gemeinde Stummerberg (40 %) im Zillertal.

Vergleichsweise wenig betroffen sind hingegen weite Teile Kärntens, der Steiermark und Vorarlbergs. Dennoch lassen sich einzelne kleiner Cluster und Inseln ausmachen. Zu diesen zählen Hohentauern in den Rottenmanner Tauern mit 25 %, Bad Kleinkirchheim in den Gurktaler Alpen mit 21 % und die Gemeinde Weißensee am Fuße der Gailtaler Alpen mit 18 %. Vollständigkeitshalber sei noch erwähnt, dass Hernals mit 6 % den höchsten Anteil an Gebäuden mit nur Nebenwohnsitzmeldungen aller Wiener Bezirke aufweist.

Dass hohe Anteile an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen durchwegs als problematisch angesehen werden, lässt sich anhand der medialen Schlagzeilen der letzten Jahre verdeutlichen:

*Hilfe, die Wiener kommen;*⁶⁰ *Inländer raus;*⁶¹ *Dauergäste unerwünscht;*⁶² *Wenig Freude mit Zweitwohnsitz-Boom;*⁶³ *Weil sich Homeoffice etabliert: Zweitwohnungen werden teurer;*⁶⁴ *Zweitwohnsitz: Das kleine (Alb-)Traumhaus im Grünen;*⁶⁵ *Zäher Kampf gegen den Ausverkauf;*⁶⁶ *Salzburg will „Ausverkauf der Heimat“ stoppen.*⁶⁷

Grund dieser negativen Schlagzeilen sind die Effekte, die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze auf den Raum, aber auch die örtliche Bevölkerung ausüben. Die folgenden beiden Kapitel widmen sich den Effekten einerseits und den AkteurInnen, die von diesen Effekten betroffen sind bzw. diese erst ermöglichen, andererseits.

2.3 Effekte von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen

Die Auswirkungen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze sind vielfältig. Es erscheint daher nicht verwunderlich, dass in den letzten Jahren hitzig über deren Vor- und Nachteile debattiert wurde. Das folgende Kapitel liefert einen aus der Literatur gewonnenen Überblick der positiven sowie negativen räumlichen, sozialen sowie wirtschaftlichen und fiskalischen Effekte von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen.

2.3.1 Räumliche Effekte

Die räumlichen Effekte bilden jene positiven und negativen Auswirkungen ab, die im Zusammenhang mit dem Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz als Gebäude auftreten. Nachstehend werden die Effekte auf die Infrastruktur, den Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild, den Bodenverbrauch, die Zersiedelung und die Umwelt dargelegt.

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze benötigen Infrastruktur. Wasser- und Energieversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung, aber auch der Anschluss an das Straßennetz müssen gewährleistet sein, damit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze benützt werden können. Dabei spielt es keine Rolle, wie intensiv ein Wohnsitz tatsächlich genutzt wird. Sämtliche technische Infrastrukturen sind so zu konzipieren, dass diese der Spitzenlast standhalten, um die Versorgungssicherheit aller Gebäude innerhalb des Ver- und Entsorgungsnetzes sicherzustellen.⁶⁸ Diese sicherheitsbedingte Überdimensionierung der Infrastruktur hat eine hohe Rauminanspruchnahme im Verhältnis zur geringen Nutzungsdauer – von wenigen Tagen bis Wochen im Jahr – als negative Folge.⁶⁹ In dem Zusammenhang erkennt die ÖROK auch potenzielle positive Effekte. So kann die Zunahme an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen in Abwanderungsgemeinden zur Sanierung der – möglicherweise veralteten – Infrastruktur führen.⁷⁰

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze induzieren Verkehr. Dass die Verbesserungen im Mobilitätsbereich maßgeblich zur Entwicklung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze beigetragen haben, wurde bereits im

⁶⁰ Wiener Zeitung vom 15. Juni 2020

⁶¹ Der Standard vom 18. April 2020

⁶² Wiener Zeitung vom 22. August 2017

⁶³ ORF Kärnten vom 22. Jänner 2022

⁶⁴ Tages-Anzeiger vom 30. Juli 2020

⁶⁵ Die Presse vom 25. August 2012

⁶⁶ Kurier vom 6. April 2016

⁶⁷ ORF vom 30. September 2022

⁶⁸ Vgl. Traunbauer (2011): S. 74.

⁶⁹ Vgl. Gruber (2015): S. 111f.

⁷⁰ Vgl. ÖROK (1987): S. 87f.

vorherigen Unterkapitel ausführlich erläutert. Zwischen mehreren Wohnsitzen zu wechseln, bedingt naturgemäß eine Mobilität, die bei Personen mit bloß einem Wohnsitz nicht auftritt. Ob und wie sehr dieser Umstand negative Auswirkungen mit sich bringt, hängt maßgeblich vom gewählten Verkehrsmittel ab. Da im ländlichen Raum oftmals eine eingeschränkte Auswahl an nachhaltigen Verkehrsmitteln und -trägern besteht, wird der Wechsel vom Hauptwohnsitz zum Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz und vice versa zumeist im motorisierten Individualverkehr vollzogen. Die Emission von Abgasen und Lärm sind die Folge.⁷¹ Zudem erhöht sich durch die Inanspruchnahme der Straßeninfrastruktur deren Erhaltungsaufwand. Der letzte Punkt kann durchaus auch positive Wirkungen entfalten. Führen die durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verursachten Abnutzungen zu Sanierungen der Verkehrsinfrastruktur, kommt dies auch der dauerhaft ortsansässigen Bevölkerung zugute.⁷² Ebenso kann das gestiegene Verkehrsaufkommen Impulse für den Ausbau nachhaltiger Mobilitätsformen setzen.

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze greifen in das Orts- und Landschaftsbild ein. Welche Effekte tatsächlich in Erscheinung treten, hängt von vielen Faktoren ab. Neben den verwendeten Baumaterialien sowie der architektonischen Gestaltung des Gebäudes ist die Platzierung des Gebäudes am Grundstück und die Lage des Grundstückes selbst entscheidend. Erst bei einer Gesamtbetrachtung all dieser Faktoren wird die Bewertung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild möglich. Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze befinden sich oftmals in exponierten Lagen, wodurch sie anfällig für Eingriffe in das Landschaftsbild sind.⁷³ Jene hingegen, die sich im Ortszentrum befinden, können zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen. Zudem kann Letzteres bereits durch die geringe Nutzungsdauer gestört werden. Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze, die nur wenige Tage bis Wochen im Jahr genutzt werden, können bei Abwesenheit ihrer NutzerInnen in Form von heruntergelassenen Rollläden negativ auf das Ortsbild einwirken. Besteht ein grobes Missverhältnis an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen kann der Ort saisonal als Geisterstadt wahrgenommen werden.⁷⁴ Positive Effekte ergeben sich vor allem im Zusammenhang mit Umnutzungen. So können bspw. leerstehende oder baufällige Gebäude, die zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzzwecken erworben werden, zu Renovierungen oder sogar zur Wiederbelebung des Ortes führen und damit das Ortsbild positiv beeinflussen.⁷⁵

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze benötigen Boden. Für die Errichtung und Nutzung von Gebäuden werden Flächen in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um keinen zweit- bzw. freizeitwohnsitzspezifischen Effekt. Erst durch die geringe Nutzungsdauer dieser Wohnsitzform im Verhältnis zum Flächenverbrauch wird der Unterschied zu einer Hauptwohnsitznutzung augenscheinlich. Während Hauptwohnsitze annähernd das ganze Jahr bewohnt werden, stehen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze annähernd das ganze Jahr leer. Die Nutzungsdauer spielt für den Flächenverbrauch jedoch keine Rolle. Beide Wohnsitzformen versiegeln Boden.⁷⁶ Dieser Umstand ist insbesondere in jenen Gebieten bedenklich, die über wenig Dauersiedlungsraum verfügen. Rarer Boden, der für die dauernd ansässige Bevölkerung benötigt wird, wird dem Bodenmarkt entzogen. Es

⁷¹ Vgl. Streifeneder (1999): S. 37f.

⁷² Vgl. Gruber (2015): S. 113.

⁷³ Vgl. SIR (1973): S. 29.

⁷⁴ Vgl. Sonderegger (2009): S. 8.

⁷⁵ Vgl. Streifeneder (1999): S. 35.

⁷⁶ Vgl. ÖROK (1987): S. 74.

kommt zur Verknappung des Angebotes, was zu steigenden Bodenpreisen führt und Abwanderungstendenzen finanzschwächere Bevölkerungsgruppen begünstigt.⁷⁷

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze fördern Zersiedelung. Die NutzerInnen dieser Wohnsitzform möchten oftmals dem hektischen Alltag an ihren Hauptwohnsitzen entfliehen und suchen deshalb ruhige Plätze, die Erholung versprechen. Aus diesem Grund sind Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze besonders häufig in landschaftlich attraktiven Lagen – außerhalb des Siedlungsverbundes – anzutreffen. Die Problematik der Zersiedelung steckt dabei vor allem in den Folgeerscheinungen. Neben dem gesteigerten Erschließungs- und Erhaltungsaufwand für die technische Infrastruktur fällt die Verkehrsmittelwahl der NutzerInnen meist zwangsweise auf den eigenen PKW. Bei Überhandnahmen zersiedelter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze drohen zudem wiederum Störungen des Landschaftsbildes.⁷⁸

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze wirken auf die Umwelt ein. Die Umweltauswirkungen dieser Wohnsitzform verstehen sich allesamt als Effekte, die in Folge der Raumbeanspruchung entstehen. Aufgrund der Menge an potenziellen Umweltbeeinträchtigungen ist eine ganzheitliche Erfassung kaum möglich. Es werden daher nur beispielhafte Gedankenspiele festgehalten. So führt der Bodenverbrauch zur Versiegelung, welche wiederum einen Verlust an Biodiversität bedeutet oder etwa das Niederschlagswasser vom Einsickern in den Boden abhält und damit den Wasserkreislauf beeinträchtigt, was zu einer Erhöhung der Überflutungsfahr führt.⁷⁹ Als weiteres Beispiel kann das durch den Wohnsitzwechsel gesteigerte Verkehrsaufkommen genannt werden. Dabei werden unter anderem Abgase, Feinstaub und Lärm emittiert, die bei einer monolokalen Lebensweise gar nicht erst entstehen würden.⁸⁰ Damit tragen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze auch zur Klimaerwärmung bei.

2.3.2 Soziale und kulturelle Effekte

Im Gegensatz zu den räumlichen Effekten, die den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in erster Linie als Bauwerk beleuchten, haben die sozialen und kulturellen Effekte die NutzerInnen dieser Wohnsitze im Fokus. Von dieser Kategorie sind etwa Auswirkungen auf die örtlichen Bräuche und Traditionen, aber auch die Sozialstruktur und Demographie umfasst.

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze stehen für Migrationsbewegungen. Über Jahrhunderte hinweg stand im ländlichen Raum der materielle Nutzen der Landschaft im Vordergrund. Rohstoffe wurden gewonnen, Nutzpflanzen und -tiere für die Industrie und Nahrungsmittelproduktion gezüchtet. In den letzten 70 Jahren wurde – insbesondere in den alpinen Regionen – die Landschaft zunehmend vom materiellen Nutzen entkoppelt und durch den immateriellen Nutzen verdrängt. Wer heute einen Wohnsitz am Land erwirbt, tut das vorwiegend, um die Vorzüge der Landschaft passiv zu genießen und nicht um diese aktiv zu nutzen. Dieses Phänomen, das mittlerweile in fast allen hochentwickelten Ländern auftritt, wird in der Wissenschaft als „Amenity Migration“ bzw. „Wohlstandsmigration“ bezeichnet. Darunter versteht sich die Auswahl eines Wohnsitzes anhand der landschaftlichen Gegebenheiten, des Klimas oder des Angebotes an Freizeit-, Kultur- und Tourismuseinrichtungen.⁸¹ Vom Begriff umfasst sind sowohl dauerhafte als auch kurzzeitige und saisonale Wohnsitzwechsel.

⁷⁷ Vgl. Berger, Prem (2021): S. 188.

⁷⁸ Vgl. Bieger, Beritelli (2004): S. 5.

⁷⁹ Vgl. Meyer, Job (2022): S. 17; Hiess (2022): S. 24.

⁸⁰ Vgl. ÖROK (1987): S. 80.

⁸¹ Vgl. Löffler et al. (2016a): S. 1.

Dementsprechend kann auch zwischen Hauptwohnsitzen und Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen unterschieden werden. Dabei wird ein Unterschied deutlich. Personen, die bloß zu Freizeit Zwecken migrieren, sind im Durchschnitt älter und finanzkräftiger als jene, die sich dauerhaft am Standort niederlassen. Die Immigration dieser Bevölkerungsgruppen führt zur Emigration anderer, sofern Dauersiedlungsraum und Wohnraum in der betroffenen Gemeinde rar sind und diese dadurch verknappt werden und somit Bauland- bzw. Immobilienpreise steigen. Dieser Effekt ist insbesondere in den Tourismusdestinationen und im Umkreis großer Städte erkennbar.⁸² Allerdings sind auch weniger umkämpfte Boden- und Immobilienmärkte von der Zuwanderung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden betroffen. In diesen Gebieten kann die Immigration der – wenn auch nur temporalen – BewohnerInnen für eine positive Bevölkerungsentwicklung sorgen, welche unter Umständen Impulse für die lokale Wirtschaft mit sich bringt oder auch zur Verbesserung des Images von Gemeinden und Regionen führen kann.⁸³

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verändern die örtliche Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Aus der eben beschriebenen Ab- und Zuwanderung ergeben sich Folgeeffekte. Einer davon ist die Überalterung. Während ältere Menschen zuwandern, fällt es den jüngeren Bevölkerungsgruppen zunehmend schwerer an Bauland und Wohnraum zu gelangen. Ihnen bleibt oftmals nichts anderes übrig, als den Wohnort zu wechseln. Gleichzeitig handelt es sich bei den Zweit- bzw. FreizeitwohnsitzerwerberInnen um finanzkräftigere Personen. Dieses Vermögen stammt in der Regel aus gut vergüteten Angestelltenverhältnissen oder aus selbständiger Erwerbstätigkeit. Der Großteil der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden gehört der sozialen Oberschicht an, die auf die heterogene Sozialstruktur des ländlichen Raumes trifft.⁸⁴ Die Verdrängung der oftmals jungen, aber vor allem finanzschwächeren Bevölkerung führt daher gleichsam zu einer Segregation nach Vermögen.⁸⁵

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze beeinflussen die lokale Kultur. Die NutzerInnen dieser Wohnsitzform können sich aufgrund der geringen Nutzungsdauer nur eingeschränkt in das örtliche Gefüge einbringen. Es wird – wenn überhaupt – nur wenig Kontakt zur ortsansässigen Bevölkerung gesucht und kaum an deren Bräuchen und Traditionen teilgenommen.⁸⁶ Ob es zu einer kulturellen Veränderung kommt und wie sehr diese spürbar ist, hängt maßgeblich vom Anteil der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze am gesamten Wohnungsbestand ab. Bei einem geringen Anteil sind womöglich keine Veränderungen messbar. Im Gegensatz dazu kann ein hoher Anteil zur Abnahme lokaler Bräuche und Traditionen führen. Voraussetzung dafür ist, dass die Zunahme an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen mit einer Verdrängung von Hauptwohnsitzen einhergeht. Auch das Vereinswesen kann davon betroffen sein, sofern dadurch MitgliederInnen abhandenkommen. Die Abnahme an aktiven VereinsmitgliederInnen birgt neben kulturellen Veränderungen auch Sicherheitsrisiken. So ist etwa die Aufrechterhaltung des Betriebes der Feuerwehr im ländlichen Raum vom Engagement ehrenamtlicher MitarbeiterInnen abhängig.⁸⁷ Werden diese verdrängt, können Hilfeleistungen nicht mehr im selben Ausmaß erbracht werden. Neben diesen potenziellen negativen Effekten können Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze auch

⁸² Vgl. Bender, Kanitscheider (2012): S. 235-240.

⁸³ Vgl. Löffler et al. (2016b): S. 489-491.

⁸⁴ Vgl. SIR (1973): S. 47-50.

⁸⁵ Vgl. Berger, Prem (2021): S. 220-224.

⁸⁶ Amt der Oö. Landesregierung (2021): S. 9.

⁸⁷ Vgl. Gruber (2015): S. 104.

positive kulturelle Veränderungen herbeiführen. Denkbar ist bspw. eine – in Folge des Zuzuges der Zweit- bzw. FreizeitwohnsitznutzerInnen entstehende – kulturelle Bereicherung.

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze führen zu menschlichen Konflikten. In Anbetracht der Vielzahl an negativen Effekten scheint es nicht verwunderlich, dass Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zu Konflikten führen. Dazu kommt die unterschiedliche Interessenlage der einzelnen AkteurInnen, die im Zusammenhang mit dem Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesen auftreten.⁸⁸ Es ist evident, dass eine Verdrängung der örtlich ansässigen BürgerInnen durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden Konflikte erzeugt. Spannungsverhältnisse bestehen allerdings auch zwischen den NutzerInnen und der Politik. Dies insbesondere dann, wenn die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzung nicht deklariert wurde oder gegen raumordnungs- und grundverkehrsrechtliche Rahmenbedingungen verstößt.⁸⁹ Letzteres hat so weit geführt, dass Gemeinden bereits DetektivInnen einsetzen, um widerrechtliche Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzungen aufzudecken.⁹⁰ Ein weiteres Dilemma ergibt sich aus dem Verhältnis Bau- bzw. Immobilienbranche und Politik. Die Bau- und Immobilienbranche hat ein wirtschaftliches Interesse an der Errichtung, Sanierung und Vermittlung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen. An diesen Branchen hängen Arbeitsplätze, die den Gemeinden Kommunalsteuer einbringen. Gleichzeitig entgehen den Gemeinden allerdings andere Steuern und Abgaben.⁹¹

2.3.3 Wirtschaftliche und fiskalische Effekte

Die wirtschaftlichen und fiskalischen Effekte ergeben sich sowohl aus der baulichen Eigenschaft der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze als auch aus deren spezifischen Nutzungsart. Innerhalb dieser Kategorie ist mit positiven und negativen Auswirkungen auf die lokalen Unternehmen, den Tourismussektor, den Grundstücks- und Immobilienmarkt sowie den öffentlichen Haushalt zu rechnen.

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze generieren Wertschöpfung. Für die Errichtung und Sanierung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen sind Vorleistungen in allen Bereichen der Baubranche notwendig. Übersteigt der Produktionswert die Vorleistung, entsteht eine Wertschöpfung, die zudem von nicht-ortsansässigen Personen und damit von außen finanziert wird.⁹² Neben der Baubranche profitieren weitere Unternehmenszweige von der Präsenz der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze. So erwirtschaften ImmobilienmaklerInnen durch die Vermittlung der Objekte ebenso einen Umsatz als auch lokale Handwerksbetriebe und Möbelhäuser, die das Objekt erst bewohnbar machen. Daneben sind es insbesondere Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie die Gastronomie und – im alpinen Raum – Seilbahnunternehmen, die von den Ausgaben der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden profitieren. Zum Teil werden dadurch – zumindest saisonal – zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.⁹³ Es gibt allerdings auch Wirtschaftsbranchen, die die negativen Effekte der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zu spüren bekommen. Hier sind allen voran Beherbergungsbetriebe zu nennen. Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze stehen in Konkurrenz zu den Beherbergungsbetrieben. Die NutzerInnen dieser

⁸⁸ Die AkteurInnen des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesens werden in Kapitel 2.4. näher beleuchtet.

⁸⁹ Die raumordnungs-, grundverkehrs- sowie abgabenrechtlichen Vorschriften werden in den Kapiteln 3 und 4 analysiert.

⁹⁰ Vgl. Schubert (2020): Zweitwohnsitze. Gemeinde beschäftigt Detektiv.

⁹¹ Näheres dazu wird im folgenden Unterkapitel ausgeführt.

⁹² Vgl. Bieger, Beritelli (2004): S. 5.

⁹³ Vgl. Beritelli (2007): S. 121f.

Wohnsitze waren oftmals ehemalige Hotelgäste, die nun nicht mehr als potenzielle KundInnen in Frage kommen. Die Folge ist ein niedrigerer Auslastungsgrad der örtlichen Beherbergungsbetriebe, der mit dem Begriffspaar „kalte Betten“ landläufig umschrieben wird.⁹⁴ Fällt der Auslastungsgrad, besteht das Risiko, dass die Produktionskosten die Vorleistungen übersteigen, was zu einer negativen Wertschöpfung führen würde. Dies könnte wiederum zu einem Stellenabbau führen und im schlimmsten Fall sogar die Existenz des Betriebes gefährden.

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze beeinflussen die örtliche Wirtschaftsstruktur. Die Anziehungskraft der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ist in Tourismusregionen besonders hoch. Stark touristisch geprägte Gemeinden zeichnen sich in der Regel durch ein großes Angebot an Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie Gastronomiebetrieben aus.⁹⁵ Das spezifische Nutzungsverhalten der Zweit- bzw. FreizeitwohnsitznutzerInnen ähnelt jenem der TouristInnen, weshalb es keinen Anlass gibt, diese ertragreiche Wirtschaftsstruktur zu überdenken. Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in Toptourismusregionen perpetuieren geradezu eine tourismuslastige Wirtschaftsstruktur. Diese geringe wirtschaftliche Breite macht Gemeinden und Regionen jedoch krisenanfällig. Die COVID-19-Pandemie hat dies zuletzt unter Beweis gestellt.⁹⁶

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze vermarkten eine Gemeinde. Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzende weisen durch ihre Bindung an die Gemeinde wertvolle Erfahrungen auf. Das Weitergeben dieser Erfahrungen in den Heimatorten führt zu einer kostenlosen Vermarktung der Destination. Dadurch ist eine Generierung neuer TouristInnen möglich.⁹⁷ Allerdings kann es auch zu einer zur Verfügungsstellung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes an Freunde und Bekannte kommen. Dann würden wertvolle Einnahmen der Hotellerie entfallen. Im letzten Fall ist zumindest von Ausgaben dieser Personen vor Ort auszugehen.

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze erhöhen die Grundstücks- und Immobilienpreise. Durch die Zuwanderung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden wird einer Gemeinde wertvolles Bauland, das für den dauerhaften Wohnbedarf verwendet werden könnte, entzogen. Es kommt zu einer Verknappung des Angebotes an bebaubaren Flächen. Übersteigt die Nachfrage das Angebot an Bauland, erhöhen sich die Grundstückspreise. Gleiches gilt auch für bereits errichteten Wohnraum: Übersteigt die Nachfrage das Angebot an Immobilien, steigen die Immobilienpreise.⁹⁸ Wie bei den sozialen und kulturellen Effekten bereits thematisiert wurde, wird dadurch die Zuwanderung neuer, dauerhafter Wohnbevölkerung erschwert und die Abwanderung finanzschwächerer Bevölkerungsgruppen begünstigt. Jene Personen, die bereits Grundstücke und Immobilien im Eigentum haben, profitieren hingegen von dieser Wertsteigerung.

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze generieren Einzahlungen in den öffentlichen Haushalt. Sowohl durch die Errichtung als auch durch die Nutzung eines Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes werden Steuern und Abgaben erwirtschaftet. Im Zusammenhang mit der Errichtung fällt bspw. Umsatzsteuer an. Weiters fällt indirekt Kommunalsteuer an, da beim Bau des Gebäudes Arbeitskräfte eingesetzt werden müssen.

⁹⁴ Vgl. Rödlach (2020): S. 8f

⁹⁵ Vgl. SIR (1973): S. 75, 82.

⁹⁶ Vgl. Bachtrögl et al. (2020): S. 7-10.

⁹⁷ Vgl. Beritelli (2008): S. 5.

⁹⁸ Vgl. Borsdorf (2013): S. 7.

Auch Grunderwerbsteuer wird durch den Ankauf des unbebauten Grundstückes oder des bereits errichteten Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes generiert. Muss das Grundstück erst er- bzw. aufgeschlossen werden, sind auch dafür Gebühren zu entrichten. Im Betrieb des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes fallen etwa Gebühren oder Abgaben für die Wasserversorgung und für die Abwasser- und Abfallbeseitigung an.⁹⁹ Zur Energieversorgung des Gebäudes wird bspw. Strom und Gas bezogen. Auch hierfür muss Umsatzsteuer abgeführt werden. Wird Erdgas bezogen, ist zusätzlich die Erdgasabgabe zu entrichten.¹⁰⁰ All die ebengenannten Einzahlungen werden auch durch andere Wohnsitzformen – wenn auch nicht in gleicher Höhe – generiert. Es besteht jedoch mit der Zweitwohnsitzabgabe eine Abgabe, die ausschließlich bei Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen fällig wird. Neben diesen positiven Effekten sind auch negative zu verzeichnen. Manche der genannten Steuern werden im Rahmen des Finanzausgleichs zwischen den Gebietskörperschaften Bund, Länder und Gemeinden aufgeteilt. Dies erfolgt anhand des abgestuften Bevölkerungsschlüssels. Dabei wird die Volkszahl, die sich aus den hauptwohnsitzgemeldeten Personen ergibt, herangezogen.¹⁰¹ Für die Gemeinden bedeutet das, dass sie für Wohnsitze, an denen ausschließlich Nebenwohnsitzmeldungen vorliegen, keine Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben erhalten. Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze stehen damit in einer fiskalischen Konkurrenz zu den Hauptwohnsitzen. Daraus ergeben sich grundlegende Opportunitätskosten, die nur durch geringere Auszahlungen aus dem Gemeindehaushalt wieder ausgeglichen werden können.¹⁰²

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze erfordern Auszahlungen aus dem öffentlichen Haushalt. Auch hier fallen sowohl bei der Errichtung als auch im Betrieb des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes Kosten an. Bei einer Neuerrichtung muss unter Umständen das gesamte Grundstück erst er- bzw. aufgeschlossen werden, um es bebaubar zu machen. Dies hat Auszahlungen für die Planung und Errichtung von Wasser- und Abwasserleitungen oder auch Straßen zur Folge. Muss die Fläche erst umgewidmet werden oder benötigt die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzung sogar eine Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes, entstehen zusätzlich Planungskosten.¹⁰³ Die Konzipierung der technischen Infrastruktur unterscheidet sich – wie bei den räumlichen Effekten bereits erwähnt wurde – nicht von anderen Wohnsitzformen. Es sind sämtliche Elemente auf die Spitzenlast auszulegen, um die durchgängige Versorgungssicherheit aller im Netz befindlichen Haushalte gewährleisten zu können. Damit die technische Infrastruktur auch benutzbar bleibt, muss diese instandgehalten werden. Auch hier ist es nahezu unerheblich, wie bzw. wie viele Tage im Jahr ein Wohnsitz genutzt wird.¹⁰⁴ Es gibt allerdings auch Auszahlungsposten, die bei Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen nicht oder zumindest in geringerem Maße anfallen als bei anderen Gebäudenutzungen. Zu nennen sind bspw. jene Auszahlungen, die im Zusammenhang mit der Bildung entstehen. Das liegt daran, dass etwa schulpflichtige Kinder der Zweit- bzw. FreizeitwohnsitznutzerInnen an deren Hauptwohnsitzen Unterricht erhalten und die Bildungskosten daher dort und nicht in der Standortgemeinde des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes anfällig werden.¹⁰⁵ Generell lässt sich festhalten, dass die Auszahlungen im

⁹⁹ Vgl. ÖROK (1987): S. 61-63.

¹⁰⁰ § 4 Abs. 1 Z. 2 Erdgasabgabengesetz

¹⁰¹ Vgl. Mitterer, Pichler (2020): S. 11-16.

¹⁰² Vgl. Bugkel et al. (2021): S. 172f.

¹⁰³ Vgl. Gruber (2015): S. 111.

¹⁰⁴ Vgl. Beritelli (2007): S. 121.

¹⁰⁵ Vgl. Dierer (2020): S. 50.

Zusammenhang mit dem Gebäude hoch und jene, die im Zusammenhang mit den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden stehen, vergleichsweise niedrig sind.

Die letzten beiden Effekte stellen eine Einführung in den Kern dieser Diplomarbeit dar. Welche Einzahlungen in den Gemeindehaushalt und welche Auszahlungen aus dem Gemeindehaushalt durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze entstehen, wird im vierten Kapitel umfangreich thematisiert. Die sich daraus ergebenden Effekte auf den Gemeindehaushalt sind Gegenstand des fünften und sechsten Kapitels.

2.3.4 Abschließende Übersicht zu den Effekten

Abbildung 3 fasst die eben beschriebenen Effekte zusammen und versucht gleichzeitig, deren Zusammenhänge aufzuzeigen.

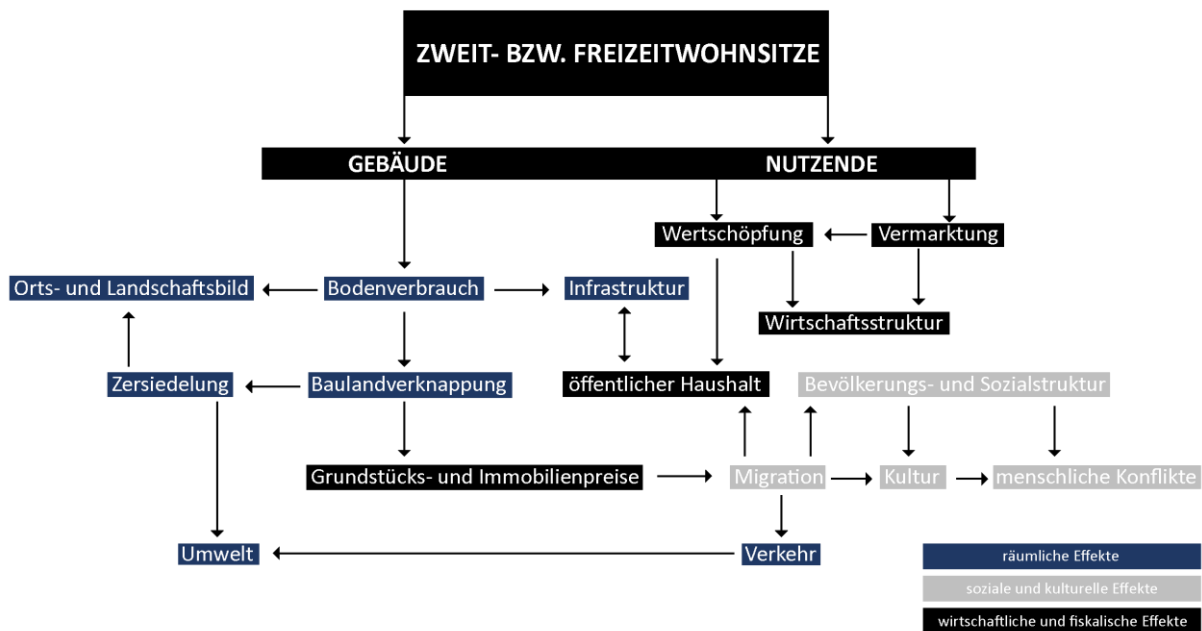


Abbildung 3: Übersicht zu den Effekten der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze und deren Wirkungszusammenhänge.
Quelle: Eigene Darstellung.

Die Effekte der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze gehen entweder von den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen als Gebäude oder von deren NutzerInnen aus. Für die Errichtung des Gebäudes wird jedenfalls Boden benötigt, weshalb der Bodenverbrauch steigt. Der Bodenverbrauch führt zu einer Verknappung des vorhandenen Baulandes. Wird allerdings weiteres Bauland für andere Nutzungen benötigt, besteht die Gefahr einer Zersiedelung, was negative Auswirkungen auf die Umwelt und das Orts- und Landschaftsbild zur Folge hätte. Der Boden, auf dem der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz errichtet wurde oder werden soll, ist an das Infrastrukturnetz der Gemeinde anzuschließen. Für den Anschluss und den Betrieb der Infrastrukturen sind Auszahlungen aus dem Gemeindehaushalt notwendig. Allerdings werden dadurch auch Einzahlungen in den Gemeindehaushalt generiert.

Sinkt das Angebot an Bauland stärker als die Nachfrage, kommt es zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Immobilienpreise. Dies könnte zur Abwanderung der dauerhaft ansässigen Bevölkerung führen. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang, dass etwa jüngere und vor allem finanzschwächere EinwohnerInnen durch die Preissteigerungen vom lokalen Boden- und Wohnungsmarkt verdrängt

werden und somit zwangsweise andere Wohnstandorte in Erwägung ziehen müssen. Diese Emigrationsbewegungen könnten auf lange Sicht zum Verlust der örtlichen Kultur führen. Die Verdrängung jüngerer und finanzschwächerer Bevölkerungsgruppen wirkt sich wiederum auf die lokale Bevölkerungs- und Sozialstruktur aus. Es ist mit einer Überalterung und einer Segregation nach Vermögen zu rechnen. Jedenfalls führt die Abwanderung aber zu einem Verlust an hauptwohnsitzgemeldeten Personen und damit zu einer Verringerung der Ertragsanteile der Gemeinde an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben. Gleichzeitig wird durch die Emigrationsbewegung und insbesondere durch die mit dem Wohnsitzwechsel verbundene wiederkehrende An- und Abreise der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen induziert, was mit negativen Umweltauswirkungen verbunden ist.

Die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden tragen durch ihren Konsum und ihre Vermarktung zur Wertschöpfung bei. Dies könnte wiederum zu Einzahlungen in die öffentlichen Haushalte führen, aber auch eine fremdenverkehrslastige Wirtschaftsstruktur fördern oder gar zementieren.

Ohne die AkteurInnen des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesens würden diese Effekte nicht in Erscheinung treten. Das folgende Kapitel wird nun den AkteurInnen, die maßgeblich zur Entstehung dieser Effekte beitragen oder von diesen betroffen sind, gewidmet.

2.4 AkteurInnen im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen

Damit ein Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz die eben beschriebenen Wirkungen überhaupt erst entfalten kann, ist im Vorfeld das Zusammenspiel einiger AkteurInnen notwendig. Dabei lassen sich die einzelnen AkteurInnen – von der Errichtung bis hin zur Nutzung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes – nach verschiedenen Ansätzen gliedern. Im Folgenden wird eine Abgrenzung der AkteurInnen nach drei Kategorien vorgenommen: Gesetzgebung und Verwaltung, Privatwirtschaft sowie Privatpersonen. Eine vollständige Aufzählung ist aufgrund der Vielzahl an involvierten AkteurInnen nicht möglich. An dieser Stelle wird lediglich ein Auszug der wichtigsten AkteurInnen geboten. Abbildung 4 gibt dazu einen Überblick. Im Anschluss an dieses Unterkapitel werden die daraus gezogenen Schlüsse in Form von abschließenden Bemerkungen festgehalten.

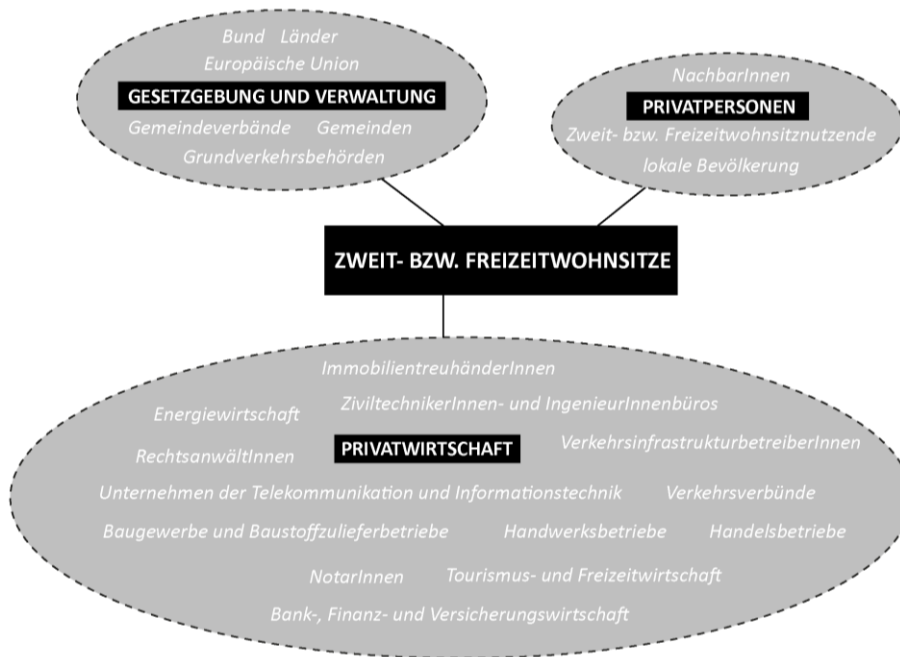


Abbildung 4: AkteurInnen im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen.
Quelle: Eigene Darstellung.

2.4.1 Gesetzgebung und Verwaltung

Durch die AkteurInnen der Gesetzgebung und Verwaltung wird der Erwerb sowie die Errichtung und Nutzung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze rechtlich ermöglicht als auch beschränkt. Sie schaffen die dafür notwendigen gesetzlichen Grundlagen und vollziehen diese auch in weiterer Folge. Neben der rechtlichen Ermöglichung sorgen sie auch für die faktische Ermöglichung der Nutzung, indem sie die für die Nutzung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes nötige Infrastruktur schaffen und erhalten. Gleichzeitig heben sie für die Errichtung und Nutzung des Objektes Steuern, Abgaben und Gebühren ein. Folgende AkteurInnen werden dieser Kategorie zugewiesen und innerhalb dieses Abschnittes näher beleuchtet: die Europäische Union, der Bund, die Länder, die Gemeinden und Gemeindeverbände sowie die Grundverkehrskommissionen.

Europäische Union

Seit der Ratifikation des Beitrittsvertrages der Republik Österreich zur Europäischen Union ist das EU-Recht innerstaatlich anzuwenden. Das unmittelbar anwendbare EU-Recht genießt Vorrang vor dem innerstaatlichen Recht, was in puncto Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze weitreichende Konsequenzen zeitigt. So müssen die innerstaatlichen Bestimmungen über den Erwerb und die Nutzung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen mit dem EU-Recht vereinbar sein. Besonders relevant in dem Zusammenhang sind die vier Grundfreiheiten des europäischen Binnenmarktes.¹⁰⁶ Diese beinhalten den freien Verkehr von Waren, Personen, Dienstleistungen sowie Kapital innerhalb der Grenzen der Europäischen Union.¹⁰⁷ Vor allem die Personen-, Dienstleistungs- und Kapitalverkehrsfreiheit spielen bei der Errichtung und Nutzung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen eine große Rolle. Durch die Dienstleistungsfreiheit wird es den Bauunternehmen sämtlicher Mitgliedsstaaten ermöglicht,

¹⁰⁶ Vgl. König (2020): S. 13.

¹⁰⁷ Vgl. Leitl-Staudinger (2018): S. 63.

Planungs- und Ausführungsleistungen bei der Errichtung eines Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes zu erbringen. Aufgrund der Kapitalverkehrsfreiheit wird der Erwerb und aufgrund der Personenverkehrsfreiheit das Aufsuchen des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes geschützt. Die innerstaatlichen Bestimmungen dürfen dementsprechend Personen und Unternehmen anderer Mitgliedsstaaten der Europäischen Union nicht diskriminieren. Sie sind den österreichischen StaatsbürgerInnen gleichgestellt.¹⁰⁸ Dies macht einerseits den Abfluss der Wertschöpfung, der bei der Errichtung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes entsteht, und andererseits die lokale Überfremdung möglich.

Bund

Dem Bund in Form des Bundes-Verfassungsgesetzgebers steht die Kompetenz-Kompetenz zu. Dieser entscheidet, welche österreichische Gebietskörperschaft zu welchen Themen gesetzliche Grundlagen schaffen und vollziehen kann.¹⁰⁹ Im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen ist eine Vielzahl unterschiedlicher Kompetenztatbestände bedeutsam. Jene Kompetenzen, aufgrund derer Gesetze zur räumlichen Ordnung erlassen werden können, sind dabei besonders relevant. Dem Bundesgesetzgeber fällt in diesem Kontext die Kompetenz zur Erlassung und Vollziehung von Rechtsnormen im Bereich des Meldewesens¹¹⁰, Forstwesens, Wasserrechtes, der Wildbachverbauung¹¹¹ und des Verkehrswesens hinsichtlich Eisenbahnen und Bundesstraßen¹¹² zu. Zu den Themen Volkswohnungswesen¹¹³ und Umweltverträglichkeitsprüfungen¹¹⁴ kann ebenso der Bundesgesetzgeber tätig werden. Die Vollziehung obliegt dabei jedoch den Ländern. Geteilt zwischen dem Bund und den Ländern ist die Gesetzgebung in Bezug auf das Elektrizitätswesen¹¹⁵, wobei Letztere diese Gesetze vollziehen. Von besonderem Interesse ist die Generalklausel zu Gunsten der Länder, die in Art. 15 Abs. 1 B-VG normiert ist. Demnach fließen alle Kompetenzen, die nicht ausdrücklich in den Artikeln 10 bis 12 genannt werden, den Ländern zu. Davon betroffen sind bspw. die Raumordnung, das Baurecht und das Grundverkehrsrecht.¹¹⁶ Daneben sind auch Kompetenzen relevant, die nicht der räumlichen Ordnung dienen. Welche fiskalischen Wirkungen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze überhaupt entfalten können, hängt maßgeblich mit den Einhebungsmöglichkeiten von Steuern und Abgaben zusammen. Dem Verfassungsgesetzgeber kommt hierbei die Kompetenz zur Erlassung des Finanz-Verfassungsgesetzes zu.¹¹⁷ Aus dem Finanz-Verfassungsgesetz ergibt sich wiederum die Kompetenz des Bundesgesetzgebers, das Finanzausgleichsgesetz zu erlassen.¹¹⁸ Im Finanzausgleichsgesetz wird zum einen geregelt, welche Steuern und Abgaben welcher Gebietskörperschaft direkt zufließen und zum anderen, welche allen zufließen und nach welchen Kriterien diese verteilt werden.¹¹⁹ Der Bundesgesetzgeber spielt nicht nur bei der Schaffung und Ausgestaltung der Steuern und Abgaben eine maßgebliche Rolle, sondern wird auch selbst etwa an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben

¹⁰⁸ Vgl. Urllesberger (2016): S. 416-421.

¹⁰⁹ Vgl. Grabenwarter, Frank (2020): Vorbemerkung zu den Artikeln 10 - 15, Rz. 3.

¹¹⁰ Art. 10 Abs. 1 Z. 7 B-VG

¹¹¹ Art. 10 Abs. 1 Z. 10 leg. cit.

¹¹² Art 10 Abs. 1 Z. 9 leg. cit.

¹¹³ Art. 11 Abs. 1 Z. 3 leg. cit.

¹¹⁴ Art. 11 Abs. 1 Z. 7 leg. cit.

¹¹⁵ Art. 12 Abs. 1 Z. 2 leg. cit.

¹¹⁶ Vgl. Muzak (2020): Zu Art. 15, Rz. 1, 3, 16ff, 33.

¹¹⁷ Art. 13 Abs. 1 B-VG

¹¹⁸ § 3 Abs. 1 F-VG 1948

¹¹⁹ Vgl. Mitterer, Pichler (2020): S. 6.

beteiligt. Die durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze entstehenden Steuern und Abgaben sowie deren Umverteilung sind Gegenstand des vierten Kapitels.

Land

Da die Raumplanung, das Bauwesen und der Grundverkehr in die Landeskompetenz fallen, bestehen für diese Materien neun unterschiedliche Rechtsgrundlagen. Die Raumordnungsgesetze, Bauordnungen und Grundverkehrsgesetze regeln die räumliche Lage, Ausgestaltung, Nutzungs- und Erwerbsmöglichkeiten der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze.¹²⁰ Zusätzlich sind die Landesregierungen als überörtliche Raumplanungsbehörden in der Lage, Raumordnungspläne von überörtlichem Interesse für das gesamte Landesgebiet bzw. Teile davon als Verordnungen zu erlassen¹²¹, die auch im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen Wirkungen entfalten können. Auch die Länder werden im Rahmen des Finanzausgleiches an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben beteiligt.¹²²

Gemeinde

Die Gemeinden sind in Form des Gemeinderates bzw. in Vorarlberg und Salzburg in Form der Gemeindevertretung örtliche Raumordnungsbehörden. Sie verordnen das örtliche Entwicklungskonzept, den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und sind damit maßgeblich für die Verteilung und Ausgestaltung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze innerhalb ihrer Gemeindegebiete verantwortlich. Der/die BürgermeisterIn als oberste(r) VertreterIn der Gemeinde und Baubehörde erster Instanz erteilt die für die Errichtung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes notwendige Baubewilligung.¹²³ Durch den/die BürgermeisterIn wird die Errichtung und Inbetriebnahme des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes erst rechtlich zulässig. Zusätzlich obliegt den Gemeinden die Errichtung und Erhaltung der gemeindeeigenen Infrastrukturen, ohne die die ständige Benützung des Objektes nicht möglich wäre. Damit diese errichtet und betrieben werden kann, heben die Gemeinden Abgaben und Gebühren ein. Zusätzlich erhalten sie Anteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben.¹²⁴

Gemeindeverbände

Die Möglichkeit der Schaffung von Gemeindeverbänden ergibt sich aus Art. 116a Abs. 1 B-VG. Mehrere Gemeinden können sich demnach zusammenschließen, um gemeinsam die kommunalen Aufgaben zu besorgen. Die Bildung von Gemeindeverbänden soll aufgrund der Bündelung von Ressourcen zu Effizienzsteigerungen und damit zu Budgeteinsparungen bei den beteiligten Gemeinden führen. Nähere Vorgaben zur Bildung und Ausgestaltung von Gemeindeverbänden regeln die Landesgesetzgeber innerhalb der Gemeindeordnungen bzw. Gemeindeverbändegesetze. Grundsätzlich können sämtliche Aufgaben der Gemeinden durch Gemeindeverbände besorgt werden.¹²⁵ Besonders häufig und für diese Diplomarbeit ebenso relevant sind Verbände, die die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung und Abgabeneinhebung gemeindeübergreifend organisieren.¹²⁶ Gemeindeverbände gehören damit auch zu den AkteurInnen,

¹²⁰ Vgl. Lienbacher (1996): S. 331f.

¹²¹ Vgl. Kanonier, Schindelegger (2018): S. 88f.

¹²² § 10 Abs. 1 FAG 2017

¹²³ Vgl. Giese (2021): Zu Art. 118, Rz. 17-20.

¹²⁴ §§ 10 Abs. 1 sowie 16 und 17 FAG 2017

¹²⁵ Vgl. Tischitz (2022): S. 185-189.

¹²⁶ Siehe dazu etwa 1. NÖ

Gemeindeverbändeverordnung.

die den Betrieb der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ermöglichen und gewährleisten. Sie erhalten für die Nutzung der oben angeführten Infrastrukturen Abgaben bzw. Gebühren.

Grundverkehrsbehörde

Die Grundverkehrsbehörden, die auf Basis der Grundverkehrsgesetze eingerichtet wurden, bewilligen Rechtsübertragungen an Gebäuden und Grundstücken. Durch sie wird der Erwerb von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen ermöglicht oder auch verhindert.¹²⁷ Ob Rechtsübertragungen von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen ihrer Bewilligung unterliegen, hängt vom jeweiligen Land ab.¹²⁸

2.4.2 Privatpersonen

Die Privatpersonen, die innerhalb des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesens als AkteurInnen in Erscheinung treten, sind die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden, die unmittelbaren NachbarInnen sowie die lokale Bevölkerung. Sie lösen zum einen die beschriebenen Effekte aus und sind zum anderen von diesen betroffen.

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzende

Die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden sind ohne Zweifel die HauptakteurInnen des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesens. Würde es sie nicht geben, würden keine der beschriebenen Effekte und Folgeeffekte durch die Errichtung, den Betrieb und die Nutzung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes eintreten. Diese Personen suchen – wie die Legaldefinitionen¹²⁹ treffend wiedergeben – Erholungs- und Freizeitbeschäftigungsmöglichkeiten abseits ihres alltäglichen Umfeldes und erwerben bzw. mieten genau dafür einen weiteren Wohnsitz.¹³⁰ Sie profitieren von all jenen AkteurInnen, die ihnen diesen bi- bzw. multilokalen Lebensstil ermöglichen. Im Gegenzug zahlen sie Steuern, Abgaben und Gebühren in den öffentlichen Haushalt ein¹³¹ und sorgen durch ihren Konsum für Wertschöpfung¹³².

NachbarInnen

Die NachbarInnen gelten als Parteien in diversen Verwaltungsverfahren¹³³ und zählen damit ebenso zum Kreis der AkteurInnen, die bei der Errichtung und Nutzung eines Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in Erscheinung treten.¹³⁴ Zudem ist denkbar, dass NachbarInnen während der Abwesenheit der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden deren Gebäude pflegen und betreuen sowie für Sicherheit und Ordnung sorgen. Durch die unmittelbare Nähe könnte die Abwesenheit der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden auch störend von den NachbarInnen empfunden werden. Wird ein leerstehendes Gebäude einer Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzung zugeführt, könnte diese Revitalisierung hingegen positiv von den NachbarInnen wahrgenommen werden.

¹²⁷ Vgl. Bußjäger (2020): S. 40.

¹²⁸ Näheres dazu wird in Kapitel 3.2 ausgeführt.

¹²⁹ Die Legaldefinitionen der Länder sind in Kapitel 2.1. dargestellt.

¹³⁰ Vgl. SIR (1973): S. 62f.

¹³¹ Vgl. Bugkel et al. (2021): S. 104-107.

¹³² Vgl. Beritelli (2007): S. 122.

¹³³ Ihnen kommt bspw. Parteistellung im Baubewilligungsverfahren zu. Vgl. dazu etwa § 31 Oö. BauO 1994.

¹³⁴ Vgl. Illedits-Lohr (2021): Rz. 1/5.

Lokale Bevölkerung

Unter der lokalen Bevölkerung sind jene Personen zu verstehen, die dauerhaft, hauptwohnsitzgemeldet¹³⁵ in der Gemeinde, in der sich ein etwaiger Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz befindet, ansässig sind. Sie können, falls sie nicht gleichzeitig in den nachstehenden Branchen unternehmerisch tätig sind, allenfalls durch Liegenschaftsveräußerungen, die Erhaltung bzw. Verbesserung des Ortsbildes in Folge von Leerstandsbehebungen, Umnutzungen oder Sanierungen durch die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden und von einer kulturellen Bereicherung profitieren. Die negativen Effekte, sofern diese in der betroffenen Gemeinde in Erscheinung treten, überwiegen hingegen in der Regel: Baulandverknappung führt von steigenden Boden- und Immobilienpreisen über Abwanderungstendenzen hin zu einem möglichen kulturellen Verlust. Die lokale Bevölkerung kann je nach konkreter Situation von den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen profitieren. Der Regelfall wird es – in Anbetracht der räumlichen Verteilung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze¹³⁶ – jedoch nicht sein.

2.4.3 Privatwirtschaft

Die AkteurInnen der Privatwirtschaft ermöglichen einerseits die Errichtung, Sanierung und Einrichtung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes, sorgen aber andererseits auch für die Versorgung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen bzw. wiederkehrenden Bedarfes. Ihnen kommt eine entscheidende Rolle bei der An- und Abreise zu. Zusätzlich stellen sie das für die spezifische Nutzungsart erforderliche Freizeitangebot zur Verfügung. Sie profitieren – bis auf wenige Ausnahmen – allesamt von den Ausgaben der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden. An dieser Stelle muss festgehalten werden, dass die Leistungen der Privatwirtschaft zumeist nicht zweit- bzw. freizeitwohnsitzspezifisch sind und damit auch von der lokalen Bevölkerung und den TouristInnen in Anspruch genommen werden. Der Mehrwert in dem Zusammenhang besteht ausschließlich in der Tatsache, dass ein weiterer Wohnsitz errichtet und erhalten werden muss sowie genutzt wird. Dadurch entsteht eine zusätzliche Nachfrage nach Leistungen, die ohne Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze nicht gegeben wäre.¹³⁷ Doch nicht nur sie profitieren vom Konsum der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden. Denn dieser Konsum generiert Steuern, weshalb auch die öffentlichen Haushalte davon profitieren.¹³⁸ Folgende AkteurInnen werden dieser Kategorie zugewiesen und innerhalb dieses Abschnittes näher beleuchtet: ZiviltechnikerInnen- bzw. IngenieurInnenbüros, BetreiberInnen hochrangiger Verkehrsinfrastrukturen, Verkehrsverbände, Verkehrsunternehmen, Energiewirtschaft, Unternehmen der Telekommunikation und Informationstechnik, Baugewerbe und Baustoffzulieferbetriebe, ImmobilientreuhänderInnen, Bank-, Finanz- und Versicherungswirtschaft, RechtsanwältInnen und NotarInnen, Handwerksbetriebe, Handelsbetriebe sowie die Tourismus- und Freizeitwirtschaft.

¹³⁵ I.S.d. § 1 Abs. 7 MeldeG

¹³⁶ Die aktuelle Situation der räumlichen Verteilung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze kann Abbildung 2 entnommen werden.

¹³⁷ Vgl. Bieger, Beritelli (2004): S. 5.

¹³⁸ Näheres zu den Steuern wird in Kapitel 4 ausgeführt.

ZiviltechnikerInnen- bzw. IngenieurInnenbüros

Die ZiviltechnikerInnen- bzw. IngenieurInnenbüros für Raumplanung stehen den Gemeinden beratend zur Seite. Sie sind an der Erstellung und Änderung von örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen beteiligt und leisten so Vorbereitungsarbeiten, damit die Gemeinden mit Hilfe der Instrumente der örtlichen Raumplanung Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ermöglichen bzw. verhindern können. Architekturbüros zählen ebenso zu den ZiviltechnikerInnenbüros. Ihnen kommt im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen die Entwurfs-, Einreichungs- und Ausführungsplanung in gestalterischer Hinsicht zu. Zusätzlich sind unter Umständen auch ZiviltechnikerInnenbüros für Bauwesen und Wasserwirtschaft bei der Planung der infrastrukturellen Er- und Aufschließung des Gebietes rund um den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz bzw. des Grundstückes, auf dem das Gebäude errichtet werden soll, beteiligt.¹³⁹ Sie alle profitieren von zusätzlichen Aufträgen, die dabei entstehen.

BetreiberInnen hochrangiger Verkehrsinfrastrukturen

Die BetreiberInnen der hochrangigen Verkehrsinfrastrukturen liefern und erhalten jene Infrastrukturen, die für einen effizienten Transport von Personen und Gütern sorgen. Im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen ist vor allem das Straßen- und Schienennetz von Bedeutung. Die Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft plant, baut und betreibt die Autobahnen und Schnellstraßen Österreichs.¹⁴⁰ Durch ihre Tätigkeit wird ein zeiteffizienter Wohnsitzwechsel zwischen dem Haupt- und dem Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz mittels MIV ermöglicht und bei Neuplanungen womöglich deren Einzugsbereiche erweitert. Werden für den Wohnsitzwechsel Autobahnen und Schnellstraßen genutzt, werden Einnahmen der ASFINAG in Form von Vignettenkäufen und Mautgebühren generiert. Die ÖBB-Infrastruktur AG plant, errichtet und erhält den Großteil des österreichischen Schienennetzes. Auf diesem Schienennetz bieten neben der ÖBB-Personenverkehr AG derzeit 21 weitere Eisenbahnverkehrsunternehmen Transportleistungen im Personenverkehr an.¹⁴¹ Sie ermöglichen den zeiteffizienten Wohnsitzwechsel der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden mittels ÖV. Wie bei der ASFINAG können Neuplanungen der ÖBB zu einer Erweiterung des Einzugsbereiches der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze führen. Ihre Interessenlage ist wohl als neutral anzusehen, da sie – wenn überhaupt – kaum von den Bewegungen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden profitieren.

Verkehrsverbände

Die Planung des Nah- und Regionalverkehrs kommt grundsätzlich den Ländern und Gemeinden zu.¹⁴² Vorgeschlagen werden die konkreten Planungen von den Verkehrsverbänden. Auf Basis dieser Planung ergibt sich jener Linienverkehr, der von den Verkehrsverbänden zur Bestellung ausgeschrieben wird. Bedient wird dieser Linienverkehr vom Transportunternehmen, das die Ausschreibung gewinnt.¹⁴³ Den

¹³⁹ Vgl. Lechner (2014): Leistungsmodelle der ZiviltechnikerInnen für Raumplanung, Architektur und Wasserwirtschaft.

¹⁴⁰ Vgl. ASFINAG (2022): S. 1ff.

¹⁴¹ Siehe ÖBB-Infrastruktur AG (2023a): EVU auf dem ÖBB-Netz; ÖBB-Infrastruktur AG (2023b): Wir planen, bauen und betreiben Infrastruktur.

¹⁴² § 11 ÖPNRV-G 1999

¹⁴³ § 18 Abs. 1 Z. 7, 8 und 9 leg. cit.

Verkehrsverbänden kommt damit eine entscheidende Rolle bei der Gestaltung der Erreichbarkeit der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze mittels ÖPNV zu. Davon umfasst ist neben der An- und Abreise der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden auch deren Ausflugsverkehr innerhalb der Region. Da sie diese Strecken nicht selbst bedienen, profitieren sie auch nicht von den entrichteten Beförderungsentgelten.

Verkehrsunternehmen

Zu den Verkehrsunternehmen werden neben den bereits angesprochenen Eisenbahnverkehrsunternehmen auf dem Netz der ÖBB-Infrastruktur AG auch Privatbahnen, Busunternehmen und Taxiunternehmen gezählt.¹⁴⁴ Sie bedienen den Ab- und Anreiseverkehr sowie den örtlichen und regionalen Gelegenheits- und Ausflugsverkehr der lokalen Bevölkerung, aber auch der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden. Die Verkehrsunternehmen profitieren durch die Inanspruchnahme dieser Leistungen, für die Beförderungsentgelte zu entrichten sind.

Energiewirtschaft

Die Unternehmen der Energiewirtschaft sorgen für die Gewinnung und Umwandlung von Energie, die für die Errichtung und Nutzung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes sowie für die im Zusammenhang mit dem Wohnsitzwechsel der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden entstehende An- und Abreise benötigt wird. Für die ebengenannten Vorgänge finden unter anderem Strom, Erdgas, Kohle sowie Benzin und Öle Verwendung. Damit der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz bewohnbar wird und auch bleibt, muss die entsprechende Versorgungsinfrastruktur hergestellt und gewartet sowie der dafür vorgesehene Energieträger eingespeist werden. In all diesen Bereichen werden die Unternehmen der Energiewirtschaft tätig.¹⁴⁵ Für diese Leistungen erhalten sie von den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden die aus den Energieverträgen resultierenden Bezugsgebühren.

Unternehmen der Telekommunikation und Informationstechnik

Wie bereits in Kapitel 2.2 festgehalten wurde, hat die COVID-19-Pandemie zusätzlichen Schwung in die bereits seit einigen Jahrzehnten stattfindende Digitalisierung gebracht. Die gestiegenen Möglichkeiten, ortsunabhängig zu arbeiten, haben die Attraktivität der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze maßgeblich erhöht. Die Unternehmen der Telekommunikation und Informationstechnik liefern die dafür notwendige Infrastruktur und die nötigen Software-Programme.¹⁴⁶ Sie profitieren von den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden unter anderem in Form von Verbindungsentgelten, die durch Internet- und Mobilfunkverträge entstehen, oder auch durch den Kauf der für die Ausstattung des Home-Office notwendigen Hard- und Software.

Baugewerbe und Baustoffzulieferbetriebe

Zum Baugewerbe werden jene Betriebe gezählt, die Leistungen bei der Errichtung und Sanierung von Bauwerken nach der Gewerbeordnung erbringen. In diesem Zusammenhang erwähnenswert sind jedenfalls die BaumeisterInnen, Baugewerbetreibenden für Hoch- und Tiefbau sowie

¹⁴⁴ Vgl. WKO (2022): S. 8.

¹⁴⁵ Vgl. Konstantin (2013): S. IX.

¹⁴⁶ Vgl. WKO (2023): Telekommunikation: Struktur, Zukunft und Trends der Branche.

Baustoffzulieferbetriebe. Die BaumeisterInnen sind für die technische Planung sowie Projektentwicklung und -leitung von Hoch- und Tiefbauten zuständig. Zusätzlich zur planenden Komponente können sie bei der Errichtung und Sanierung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen auch ausführend tätig werden.¹⁴⁷ Die Hochbauunternehmen führen die technische Umsetzung der zuvor geplanten Errichtung bzw. Sanierung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes aus. Tiefbauunternehmen hingegen führen die technische Umsetzung der zuvor geplanten infrastrukturellen Er- und Aufschließung des Gebietes rund um den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz sowie des Grundstückes, auf dem das Objekt errichtet werden soll, aus.¹⁴⁸ Damit die Errichtung oder Sanierung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes auch umgesetzt werden kann, werden die verschiedensten Baustoffe benötigt. Dafür ist die Gewinnung und Verarbeitung diverser Rohstoffe von Nöten. Nach deren Aufbereitung können diese zugeliefert werden. Dementsprechend profitieren sämtliche Betriebe der Baubranche – von der Rohstoffgewinnung über die Errichtung bis zu Instandhaltung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes – von den in Anspruch genommenen Leistungen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden.¹⁴⁹

ImmobilientreuhänderInnen

Zu den ImmobilientreuhänderInnen zählen die BauträgerInnen, ImmobilienmaklerInnen und ImmobilienverwalterInnen.¹⁵⁰ Die BauträgerInnen sorgen für die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben.¹⁵¹ Sie sind in erster Linie bei größeren Neubau- und Sanierungsprojekten wie bspw. mehrgeschossigen Wohnbauten mit mehreren Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen involviert. Für ihre Tätigkeiten werden Entgelte vereinbart. Die ImmobilienmaklerInnen können bei der Vermittlung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes zwischengeschaltet werden. Sie vermarkten das Objekt und bahnen in der Regel den Abschluss des Kaufvertrages an, wofür sie im Gegenzug eine Provision erhalten.¹⁵² Die ImmobilienverwalterInnen sorgen für die technische und kommerzielle Verwaltung des Objektes.¹⁵³ Sie kommen – ebenso wie die BauträgerInnen – üblicherweise erst bei größeren Gebäuden zum Einsatz, weshalb sie wohl nur bei mehrgeschossigen oder größeren Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzarealen als AkteurInnen in Erscheinung treten. Auch sie erhalten für ihre Leistungen Entgelte.

Bank-, Finanz- und Versicherungswirtschaft

Die Bank- und Finanzwirtschaft zählt zu jenen AkteurInnen, die die Errichtung und in weiterer Folge die Nutzung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes ermöglichen. Sie ermöglicht konkret die Fremdfinanzierung, die unter Umständen für die Errichtung oder den Erwerb des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes notwendig ist.¹⁵⁴ Die Bank- und Finanzwirtschaft profitiert dabei insbesondere von den Kreditvergaben, für die üblicherweise Gegenleistungen in Form von Kreditzinsen verlangt werden.¹⁵⁵ Die Versicherungswirtschaft hingegen profitiert von den in Anspruch genommenen

¹⁴⁷ § 99 Abs. 1 GewO 1994

¹⁴⁸ Vgl. Katalan et al. (2022): S. 130.

¹⁴⁹ Vgl. Bieger, Beritelli (2007): S. 5.

¹⁵⁰ § 117 Abs. 1 GewO 1994

¹⁵¹ § 117 Abs. 4 leg. cit.

¹⁵² § 117 Abs. 2 leg. cit.

¹⁵³ § 117 Abs. 3 leg. cit.

¹⁵⁴ Vgl. Trübstein, Pruegel (2012): S. 10.

¹⁵⁵ Vgl. Klimscha, Redmann (2018): S. 2.

Versicherungsleistungen, die im Zusammenhang mit dem Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz selbst oder den darin befindlichen Gegenständen stehen. Zu nennen sind hier allen voran Gebäude-, Eigenheim und Haushaltsversicherungen.¹⁵⁶ Für die Leistungen der Versicherungswirtschaft werden Versicherungsprämien fällig.

RechtsanwältInnen und NotarInnen

Auch die RechtsanwältInnen und NotarInnen können innerhalb des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesens eine Rolle spielen. Sie erbringen Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, aber auch der Nutzung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes. Zu ihren Leistungen zählen bspw. die Erstellung von Kaufverträgen im Zuge des Objekterwerbes, die treuhändische Abwicklung des Kaufes sowie die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes am Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz. Zudem ist denkbar, dass sie zur Erstellung von Raumordnungsverträgen im Zusammenhang mit der Errichtung und widmungskonformen Verwendung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze von den Gemeinden beauftragt werden. Ebenso könnten sie bei Rechtsstreitigkeiten zwischen den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden und den Gemeinden zum Einsatz kommen.¹⁵⁷ Sie profitieren von den Honoraren, die dabei entstehen.

Handwerksbetriebe

Handwerksbetriebe treten sowohl bei der Errichtung als auch beim Betrieb eines Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in Erscheinung. Elektro- und auch SanitärinstallateurInnenbetriebe machen durch ihre Arbeiten am Gebäude die Nutzung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes erst möglich. Gleichzeitig sorgen sie dafür, dass die von ihnen eingebauten Anlagen auch instandgehalten werden und damit nutzbar bleiben. Auch andere Handwerksbetriebe sind involviert. So werden Malereien und Tischlereien unter Umständen zur Innenraumgestaltung bzw. Herstellung von Einrichtungsgegenständen herangezogen. Handwerksbetriebe profitieren durch Einnahmen infolge von Aufträgen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden.¹⁵⁸

Handelsbetriebe

Handelsbetriebe liefern einerseits Güter des täglichen Bedarfes der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden und andererseits auch Güter, die der Einrichtung und dem Betrieb des Gebäudes dienen. ProfiteurInnen dieses Konsums sind jedenfalls EinzelhändlerInnen, Diskonter, Elektronikfachgeschäfte sowie Möbelhäuser und sonstige EinrichtungshändlerInnen.¹⁵⁹ Die dort getätigten Käufe führen zu Umsatzsteigerungen bei diesen Unternehmen.

¹⁵⁶ Vgl. Schinner (2021): S. 343; Kath et al. (2019): S. 682f.

¹⁵⁷ Vgl. Rechtsanwaltskammer Niederösterreich (2023): Der Rechtsanwaltsberuf im Fokus und Österreichische Notariatskammer (2023): Berufsbild der Notare.

¹⁵⁸ Vgl. Streifeneder (1999): S. 107f.

¹⁵⁹ Vgl. Beritelli (2007): S. 122.

Tourismus- und Freizeitwirtschaft

Die Tourismus- und Freizeitwirtschaft liefert das für die Freizeit- und Erholungsnutzung typische Angebot an Einrichtungen. Sie bestimmen damit maßgeblich, wie attraktiv eine Gemeinde für potenzielle Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzungen ist. Zu ihnen können etwa Veranstaltungs- und Kulturbetriebe wie Museen, Theater, Kinos und Konzerthäuser, aber auch Freizeit- und Sportbetriebe wie Seilbahnen und Golfplätze gezählt werden. Sie profitieren von den wiederkehrenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden durch deren Eintritts- bzw. Beförderungsentgelte sowie Mitgliedschaftsbeiträge. Ebenfalls diesem Abschnitt zuordenbar sind die Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe. Ihre Interessenlage hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen ist gespalten. Während die Gastronomiebetriebe wie Cafés, Bars und Restaurants durchwegs vom Konsum der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden profitieren, trifft das auf die Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Ferienappartements und Privatzimmervermietungen nicht zu.¹⁶⁰ Sie verlieren durch die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze oftmals ehemalige StammkundInnen, die nun keinen Bedarf mehr an kommerziellen Übernachtungsmöglichkeiten haben.¹⁶¹ Ihnen entgehen damit potenzielle Umsätze. Wie allerdings bereits angesprochen wurde, sorgen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzende unter Umständen für die Vermarktung einer Tourismusgemeinde, was wiederum neue KundInnen anziehen könnte.¹⁶² Der Beitrag der Tourismus- und Freizeitwirtschaft zum Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesen ist daher als groß anzusehen, die Effekte, die dabei für sie entstehen, können jedoch positiv und negativ sein.

2.5 Abschließende Bemerkungen zum Kapitel

Wie sich zeigt, haben eine Vielzahl an AkteurInnen einen Einfluss auf das Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesen. Manche von ihnen erzeugen die dargestellten Effekte, andere wiederum sind diesen ausgesetzt. Ebenso profitieren einige von den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen und deren NutzerInnen, während andere unter ihnen leiden. Eine AkteurInnengruppe scheint einen besonderen Einfluss auf das Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesen auszuüben: Die AkteurInnen der Gesetzgebung und Verwaltung. Sie können durch die Schaffung von Rechtsnormen im Raumordnungs-, Bau- und Grundverkehrsrecht die Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen räumlich steuern und damit wesentlich über deren Vorhandensein im Allgemeinen bestimmen. Deren Vorhandensein ist wiederum entscheidend, damit überhaupt gemeindefiskalische Wirkungen von ihnen ausgehen können. Wie stark diese ausgeprägt sind, hängt jedoch von den Einhebungsmöglichkeiten an Steuern, Abgaben und Gebühren, deren Umfang und Umverteilung sowie den Aufwendungen, die im Zusammenhang mit den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen und deren NutzerInnen entstehen, ab. Im anschließenden Kapitel werden die Steuerungsmöglichkeiten der überörtlichen und örtlichen Raumplanung sowie des Grundverkehrsrechtes hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen dargelegt. Das darauffolgende Kapitel 4 widmet sich den von ihnen ausgehenden Einzahlungen in den Gemeindehaushalt sowie Auszahlungen aus dem Gemeindehaushalt.

¹⁶⁰ Vgl. Sonderegger, Bätzing (2013): S. 2.

¹⁶¹ Vgl. Streifeneder (1999): S. 109.

¹⁶² Vgl. Bieger, Beritelli (2004): S. 5.

3 Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz aus Sicht der Raumplanung und des Grundverkehrs

Bei der Raumplanung handelt es sich um eine Materie, die alle Tätigkeiten einer Gebietskörperschaft umfasst, die die räumliche Gestaltung eines Gebietes nach politischen Vorstellungen zum Gegenstand haben. Nach welchen Prinzipien und Prozessen die Raumplanung in Österreich zu erfolgen hat, wird – aufgrund der Ermangelung einer expliziten Nennung dieses Begriffes in den Art. 10 bis 12 B-VG – gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG von den Ländern bestimmt. Diesen kommt diesbezüglich sowohl die Gesetzgebungs- als auch die Vollziehungskompetenz zu. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um das nominelle Raumplanungsrecht, das die Raumplanungs- und Raumordnungsgesetze zum Gegenstand hat. Daneben besteht auch noch das funktionelle Raumplanungsrecht, das all jene Regelungen umfasst, die den Raum in seiner Gesamtheit zum Regelungsgegenstand haben und auf viele Einzelmaterien verteilt ist.¹⁶³ Hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen bestehen sowohl im nominellen als auch im funktionellen Raumplanungsrecht Normen.

Im folgenden Kapitel wird eingangs auf die Regelungssystematik des nominellen Raumplanungsrechtes eingegangen und dessen Instrumente zur Steuerung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen erläutert und eingeordnet. Im Anschluss wird das Grundverkehrsrecht, das gemäß Art. 10 Abs. 1 Z. 6 in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 B-VG gleichermaßen in Länderkompetenz fällt, als funktionelles Raumplanungsrecht näher beleuchtet und dessen Instrumente ebenso eingeordnet und erläutert. Die Ausführungen dieses Kapitels dienen der Beantwortung der ersten **Forschungsfrage**: *Welche spezifischen Steuerungsmöglichkeiten bestehen hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen in der Raumplanung und im Grundverkehr?*

3.1 Das System der Raumplanung in Österreich

Innerhalb des nominellen Raumplanungsrechtes bestehen mit der überörtlichen und örtlichen Raumplanung zwei Planungsebenen. Während die überörtliche Raumplanung von den Ländern selbst vollzogen wird, wird die örtliche Raumplanung von den Gemeinden – innerhalb des eigenen Wirkungsbereiches¹⁶⁴ – besorgt. In Bezug auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze werden sowohl die Instrumente der überörtlichen als auch der örtlichen Raumplanung schlagend. Im Folgenden werden diese ihrer Hierarchie folgend analysiert und beschrieben. Im Anschluss daran werden die Möglichkeiten der Vertragsraumordnung zur Steuerung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen erläutert.

3.1.1 Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in der überörtlichen Raumplanung

Bei den Instrumenten der überörtlichen Raumplanung lässt sich zwischen hoheitlichen und nicht-hoheitlichen Instrumenten differenzieren. Erstere werden in Form von Verordnungen auf Basis der Raumplanungs- bzw. Raumordnungsgesetze erlassen und entfalten unmittelbare Rechtswirkungen gegenüber den Gemeinden.¹⁶⁵ Zweitere entfalten keine unmittelbar verbindliche Wirkung. Sie sind daher von den nachgelagerten Planungsträgern als Leitlinie zu betrachten und im Rahmen der Grundlagenforschung zu berücksichtigen. Die hoheitlichen Instrumente lassen sich grob in drei

¹⁶³ Vgl. Kanonier, Schindelegger (2018): S. 56.

¹⁶⁵ Vgl. Kleewein (2014): S. 91.

¹⁶⁴ Art. 118 Abs. 2 und Abs. 3 Z. 9 B-VG

Kategorien einteilen: Landesentwicklungs- bzw. Landesraumplanungsprogramme, die die strategische Entwicklung für das gesamte Land zum Inhalt haben; regionale Entwicklungs- bzw. Raumplanungsprogramme, die die strategische Entwicklung bestimmter, abgegrenzter Teilräume eines Landes koordinieren und sektorale Entwicklungs- und Raumplanungsprogramme, die die räumliche Entwicklung bestimmter Fachthemen vorgeben.¹⁶⁶ Bei den nicht-hoheitlichen Instrumenten herrscht eine Fülle an verschiedenen Plantypen und -dokumenten mit unterschiedlichen Inhalten. Diese reichen von Strategien und Konzepten hin zu umfangreichen Leitbildern und sind kaum abstrahiert darstellbar. Im Folgenden werden die Instrumente der überörtlichen Raumplanung hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen – nach Ländern geordnet – aufgelistet sowie erläutert.

Burgenland

Das Burgenland kennt zwei Arten überörtlicher Raumplanungsprogramme: den Landesraumordnungsplan und das Entwicklungsprogramm.

Der **Landesraumordnungsplan** hat zum Ziel, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren und ist von der Landesregierung als Verordnung zu erlassen.¹⁶⁷ Der für die örtliche Raumplanung rechtsverbindliche Plan¹⁶⁸ umfasst das gesamte Landesgebiet, das in Eignungs- und Verbotszonen für bestimmte – potenziell umweltbeeinträchtigende – Bodennutzungen gegliedert wird.¹⁶⁹ Zu diesem Zweck hat die burgenländische Landesregierung den *Landesraumordnungsplan für Maßnahmen, die in erheblichem Ausmaß nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen*, verordnet.¹⁷⁰ Dieser enthält Eignungszonen für die Inbetriebnahme abfallwirtschaftlicher Anlagen, die für die Behandlung und Verwertung gefährlicher Abfälle und Altöle vorgesehen sind.¹⁷¹ Der aktuell in Geltung stehende Landesraumordnungsplan ist damit für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze nicht relevant. Allerdings steht es der Landesregierung frei, all jene Maßnahmen innerhalb des Landesraumordnungsplanes zu verankern, die das obengenannte Ziel verfolgen. Dabei hat sich diese an den Grundsätzen der überörtlichen Raumplanung, die in § 1 Abs. 2 Bgld. RPG demonstrativ¹⁷² aufgezählt sind, zu orientieren. Zu diesen zählen unter anderem der Schutz des Landschafts- und Ortsbildes¹⁷³, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum¹⁷⁴, die nachhaltige Entwicklung der Infrastruktur und des Wohnungswesens¹⁷⁵, die Sicherstellung leistbaren Baulandes¹⁷⁶ sowie die Entwicklung einer nachhaltigen Siedlungsstruktur unter Gewährleistung der Erhaltung und Belebung der Ortskerne¹⁷⁷. Damit könnten innerhalb des Landesraumordnungsplanes grundsätzlich Eignungs- und Verbotszonen für Standorte von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen bestimmt werden, sofern von diesen erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dieses Ausmaß muss dabei das gewöhnlich zumutbare Maß weit übersteigen.¹⁷⁸

¹⁶⁶ Vgl. Kanonier, Schindelegger (2018): S. 91.

¹⁶⁷ § 3 Abs. 1 Bgld. RPG 2019

¹⁶⁸ § 7 Abs. 1 leg. cit.

¹⁶⁹ § 3 Abs. 2 leg. cit.

¹⁷⁰ LGBl. Nr. 25/1992 i.d.F. LGBl. Nr. 25/1992

¹⁷¹ § 1 Bgld. LRP

¹⁷² Vgl. Zu § 3 Erläut.RV. 1693 Blg.LT. XXI. GP.

¹⁷³ § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. c Bgld. RPG 2019

¹⁷⁴ § 1 Abs. 2 Z. 6 leg. cit.

¹⁷⁵ § 1 Abs. 2 Z. 7 leg. cit.

¹⁷⁶ Ebd.

¹⁷⁷ § 1 Abs. 2 Z. 13 leg. cit.

¹⁷⁸ Vgl. Zu § 3 Erläut.RV. 1693 Blg.LT. XXI. GP.

Das zweite Instrument der überörtlichen Raumplanung des Burgenlandes ist das **Entwicklungsprogramm**. Dieses wird ebenso von der Landesregierung verordnet¹⁷⁹ und ist für die darin befindlichen Gemeinden rechtsverbindlich.¹⁸⁰ Ziel des Programmes ist es, die planmäßige und vorausschauende Gestaltung des Landes bzw. einzelner Landesteile sicherzustellen.¹⁸¹ Auf Basis dieser Rechtsnorm lassen sich drei verschiedene Typen von Entwicklungsprogrammen verordnen: ein Landesentwicklungsprogramm für das gesamte Landesgebiet und mehrere regionale Entwicklungsprogramme, die sich an bestimmte Landesteile richten, sowie sektorale Entwicklungsprogramme, die die räumliche Steuerung bestimmter Fachthemen zum Inhalt haben. Derzeit stehen mit dem *Landesentwicklungsprogramm*¹⁸² (*LEP 2011*) und dem *Regionalen Entwicklungsprogramm für das Untere Pinka- und Stremtal*¹⁸³ zwei Entwicklungsprogramme in Geltung. Sektorale Entwicklungsprogramme wurden noch nicht verordnet.

Innerhalb des *LEP 2011* finden sich Bestimmungen, die für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze Wirkungen entfalten. So dürfen bspw. Feriensiedlungen¹⁸⁴, die touristisch genutzt werden, nur an Standorten errichtet und erweitert werden, die sich für diese Nutzungsart eignen und an denen keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Siedlungsraum zu erwarten sind.¹⁸⁵ Hinsichtlich des Siedlungsraumes wurde weiters konkretisiert, dass Feriensiedlungen nur auf einschlägig gewidmeten Flächen¹⁸⁶, die an den bereits bestehenden Siedlungsraum anschließen oder diesem funktionell zugeordnet werden können, zulässig sind.¹⁸⁷ Eine Besonderheit besteht für die Region des Neusiedlersees. Hier wurde eine regionale Sonderzone geschaffen, innerhalb dieser die Errichtung von Feriensiedlungen, die keine touristische Nutzung aufweisen, untersagt ist.¹⁸⁸ Damit wird die Errichtung neuer Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze rund um den Neusiedlersee unterbunden. Das *Regionale Entwicklungsprogramm für das Untere Pinka- und Stremtal* betrifft acht Gemeinden und ist – im Gegensatz zur ganzheitlichen Ausrichtung des *LEP 2011* – mit wenigen, jedoch konkreten Inhalten gefüllt. Hier geht es vorrangig um die wirtschaftliche Entwicklung dieses Gebietes, insbesondere um die Angleichung an die wirtschaftlich gut entwickelten Zentren des Burgenlandes.¹⁸⁹ Mit diesem Programm sind jedenfalls keine direkten Auswirkungen auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verbunden.

Kärnten

Das Land Kärnten kennt grundsätzlich nur ein Instrument der überörtlichen Raumordnung. Dieses wird als überörtliches Entwicklungsprogramm bezeichnet und kann in ganzheitlicher Weise für das gesamte Landesgebiet, für einzelne Teile des Landes oder für bestimmte Sachbereiche von der Landesregierung verordnet werden.¹⁹⁰ Die örtliche Raumplanung darf diesen Programmen nicht zuwiderlaufen.¹⁹¹

Mit der Verabschiedung des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 wurde mit dem **Landesentwicklungsprogramm** erstmalig ein überörtliches Planungsinstrument geschaffen, das auf

¹⁷⁹ § 13 Abs. 1 Bgld. RPG 2019

¹⁸⁰ § 15 Abs. 1 leg. cit.

¹⁸¹ § 13 Abs. 2 leg. cit.

¹⁸² LGBl. Nr. 71/2011 i.d.F. LGBl. Nr. 71/2011

¹⁸³ LGBl. Nr. 22/1977 i.d.F. LGBl. Nr. 51/2016

¹⁸⁴ Die Erläuterung des Begriffes „Feriensiedlung“ befindet sich in Kapitel 2.1.

¹⁸⁵ Pt. 2.5.1.2. Bgld. LEP 2011

¹⁸⁶ Näheres zu den Widmungsarten ist in Kapitel 3.1.2 ersichtlich.

¹⁸⁷ Pt. 2.6.9. Bgld. LEP 2011

¹⁸⁸ Pt. 3.2.3. leg. cit.

¹⁸⁹ § 3 Abs. 1 Entwicklungsprogramm für das Untere Pinka- und Stremtal

¹⁹⁰ § 7 Abs. 2 K-ROG 2021

¹⁹¹ § 8 Abs. 1 leg. cit.

das gesamte Kärntner Landesgebiet Anwendung findet.¹⁹² Das Landesentwicklungsprogramm gibt grundsätzlich die landesweit angestrebte räumliche Ordnung wieder, indem die in § 2 K-ROG genannten Grundsätze und Ziele der Raumplanung näher ausgeführt sowie zentralörtliche und überörtliche Funktionen der Gemeinden bestimmt werden.¹⁹³ Ein wesentlicher Grundsatz, der den Themenbereich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze berührt, ist die vorrangige Behandlung des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes.¹⁹⁴ Gegenwärtig ist noch kein Landesentwicklungsprogramm verordnet.

In Kärnten stehen derzeit sieben **regionale Entwicklungsprogramme** und fünf **Sachgebietsprogramme** in Geltung. Entwicklungsprogramme wurden für den *Kärntner Zentralraum*, den *Raum Villach*, das *Nockgebiet*, für *Mirnock-Verditz*, den *Raum Klagenfurt*, den *Politischen Bezirk St. Veit an der Glan* und den *Raum Weißensee* verordnet. Auf der Ebene der Sachgebiete wurden Programme zu Sportstätten, Industriestandorten, Orts- und Stadtkernen, Photovoltaikanlagen und Windkraftstandorten verordnet. Das *Entwicklungsprogramm Kärntner Zentralraum* enthält grundsätzliche Zielvorstellungen, an die sich die Gemeinden im Planungsraum zu richten haben. So werden bspw. der Landeshauptstadt Klagenfurt und der Statutarstadt Villach besondere überörtliche Funktionen zugewiesen.¹⁹⁵ Direkte Auswirkungen auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze finden sich darin keine. Auch im *Entwicklungsprogramm Raum Villach*¹⁹⁶ finden sich keine expliziten Normen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze. Hier geht es vorrangig um die überörtlichen Funktionen der Stadt Villach und dessen Verhältnis zu den umliegenden Gemeinden. Das *Entwicklungsprogramm Nockgebiet*¹⁹⁷ ist in erster Linie als Rahmenprogramm für die Wettbewerbsfähigkeit der Region zu sehen, das den Abwanderungstendenzen der Bevölkerung entgegenwirken soll. Die Rolle des Tourismus ist dabei wesentlich.¹⁹⁸ Explizite Regelungen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze sind keine enthalten. Auch im *Entwicklungsprogramm Mirnock-Verditz*¹⁹⁹ sind vorrangig Ziele und Maßnahmen gegen Abwanderung und für die Entwicklung des Tourismus festgelegt. Dieses Entwicklungsprogramm enthält jedoch – im Gegensatz zu den bereits genannten – Regelungen, die die Errichtung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen berühren. So ist festgelegt, dass Feriendörfer und Wochenendsiedlungen nur in den tiefer gelegenen Gebieten der bestehenden oder geplanten touristischen Zentren vorgesehen werden dürfen.²⁰⁰ Innerhalb des *Entwicklungsprogrammes Raum Klagenfurt*²⁰¹ sind Ziele und Maßnahmen festgehalten, die die Funktion der Region als wirtschaftsstrukturelles Zentrum des Landes absichern und weiterentwickeln. Zur Entwicklung auf dem Gebiet der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze wurden keine Festlegungen getroffen. Das *Entwicklungsprogramm Politischer Bezirk St. Veit an der Glan*²⁰² koordiniert die Zentrumsfunktionen St. Veits für den übrigen Bezirk. Ziele und Maßnahmen hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen sind darin nicht enthalten. Das letzte aktuell in Geltung stehende *Entwicklungsprogramm* ist jenes für den *Raum Weißensee*²⁰³. Dieses setzt sich zum Ziel, Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und die wirtschaftliche Entwicklung der Region voranzutreiben.²⁰⁴ So ist bspw. eine Erhöhung der Bettenauslastung innerhalb der

¹⁹² Vgl. Zu § 7 Abs. 3 Erläut.RV. Zl. 01-VD-LG-1865/5-2021

¹⁹³ § 7 Abs. 3 K-ROG 2021

¹⁹⁴ § 2 Abs. 2 Z. 4 leg. cit.

¹⁹⁵ Pt. 3.4. Entwicklungsprogramm Kärntner Zentralraum

¹⁹⁶ LGBl. Nr. 40/1977 i.d.F. LGBl. Nr. 40/1977

¹⁹⁷ LGBl. Nr. 41/1977 i.d.F. LGBl. Nr. 41/1977

¹⁹⁸ Pt. V. Entwicklungsprogramm Nockgebiet

¹⁹⁹ LGBl. Nr. 2/1978 i.d.F. LGBl. Nr. 2/1978

²⁰⁰ Pt. II Entwicklungsprogramm Mirnock-Verditz

²⁰¹ LGBl. Nr. 19/1981 i.d.F. LGBl. Nr. 76/2008

²⁰² LGBl. Nr. 37/1983 i.d.F. LGBl. Nr. 37/1983

²⁰³ LGBl. Nr. 59/1987 i.d.F. LGBl. Nr. 59/1987

²⁰⁴ Pt. 1. Entwicklungsprogramm Raum Weißensee

Beherbergungsbetriebe anzustreben.²⁰⁵ Da Beherbergungsbetriebe in Konkurrenz zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen stehen, kann dieses Entwicklungsprogramm durchaus Wirkungen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze entfalten.

Die derzeitigen Sachgebietsprogramme spielen für den Themenbereich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze keine Rolle. Das *Entwicklungsprogramm Sportstättenplan*²⁰⁶ regelt die räumliche Verteilung und die Grundsätze der Ausgestaltung von Sportstätten. Die *Industriestandorträume-Verordnung*²⁰⁷ beinhaltet Standorte für Industrieflächen, denen überörtliche Bedeutung zukommt. Die *Kärntner Orts- und Stadtkern-Verordnung*²⁰⁸ thematisiert die Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen. Die *Sachgebietsprogramme Photovoltaikanlagen*²⁰⁹ und *Standorträume von Windkraftanlagen*²¹⁰ legen die Bedingungen fest, die für deren Standortwahl zu beachten sind.

Niederösterreich

Die niederösterreichische Landesregierung ist ermächtigt, überörtliche Raumordnungsprogramme für das gesamte Land, für einzelne Regionen und für Sachbereiche zu verordnen. Innerhalb der Programme sind Ziele und Maßnahmen festzulegen, die auf den in § 1 Abs. 2 NÖ ROG 2014 festgehaltenen Leitziele aufbauen.²¹¹ Für den Themenbereich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ist insbesondere die Erhaltung des Orts- sowie Landschaftsbildes²¹² und die Festlegung von Siedlungsgrenzen²¹³ von Relevanz. Die davon berührten örtlichen Raumordnungsprogramme haben den überörtlichen Raumordnungsprogrammen zu entsprechen.²¹⁴

Insgesamt sind derzeit sieben regionale und vier sektorale Raumordnungsprogramme verordnet. **Regionale Raumordnungsprogramme** bestehen für die Regionen *Wiener Neustadt-Neunkirchen*²¹⁵, *untere Enns*²¹⁶, *NÖ Mitte*²¹⁷, *südliches Wiener Umland*²¹⁸, *Wien Umland Nord*²¹⁹, *Wien Umland Nordwest*²²⁰ und *Wien Umland Nordost*²²¹. Alle diese Programme weisen im Wesentlichen denselben Aufbau und Inhalt auf. Es wurden Eignungszonen für den Materialabbau und Siedlungsgrenzen festgelegt sowie regionale Grünzonen und erhaltenswerte Landschaftsteile definiert. Aussagen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen wurden keine getroffen.

Auf Fachthemenebene stehen derzeit fünf **sektorale Raumordnungsprogramme** in Geltung. Die *Sektoralen Raumordnungsprogramme über die Windkraftnutzung*²²² bzw. über *Photovoltaikanlagen im Grünland*²²³ legen jene Flächen fest, auf denen die Widmungsarten Grünland-Windkraftanlage bzw. Grünland-Photovoltaikanlage zulässig sind. Das *Sektorale Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft*²²⁴ dient der Bewahrung offener und unbewaldeter

²⁰⁵ Pt. 3.10. Entwicklungsprogramm Raum Weißensee

²⁰⁶ LGBl. Nr. 1/1978 i.d.F. LGBl. Nr. 1/1978

²⁰⁷ LGBl. Nr. 49/1996 i.d.F. LGBl. Nr. 49/1996

²⁰⁸ LGBl. Nr. 27/2022 i.d.F. LGBl. Nr. 27/2022

²⁰⁹ LGBl. Nr. 49/2013 i.d.F. LGBl. Nr. 49/2013

²¹⁰ LGBl. Nr. 49/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 49/2016

²¹¹ § 3 Abs. 1 NÖ ROG 2014

²¹² § 1 Abs. 2 Z. 1 lit. f leg. cit

²¹³ § 1 Abs. 2 Z. 2 lit. c leg. cit.

²¹⁴ § 6 Abs. 1 leg. cit.

²¹⁵ LGBl. Nr. 8000/75-4 i.d.F. LGBl. Nr. 45/2021

²¹⁶ LGBl. Nr. 8000/35-0 i.d.F. LGBl. Nr. 8000/35-2

²¹⁷ LGBl. Nr. 8000/76-0 i.d.F. LGBl. Nr. 8000/76-2

²¹⁸ LGBl. Nr. 8000/85-0 i.d.F. LGBl. Nr. 67/2015

²¹⁹ LGBl. Nr. 64/2015 i.d.F. LGBl. Nr. 64/2015

²²⁰ LGBl. Nr. 65/2015 i.d.F. LGBl. Nr. 73/2015

²²¹ LGBl. Nr. 66/2015 i.d.F. LGBl. Nr. 66/2015

²²² § 2 Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ

²²³ LGBl. Nr. 94/2022 i.d.F. LGBl. Nr. 94/2022

²²⁴ § 2 Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft in NÖ

Landschaftsteile. Innerhalb des *Schul-Raumordnungsprogramm*²²⁵ wird die räumliche Verteilung von Schulstandorten festgelegt. Das *Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe*²²⁶ enthält Eignungszonen, die für den Abbau mineralischer Rohstoffe vorgesehen werden können. Keines dieser Programme enthält Aussagen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen.

Neben diesen formellen Instrumenten bestehen in Niederösterreich auch informelle Instrumente der überörtlichen Raumplanung. In einem dieser Konzepte sind Aussagen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen enthalten: Das *Landesentwicklungskonzept 2004* steht dem Themenbereich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze wenig kritisch gegenüber. Darin wird das Potenzial der Zweitwohnsitze hinsichtlich des Tourismus, der Freizeit und der Naherholung im Wein- und Waldviertel hervorgehoben.²²⁷

Oberösterreich

Das oberösterreichische Raumordnungsrecht kennt drei Formen der überörtlichen Raumplanung: die Landesraumordnungsprogramme, die regionalen Raumordnungsprogramme und die Raumordnungsprogramme für Sachbereiche.²²⁸ Die von der Landesregierung als Verordnung erlassenen Programme haben sich inhaltlich nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu richten.²²⁹ Zu den für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze bedeutenden Zielen und Grundsätzen zählen die Verbesserung der Siedlungsstruktur in Hinblick auf die Bevölkerungsdichte und -entwicklung²³⁰, die sparsame Grundinanspruchnahme²³¹, die Vermeidung von Zersiedelungen²³² sowie die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes²³³.

Zurzeit stehen in Oberösterreich ein **Landesraumordnungsprogramm**, zwei **regionale Raumordnungsprogramme** und drei **sektorale Raumordnungsprogramme** in Geltung. Das *Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017* legt in erster Linie zentrale Orte und Handlungsräume sowie deren Aufgaben fest.²³⁴ Für die Welteberregion Salzkammergut wird darin die Begrenzung von Zweitwohnsitzen als spezifisches Ziel verankert.²³⁵ Das *Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Eferding*²³⁶ enthält Ziele und Maßnahmen für die Siedlungsentwicklung, das Grünland und für das Verkehrssystem. Spezifische Festlegungen zu Zweit- und Freizeitwohnsitzen wurden darin keine getroffen. Im *Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Linz-Umland 3*²³⁷ wurden für dieselben Bereiche Festlegungen getroffen. Mit dem *Raumordnungsprogramm über die Freihaltung von Grundstücksflächen für die Errichtung von überörtlichen Verkehrswegen im Planungsbereich „Mattigtal-Süd“*²³⁸ sowie mit dem *Raumordnungsprogramm über die Freihaltung von*

²²⁵ §§ 1 ff. NÖ Raumordnungsprogramm für das Schulwesen

²²⁶ §§ 1 ff. NÖ Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe

²²⁷ Vgl. Amt der NÖ Landesregierung (2004): S. 109.

²²⁸ § 11 Abs. 2 Oö. ROG 1994

²²⁹ § 3 i.V.m. § 2 leg. cit.

²³⁰ § 2 Abs. 1 Z. 3 leg. cit.

²³¹ § 2 Abs. 1 Z. 6 leg. cit.

²³² § 2 Abs. 1 Z. 7 leg. cit.

²³³ § 2 Abs. 1 Z. 10 leg. cit.

²³⁴ §§ 1 ff. Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017

²³⁵ § 8 Abs. 2 Z. 3 leg. cit.

²³⁶ §§ 1 ff. Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Eferding

²³⁷ §§ 1 ff. Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Linz-Umland 3

²³⁸ §§ 1 ff. Raumordnungsprogramm der Oö.

Landesregierung über die Freihaltung von Grundstücksflächen für die Errichtung von überörtlichen Verkehrswegen im Planungsbereich „Mattigtal-Süd“

*Grundstücksflächen für die Errichtung der Osttangente Linz*²³⁹ wurden zwei sektorale Raumordnungsprogramme verordnet, die der Errichtung von Verkehrswegen dienen. Bestimmungen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen finden sich darin ebenso wenig. Gleiches gilt für *den Oö. Musikschulplan*, der die räumliche Verteilung der Musikschulen im Landesgebiet zum Inhalt hat.²⁴⁰

Neben diesen verbindlichen Instrumenten besteht zusätzlich die *Oö. Raumordnungsstrategie „#upperRegion2030“* als informelles überörtliches Planungsdokument. Darin wird eine Prüfung der aktuellen Regelungen für Zweitwohnsitze als Maßnahme genannt. Grund dafür ist der durch Zweitwohnsitze entstehende Verlust an ganzjährigem Wohnraum.²⁴¹

Salzburg

In Salzburg wird innerhalb der Instrumente der überörtlichen Raumplanung zwischen Entwicklungsprogrammen, die das gesamte Land betreffen, und Entwicklungsprogrammen, die für einzelne Regionen gelten, unterschieden.²⁴² Das Landesentwicklungsprogramm enthält grundsätzliche Aussagen zur Entwicklung des Landes und wird von der Landesregierung verordnet.²⁴³ Die Regionalprogramme werden hingegen von den zuvor durch die Landesregierung verordneten Regionalverbänden ausgearbeitet. Diese Programme enthalten analog zum Landesentwicklungsprogramm ebenso grundsätzliche Aussagen zur räumlichen Entwicklung. Nach deren Ausarbeitung sind diese der Landesregierung vorzulegen und von dieser zu verordnen.²⁴⁴ Bis zur Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2017 waren auch Sachprogramme als Instrument der überörtlichen Raumordnung gesetzlich verankert. Diese werden nun in das Landesentwicklungsprogramm überführt und ergänzen somit die grundsätzlichen Aussagen zur Landesentwicklung.²⁴⁵ Jene Sachprogramme, die vor dieser Novelle verordnet wurden, bestehen weiterhin. Beiden Programmen ist gemein, dass sie inhaltlich mit den Raumordnungszielen und -grundsätzen, die in § 2 normiert sind, übereinzustimmen sind.²⁴⁶ Ein wesentlicher Grundsatz für den Themenbereich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ist die Bereitstellung von Flächen für den ganzjährigen Wohnbedarf und nicht bloß zeitweiligen Wohnnutzungen.²⁴⁷

Derzeit stehen vier Sachprogramme und sieben Regionalprogramme in Geltung. Das **Landesentwicklungsprogramm** aus 2003 wird gegenwärtig überarbeitet und befindet sich im Stellungnahmeverfahren. Im aufgelegten Entwurf des künftigen Landesentwicklungsprogrammes sind bereits Aussagen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen enthalten. So spricht sich das Land Salzburg ausdrücklich gegen neue Zweitwohnungsgebiete²⁴⁸ aus. Allerdings sollen Gemeinden, denen genügend leistbarer Wohnraum zur Verfügung steht, wenn sonstige überörtliche Entwicklungsziele nicht entgegenstehen und auch keine negativen Auswirkungen auf die Siedlungs- und Freiraumstruktur zu erwarten sind, vom Ausweisungsverbot ausgenommen sein.²⁴⁹ Im

²³⁹ §§ 1 ff. Raumordnungsprogramm der Oö. Landesregierung über die Freihaltung von Grundstücksflächen für die Errichtung der Osttangente Linz

²⁴⁰ § 2 Oö. Musikschulplan

²⁴¹ Vgl. Amt der Oö. Landesregierung (2020): S. 24.

²⁴² § 8 Abs. 1 SROG 2009

²⁴³ § 9 Abs. 1 leg. cit.

²⁴⁴ § 10 Abs. 1, 2 und 4 leg. cit.

²⁴⁵ Vgl. zu § 8 Erläut.RV. 307 Blg.LT. XV. GP.

²⁴⁶ § 8 Abs. 2 und § 10 Abs. 4 SROG 2009

²⁴⁷ § 2 Abs. 1 Z. 7 lit. d leg. cit.

²⁴⁸ Zur Erläuterung der Zweitwohnungsgebiete siehe Kapitel 3.1.2.

²⁴⁹ Vgl. Amt der Slbg. Landesregierung (2021): S. 25.

*Landesentwicklungsprogramm 2003*²⁵⁰ waren noch keine strategischen Aussagen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen enthalten.

Regionalprogramme bestehen für die *Regionen Pinzgau*²⁵¹, *Oberpinzgau*²⁵², *Falchgau-Nord*²⁵³, *Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden*²⁵⁴, *Lungau*²⁵⁵, *Tennengau*²⁵⁶ sowie das *Salzburger Seengebiet*²⁵⁷. Im *Regionalprogramm Pinzgau* ist bereits als Ziel festgehalten, dass der Verbreitung von Zweitwohnsitzen außerhalb der Zweitwohngebiete entgegenzuwirken ist. Innerhalb des Programmes befinden sich auch Empfehlungen an die Landesregierung. Diese soll verbesserte rechtliche Rahmenbedingungen zur Steuerung der Zweitwohnsitzproblematik schaffen.²⁵⁸ Die exakt selbe Formulierung findet sich auch im *Regionalprogramm Oberpinzgau*.²⁵⁹ Im *Regionalprogramm Flachgau-Nord* sind keine Aussagen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen enthalten. Ebenso wenig finden sich welche in den *Regionalprogrammen Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden, Lungau, Tennengau* sowie *Salzburger Seengebiet*.

Die vier noch aktuellen **Sachprogramme** beziehen sich auf die *Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte*²⁶⁰, die *Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum*²⁶¹, die *Errichtung von Golfanlagen*²⁶² und die *Errichtung oder Änderung von Schianlagen*²⁶³. In keinem dieser Programme wurden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze Teil des Inhaltes.

Auf Basis des Raumordnungsgesetzes wurden von der Salzburger Landesregierung zudem Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden per Verordnung festgelegt. Welche Wirkungen diese entfalten, wird aufgrund des thematischen Zusammenhanges in Kapitel 3.1.2 erläutert.

Steiermark

Die steiermärkische Landesregierung hat durch Verordnung Entwicklungsprogramme zu erlassen, die das gesamte Landesgebiet, einzelne Teilräume oder bestimmte Sachmaterien umfassen.²⁶⁴ Das Landesentwicklungsprogramm hat insbesondere die zentralörtlichen Strukturen des Landes vorzugeben und Regionen, die in weiterer Folge regionale Entwicklungsprogramme auszuarbeiten haben, festzulegen.²⁶⁵ Die regionalen Entwicklungsprogramme haben wiederum Entwicklungsziele hinsichtlich überörtlicher Funktionen, Siedlungsgrenzen und Siedlungsentwicklungen zu definieren und drauf aufbauend Maßnahmen zu bestimmen.²⁶⁶ Als Leitlinie für die Ausgestaltung der Inhalte der überörtlichen Raumordnungsprogramme dienen die in § 3 StROG normierten Raumordnungsgrundsätze. Zu diesen zählen bspw. die Vermeidung von Zersiedelungen²⁶⁷, die Sicherstellung von Flächen für leistbaren Wohnraum²⁶⁸ und die Erhaltung der Stadt- und Ortskerne²⁶⁹.

²⁵⁰ LGBl. Nr. 94/2003 i.d.F. LGBl. Nr. 94/2003

²⁵¹ LGBl. Nr. 18/2014 i.d.F. LGBl. Nr. 18/2014

²⁵² LGBl. Nr. 19/2014 i.d.F. LGBl. Nr. 46/2019

²⁵³ LGBl. Nr. 61/2009 i.d.F. LGBl. Nr. 50/2020

²⁵⁴ LGBl. Nr. 94/2013 i.d.F. LGBl. Nr. 94/2013

²⁵⁵ LGBl. Nr. 84/2015 i.d.F. LGBl. Nr. 84/2015

²⁵⁶ LGBl. Nr. 60/2002 i.d.F. LGBl. Nr. 44/2020

²⁵⁷ LGBl. Nr. 76/2004 i.d.F. LGBl. Nr. 76/2004

²⁵⁸ Vgl. Amt der Slbg. Landesregierung (2014): S. 10.

²⁵⁹ Vgl. Amt der Slbg. Landesregierung (2019): S. 10.

²⁶⁰ LGBl. Nr. 22/2021 i.d.F. LGBl. Nr. 22/2021

²⁶¹ LGBl. Nr. 13/2009 i.d.F. LGBl. Nr. 13/2009

²⁶² LGBl. Nr. 90/1998 i.d.F. LGBl. Nr. 90/1998

²⁶³ LGBl. Nr. 49/2008 i.d.F. LGBl. Nr. 49/2008

²⁶⁴ § 11 Abs. 4 StROG

²⁶⁵ § 12 Z. 1 und 3 leg. cit.

²⁶⁶ § 13 Z 1 und 2 lit. a, b und c leg. cit.

²⁶⁷ § 3 Abs. 1 Z. 3 leg. cit.

²⁶⁸ § 3 Abs. 2 Z. 2 lit. d leg. cit.

²⁶⁹ § 3 Abs. 2 Z. 5 leg. cit.

Aktuell sind ein **Landesentwicklungsprogramm**, sieben **regionale Entwicklungsprogramme** und vier **Sachprogramme** in Geltung. Das *Landesentwicklungsprogramm 2009* enthält die Festlegung von Regionen, zentralörtlichen Strukturen und deren Aufgaben sowie die Grundsätze der Erstellung von nachgelagerten überörtlichen Raumordnungsprogrammen.²⁷⁰ Aussagen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen sind jedoch nicht enthalten. Auf Regionalebene bestehen die *regionalen Entwicklungsprogramme* für die *Planungsregionen Liezen*²⁷¹, *Obersteiermark Ost*²⁷², *Obersteiermark West*²⁷³, *Oststeiermark*²⁷⁴, *Südoststeiermark*²⁷⁵, *Südweststeiermark*²⁷⁶ und den *Steirischen Zentralraum*²⁷⁷. Innerhalb des *regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Liezen* wurden die Funktionen der einzelnen Gemeinden, Vorrangzonen für die Industrie, die Siedlungsentwicklung, den Rohstoffabbau sowie für die Landschaft und Landwirtschaft definiert und verortet. Zudem sind auch die Rahmenbedingungen für die Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten für ausschließliche bzw. überwiegende touristische Nutzungen festgehalten.²⁷⁸ Spezielle Normen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen sind nicht enthalten. Dieselben Inhalte sind – angepasst an die entsprechende Region – in allen restlichen regionalen Entwicklungsprogrammen enthalten.

Sachprogramme wurden zu den Themen *Windenergie*²⁷⁹, *Einkaufszentren*²⁸⁰, *Hochwasserschutz*²⁸¹ und *Luftreinhaltung*²⁸² verordnet. Regelungen hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen sind darin nicht enthalten.

Tirol

Das Tiroler Raumordnungsrecht enthält sehr detaillierte Vorgaben, für welche Bereiche überörtliche Raumordnungsprogramme verordnet werden können. Grundsätzlich können diese für das gesamte Landesgebiet oder für einzelne Teile erlassen werden²⁸³ und sollen eine nachhaltige Raumentwicklung unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze, die in § 1 TROG 2022 normiert sind, sichern.²⁸⁴ Zu diesen zählen bspw. der sparsame Umgang mit der Ressource Boden, die Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung durch Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsgebietes bei gleichzeitiger Vermeidung von Zersiedelungen sowie die Stärkung der Finanzkraft der Gemeinden.²⁸⁵ Zusätzlich können auch fachübergreifende bzw. fachbezogene Raumordnungspläne²⁸⁶, die als Entscheidungsgrundlage für nachgelagerte Planungen dienen, sowie Raumordnungsprogramme für touristische Infrastruktureinrichtungen²⁸⁷ und Einkaufszentren²⁸⁸ erlassen werden.

Ein auf das ganze **Landesgebiet** bezogenes Raumordnungsprogramm besteht in Tirol nicht. Auf **Regionalebene** sind hingegen 25 Programme rechtsgültig verordnet. 23 davon betreffen die

²⁷⁰ §§ 1 ff. Stmk. LEP 2009

²⁷¹ LGBl. Nr. 91/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 91/2016

²⁷² LGBl. Nr. 89/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 89/2016

²⁷³ LGBl. Nr. 90/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 90/2016

²⁷⁴ LGBl. Nr. 86/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 86/2016

²⁷⁵ LGBl. Nr. 92/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 92/2016

²⁷⁶ LGBl. Nr. 88/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 55/2022

²⁷⁷ LGBl. Nr. 87/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 87/2016

²⁷⁸ §§ 4, 5 und 7 Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Liezen

²⁷⁹ Stmk. Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Windenergie LGBl. Nr. 72/2013 i.d.F. LGBl. Nr. 91/2019

²⁸⁰ Stmk. Einkaufszentrenverordnung LGBl. Nr. 58/2011 i.d.F. LGBl. Nr. 102/2018

²⁸¹ Stmk. Entwicklungsprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume LGBl. Nr. 117/2005 i.d.F. LGBl. Nr. 117/2005

²⁸² Stmk. Entwicklungsprogramm für die Reinhaltung der Luft LGBl. Nr. 58/1993 i.d.F. LGBl. Nr. 53/2011

²⁸³ § 7 Abs. 4 TROG 2022

²⁸⁴ § 7 Abs. 1 leg. cit.

²⁸⁵ § 1 Abs. 2 lit. a, g und n leg. cit.

²⁸⁶ § 12 Abs. 1 und 2 leg. cit.

²⁸⁷ § 7 Abs. 3 leg. cit.

²⁸⁸ § 8 leg. cit.

Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangflächen, während die restlichen zwei überörtliche Grünzonen ausweisen.²⁸⁹ Aussagen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen sind jedenfalls nicht enthalten. Zusätzlich dazu wurden drei Sachprogramme, die dem Tourismus zuzuordnen sind, und eines, das Standortvorgaben zu *Einkaufszentren*²⁹⁰ enthält, erlassen. Das *Raumordnungsprogramm für Golfplätze*²⁹¹ enthält Bedingungen für die Errichtung und Erweiterung von Golfplätzen. Im *Tiroler Seilbahn- und Schigebietsprogramm*²⁹² sind die räumlichen Kriterien für die Neuerschließung sowie Erweiterung von Schigebieten geregelt und das *Raumordnungsprogramm zum Schutz der Gletscher*²⁹³ dient der Sicherung unerschlossener Gletscher sowie der nachhaltigen Erweiterung bereits erschlossener Gletscherschgebiete. In keinem dieser Programme sind Regelungen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen enthalten. Allerdings besteht in Tirol mit dem Raumordnungsplan ein nicht-hoheitliches Instrument der überörtlichen Raumplanung, von dem auch Gebrauch gemacht wurde. Der 2022 beschlossene *Raumordnungsplan zur raumverträglichen Tourismusentwicklung* hat sehr wohl das Thema Zweit- und Freizeitwohnsitze zum Inhalt. Darin wird vor allem die aktuelle Entwicklung der Freizeitwohnsitze aufgezeigt und auf diesbezügliche Neuerungen im Tiroler Raumordnungsgesetz hingewiesen.²⁹⁴ Maßnahmen im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen sind jedoch keine enthalten.

Vorarlberg

Im Vorarlberger Raumplanungsrecht ist der Landesraumplan als Instrument der überörtlichen Raumplanung verankert. Dieser dient der Umsetzung der in § 2 genannten Raumplanungsziele²⁹⁵ und kann für das gesamte Landesgebiet, einzelne Teile des Landesgebietes oder konkrete Sachbereiche von der Landesregierung verordnet werden.²⁹⁶ Zu den Raumplanungszielen zählen bspw. die Siedlungsentwicklung nach innen, die Stärkung der Ortskerne und die Hintanhaltung von Ferienwohnungsnutzungen auf Flächen, die für den ganzjährigen Wohnbedarf benötigt werden.²⁹⁷ Damit ist bereits ein für den Themenbereich Zweit- und Freizeitwohnsitze wesentlicher Grundsatz in den Raumplanungszielen enthalten.

Derzeit stehen in Vorarlberg vier **Landesraumpläne** in Geltung, die allesamt spezifische Fachthemen umfassen. Der *Landesraumplan über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintals*²⁹⁸ enthält eine graphische Darstellung ausgewiesener Gebiete, die von Bebauungen freizuhalten sind. Selbiges wurde auch für die *Talsole des Walgauer* verordnet.²⁹⁹ Eine ähnliche Wirkung entfaltet der *Landesraumplan über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen zum Schutz vor Hochwasser im Rheintal*. Auch hier werden Flächen definiert, die im Wesentlichen nicht bebaut

²⁸⁹ Eine Übersicht über die einzelnen Regionalprogramme ist unter <https://www.tirol.gv.at/landesentwicklung/raumordnung/ueberoertliche-raumordnung/raumordnungsprogramme-1/> einsehbar.

²⁹⁰ Tir. Einkaufszentrenprogramm LGBl. Nr. 19/2005 i.d.F. LGBl. Nr. 6/2013

²⁹¹ §§ 1 ff. Tir. Raumordnungsprogramm für Golfplätze

²⁹² §§ 1 ff. Tir. Seilbahn- und Schigebietsprogramm

²⁹³ §§ 1 ff. Tir. Raumordnungsprogramm über den Schutz der Gletscher

²⁹⁴ Amt der Tir. Landesregierung (2022b): S. 9ff.

²⁹⁵ § 6 Abs. 1 VlbG. RPG

²⁹⁶ § 6 Abs. 2 leg. cit.

²⁹⁷ § 2 Abs. 2 lit. g, h und i leg. cit.

²⁹⁸ §§ 1 ff. Verordnung der VlbG. Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsole des Rheintales

²⁹⁹ §§ 1 ff. Verordnung der VlbG. Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsole des Walgauer

werden dürfen.³⁰⁰ Als vierter gültiger *Landesraumplan* ist jener über die *Einkaufszentren* zu nennen. Dieser beinhaltet mehrere Verordnungen, die Eignungszonen für Einkaufszentren ausweisen.³⁰¹ All diesen Plänen ist gemein, dass sie keine Regelung zum Themenbereich Zweit- und Freizeitwohnsitze enthalten.

Auf nicht-hoheitlicher Ebene sind weitere Strategien und Konzepte beschlossen worden. Dabei ist allen voran das *Raubild Vorarlberg 2030* zu nennen. In diesem wurde als Ziel die Beschränkung von Zweitwohnsitzen auf räumlich definierte und quantitativ begrenzte Zonen festgehalten.³⁰²

Zusätzlich dazu wurde von der Vorarlberger Landesregierung der Geltungsbereich des Raumplanungsgesetzes in Bezug auf Ferienwohnungen durch Verordnung eingeschränkt. Diese Einschränkung wird aufgrund des thematischen Zusammenhanges erst in Kapitel 3.1.2 erläutert.

3.1.2 Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in der örtlichen Raumplanung

Die hoheitliche Ebene der örtlichen Raumplanung lässt sich in den österreichischen Ländern grob in drei Unterebenen unterteilen. Als strategisch-räumliches Gesamtkonzept dient das – je nach Land unterschiedlich bezeichnete – **örtliche Entwicklungskonzept**. Darin werden die wesentlichen räumlichen Ziele und Maßnahmen der Gemeindeentwicklung festgehalten. Nicht nur in der Bezeichnung, sondern auch in den Rechtswirkungen treten länderspezifische Unterschiede auf. Einheitlich ist jedenfalls die Wirkung auf das nachgelagerte örtliche Planungsinstrument. Der **Flächenwidmungsplan**, der den Flächen des gesamten Gemeindegebietes Nutzungsmöglichkeiten und -beschränkungen zuführt, ist von allen Gemeinden zu erstellen und dient der räumlich-funktionellen Gliederung. Kernaufgabe des Instrumentes ist die Zuweisung von Widmungskategorien und -arten zu den einzelnen Flächen, die eigene Rechtswirkungen – insbesondere in baurechtlichen Verfahren – entfalten.³⁰³ Ebenso bedeutsam für die baurechtlichen Verfahren ist der auf dem Flächenwidmungsplan aufbauende und hierarchisch nachgelagerte **Bebauungsplan**. Dieser konkretisiert die Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Flächen etwa hinsichtlich der Platzierung von Gebäuden sowie deren Ausgestaltungsmöglichkeiten und ist gleichermaßen von den Gemeinden zu verordnen.³⁰⁴

Im folgenden Kapitel werden diese drei Instrumente – nach Ländern geordnet – überblicksmäßig aufgelistet und hinsichtlich der darin enthaltenen spezifischen Steuerungsmöglichkeiten für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze im Detail erläutert.

³⁰⁰ §§ 1 ff. Verordnung der VlbG. Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen zum Schutz vor Hochwasser im Rheintal

³⁰¹ Eine Übersicht über die einzelnen Verordnungen zu den EKZ-Eignungszonen ist unter <https://vorarlberg.at/-/landesraumplaene> einsehbar.

³⁰² Vgl. Amt der VlbG. Landesregierung (2019): S. 57.

³⁰³ Kanonier, Schindelegger (2018): S. 105-107.

³⁰⁴ Kleewein (2014): S. 94ff.

Burgenland

Die örtliche Raumplanung im Burgenland beinhaltet das örtliche Entwicklungskonzept, den Flächenwidmungsplan, den Bebauungsplan sowie Bauungsrichtlinien und ist von den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.³⁰⁵

Das als Verordnung zu erlassende **örtliche Entwicklungskonzept** legt die längerfristige räumliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde fest³⁰⁶ und besteht aus textlichen sowie planerischen Darstellungen, in denen – aufbauend auf einer Erhebung der örtlichen Gegebenheiten – Ziele definiert und die dazugehörigen Maßnahmen zur Erreichung ebendieser verankert werden.³⁰⁷ Das örtliche Entwicklungskonzept hat insbesondere eine Prognose hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung und des dazugehörigen Baulandbedarfes³⁰⁸ sowie die damit zusammenhängende erstrebte Siedlungsentwicklung zu enthalten.³⁰⁹ Ziele und Maßnahmen hinsichtlich Zweit- und Freizeitwohnsitzen müssen zwar nicht enthalten sein, sind jedoch für die Ausweisung von *Baugebieten für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen* von Bedeutung.

Bei den *Baugebieten für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen* (Abbildung 5) handelt es sich um jene Art von **Flächenwidmung**, die für die Errichtung von Ferienwohnhäusern, Feriensiedlungen, Feriententren, Wochenendhäusern, Ferienheimen, Kuranstalten, Bädern und den dazugehörigen Versorgungseinrichtungen erforderlich ist.³¹⁰ Diese Baulandwidmung kann in weiterer Folge in



Abbildung 5: Baugebiete für Erholungs- und Tourismuseinrichtungen Burgenland.
Quelle: Bgld. Planzeichenverordnung.
Eigene Darstellung.

drei spezialisierten Ausprägungen vergeben werden. Bei der ersten handelt es sich um jene Baugebiete, die ausschließlich für gewinnorientierte Tourismuseinrichtungen vorgesehen sind.³¹¹ Darunter fallen bspw. Beherbergungsbetriebe und Privatzimmervermietungen. Ein Wohnsitz darf hier nicht begründet werden.³¹² In der zweiten Unterkategorie sind zusätzlich Einrichtungen, die für die Erholungs- und Freizeitnutzung vorgesehen sind, erlaubt.³¹³ Hier ist die Begründung eines Nebenwohnsitzes gestattet.³¹⁴ In der dritten Kategorie ist zusätzlich zu den bereits genannten Nutzungsformen auch die Begründung eines Hauptwohnsitzes zulässig.³¹⁵

Die burgenländischen Gemeinden können diese Widmung jedoch nicht nach freiem Ermessen vergeben. Flächen dieser Art dürfen nur gewidmet werden, wenn diese an ein bebautes Ortsgebiet anschließen oder diesem zugeordnet werden können. Zudem müssen dadurch bestehende Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden. Bei einer Neuerschließung muss alternativ der Erschließungsaufwand geringer als üblich sein. Schließlich darf es dadurch zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes oder zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Naturhaushaltes

³⁰⁵ § 23 Abs. 1 Bgld. RPG 2019

³⁰⁶ § 26 Abs. 1 leg. cit.

³⁰⁷ § 28 Abs. 1 leg. cit.

³⁰⁸ § 28 Abs. 2 Z. 2 leg. cit.

³⁰⁹ § 28 Abs. 2 Z. 3 leg. cit.

³¹⁰ § 33 Abs. 3 Z. 7 leg. cit.

³¹¹ § 33 Abs. 3 Z. 7 lit. a leg. cit.

³¹² Vgl. Zu § 33 Abs. 3 Z. 7 Erläut.RV. 1693 Blg.LT. XXI. GP.

³¹³ § 33 Abs. 3 Z. 7 lit. b Bgld. RPG 2019

³¹⁴ Vgl. Zu § 33 Abs. 3 Z. 7 Erläut.RV. 1693 Blg.LT. XXI. GP.

³¹⁵ § 33 Abs. 3 Z. 7 lit. c Bgld. RPG 2019

kommen.³¹⁶ Damit allerdings ein unter diese Kategorie fallendes Ferienwohnhaus errichtet werden darf, muss zusätzlich zum Vorliegen dieser Widmung auch ein **Bebauungsplan** verordnet sein.³¹⁷

Im Bauverfahren ist dann vom bzw. von der BürgermeisterIn als Baubehörde erster Instanz³¹⁸ zu überprüfen, ob das zu errichtende Ferienwohnhaus dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan entspricht.³¹⁹ Entspricht der Baubewilligungsbescheid nicht den beiden Plänen, so ist dieser für nichtig zu erklären. Selbiges gilt für bereits errichtete Gebäude, an denen bewilligungspflichtige Veränderungen vorgenommen werden.³²⁰

Die gesamte eben beschriebene Systematik hat zum Zweck, Gebäudenutzungen dieser Art – wie bspw. Ferienwohnhäuser – an konkreten Stellen zu implementieren und – je nach Unterkategorie der Widmung – auch Hauptwohnsitzverwendungen auszuschließen. Davon nicht umfasst sind jedenfalls Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze, die nicht unter die in § 34 Bgld. RPG normierte Begriffsbestimmung fallen. Ein einzelnes Wochenendhaus fällt damit nicht unter diese Regelung und kann daher im Umkehrschluss auf einer als Bauland-Wohngebiet³²¹ gewidmeten Fläche errichtet und genutzt werden.³²²

Kärnten

Die Instrumente der örtlichen Raumplanung in Kärnten bestehen aus dem örtlichen Entwicklungskonzept³²³, dem Flächenwidmungsplan³²⁴ und dem Bebauungsplan³²⁵. Diese sind von den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.³²⁶

Das **örtliche Entwicklungskonzept** wird vom Gemeinderat verordnet und legt die grundlegende räumliche Entwicklung und Gestaltung der Gemeinde fest.³²⁷ Dieses beinhaltet – aufbauend auf einer Erhebung der räumlichen Gegebenheiten – Ziele und die zu deren Umsetzung notwendigen Maßnahmen in planlichen und textlichen Darstellungen.³²⁸ Innerhalb des örtlichen Entwicklungskonzeptes sind unter anderem Aussagen über die Bevölkerungsentwicklung und die damit zusammenhängende Siedlungsentwicklung sowie der dafür benötigte Bedarf an Bauland zu tätigen.³²⁹ Dabei ist für den Themenbereich Zweit- und Freizeitwohnsitze der Grundsatz des Vorranges der Siedlungsentwicklung für den ganzjährig gegebenen Wohnbedarf³³⁰ von Bedeutung. Eine Behandlung dieses Themenbereiches im örtlichen Entwicklungskonzept ist jedenfalls dann notwendig, wenn eine Fläche mit der *Sonderwidmung für Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer*³³¹ versehen werden soll, da dieses die Basis für den hierarchisch nachgeordneten Flächenwidmungsplan bildet.

³¹⁶ § 36 leg. cit.

³¹⁷ § 35 Abs. 1 leg. cit.

³¹⁸ § 30 Abs. 1 Bgld. BauG

³¹⁹ § 33 leg. cit.

³²⁰ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 50f.

³²¹ I.S.d. § 33 Abs. 3 Z. 1 Bgld. RPG 2019

³²² Vgl. Zu § 34 Erläut.RV. 1693 Blg.LT. XXI. GP.

³²³ § 9 K-ROG 2021

³²⁴ § 13 leg. cit.

³²⁵ § 47 leg. cit.

³²⁶ § 59 Abs. 1 leg. cit.

³²⁷ § 9 Abs. 1 leg. cit.

³²⁸ § 9 Abs. 2 und 3 leg. cit.

³²⁹ § 9 Abs. 3 Z. 2 und 3 leg. cit.

³³⁰ § 2 Abs. 2 Z. 4 letzter Satz leg. cit.

³³¹ I.S.d. § 30 leg. cit.



FWZ

Abbildung 6: Sonstige Freizeitwohnsitze Kärnten.
Quelle: Ktn. Flächenwidmungspläneverordnung.
Eigene Darstellung.

Der **Flächenwidmungsplan** ist in Übereinstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept sowie etwaigen überörtlichen Entwicklungsprogrammen vom Gemeinderat zu verordnen.³³² Bei der bereits erwähnten *Sonderwidmung für Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer* (Abbildung 6) handelt es sich um eine nähere Spezifizierung³³³ der Widmungen *Dorfgebiet, Wohngebiet, Geschäftsgebiet* und *Kurgebiet*.³³⁴ Andere Widmungsarten dürfen daher nicht mit dieser Sonderwidmung versehen werden. Durch diese Sonderwidmung wird die Errichtung eines Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes aus raumordnungsrechtlicher Sicht erst zulässig. Der Errichtung eines Hauptwohnsitzes auf einer solchen Fläche steht allerdings nichts entgegen.³³⁵ Es handelt sich folglich um eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten einer Fläche, nicht aber um eine Einschränkung. Ob der zu errichtende Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz mit dem Flächenwidmungsplan im Einklang steht, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom/von der BürgermeisterIn als Baubehörde erster Instanz³³⁶ überprüft.³³⁷

Bei der Änderung bereits bestehender Gebäude spielt der Flächenwidmungsplan dieselbe Rolle wie bei der Neuerrichtung. Diese muss mit dem Flächenwidmungsplan im Einklang stehen.³³⁸ Ändert sich nun die Nutzung des Gebäudes von einem Hauptwohnsitz zu einem Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz oder umgekehrt und liegt eine Sonderwidmung für sonstige Freizeitwohnsitze vor, so ist die beabsichtigte Verwendungsänderung lediglich mitteilungsspflichtig³³⁹ und somit bewilligungsfrei. Dies gilt selbstverständlich nicht, wenn gleichzeitig mit der Verwendungsänderung auch bewilligungspflichtige bauliche Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden.³⁴⁰ Bis Juli 2021 bestanden zudem Ausnahmeregelungen, bei deren Vorliegen die Verwendungsänderung keine Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan bedurfte.³⁴¹

Das Bauvorhaben darf neben dem Flächenwidmungsplan auch dem **Bebauungsplan** nicht entgegenstehen.³⁴² Besondere Bestimmungen oder Erfordernisse für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze hinsichtlich des Bebauungsplanes wurden vom Landesgesetzgeber nicht vorgesehen.

Niederösterreich

Im Land Niederösterreich stehen den Gemeinden das örtliche Raumordnungsprogramm³⁴³, das aus dem Flächenwidmungsplan und gegebenenfalls aus dem örtlichen Entwicklungskonzept besteht, sowie der Bebauungsplan³⁴⁴ als Instrumente der örtlichen Raumordnung zur Verfügung.

Das **örtliche Entwicklungskonzept** ist dementsprechend weder verpflichtend von den Gemeinden zu erstellen noch Gegenstand einer eigenständigen Verordnung. Es kann jedoch gemeinsam mit dem

³³² § 13 Abs. 1 leg. cit.

³³³ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 55.

³³⁴ § 30 Abs. 5 K-ROG 2021

³³⁵ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 55f.

³³⁶ § 3 Abs. 1 K-BO 1996

³³⁷ § 43 Abs. 1 K-ROG 2021 i.V.m. § 13 Abs. 2 lit. a K-BO 1996

³³⁸ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 56.

³³⁹ § 7 Abs. 1 lit. f K-BO 1996

³⁴⁰ Vgl. Baumgartner, Fister (2018): S. 83f.

³⁴¹ Diese wurden mit dem LGBl. Nr. 59/2021 aufgehoben.

³⁴² § 13 Abs. 2 lit. b K-BO 1996

³⁴³ § 13 Abs. 2 NÖ ROG 2014

³⁴⁴ § 30 leg. cit.

Flächenwidmungsplan als örtliches Raumordnungsprogramm verordnet bzw. in Form eines Gutachtens als Bestandteil der für den Flächenwidmungsplan notwendigen Grundlagenforschung beschlossen werden.³⁴⁵ Wird ein solches erstellt, so sind Ziele und die dafür notwendigen Maßnahmen unter Anwendung der Leitziele des Raumordnungsgesetzes festzulegen.³⁴⁶ Aussagen zur Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung hat dieses dabei zu enthalten.³⁴⁷ Bestimmungen, die für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze von besonderem Interesse sind, sind weder in den Leitziele der örtlichen Raumplanung noch in den inhaltlichen Grundsätzen des örtlichen Entwicklungskonzeptes enthalten.

Zudem zählt Niederösterreich zu jenen Ländern, dessen Gemeinden im **Flächenwidmungsplan** keine eigene Widmungskategorie für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ausweisen können. Deren Errichtung als auch Nutzung ist in allen Wohnbaulandwidmungen uneingeschränkt zulässig.³⁴⁸

Ebenso wenig kennt das niederösterreichische Raumordnungsrecht besondere Bestimmungen, die bei der Erstellung und Änderung des **Bebauungsplanes** im Zusammenhang mit dem Themenbereich zu beachten sind. Ungeachtet dessen ist die Änderung des Verwendungszweckes bestehender Gebäude, wenn dabei Festlegungen im Flächenwidmungsplan oder generelle Bestimmung des Raumordnungsgesetzes berührt werden, dem/der BürgermeisterIn als Baubehörde erster Instanz³⁴⁹ schriftlich anzuzeigen.³⁵⁰ Bei Neuerrichtungen bzw. baulichen Veränderungen wird die Übereinstimmung der geplanten Nutzung mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan von der Baubehörde überprüft.³⁵¹ Da diese Instrumente allerdings keine besonderen Erfordernisse für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze vorsehen, können diese auch nicht der Errichtung und Nutzung eines solchen Wohnsitzes entgegenstehen.

Oberösterreich

Der oberösterreichische Landesgesetzgeber hat den Gemeinden mit dem Flächenwidmungsplan, der aus einem örtlichen Entwicklungskonzept sowie einem Flächenwidmungsteil besteht,³⁵² und dem Bebauungsplan faktisch drei Instrumente der örtlichen Raumplanung zur Verfügung gestellt.³⁵³

Jede Gemeinde hat einen **Flächenwidmungsplan** zu verordnen.³⁵⁴ Das **örtliche Entwicklungskonzept**, das die langfristigen Ziele und Maßnahmen der räumlichen Entwicklung in zeichnerischen und textlichen Darstellungen enthält, bildet für diesen die Basis.³⁵⁵ Innerhalb des örtlichen Entwicklungskonzeptes sind generelle Aussagen über die künftige Siedlungsentwicklung samt Freiraum- und Infrastrukturplanung zu treffen.³⁵⁶ Besondere gesetzliche Vorgaben hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen greifen erst im Flächenwidmungsplan im engeren Sinne, nämlich beim Flächenwidmungsteil.

Im **Flächenwidmungsteil** steht den Gemeinden eine Sonderwidmung im Bauland für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zur Verfügung. Das sogenannte *Zweitwohnungsgebiet* (Abbildung 7) ist für Flächen

³⁴⁵ Vgl. Kleewein (2015): S. 156.

³⁴⁶ § 13 Abs. 2 und 3 NÖ ROG 2014

³⁴⁷ § 13 Abs. 3 leg. cit.

³⁴⁸ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 58f.

³⁴⁹ § 2 Abs. 1 NÖ BO 2014

³⁵⁰ § 15 Abs. 1 Z. 1 lit. a leg. cit.

³⁵¹ § 20 Abs. 1 Z. 1 und 2 leg. cit.

³⁵² § 18 Abs 1 Oö. ROG 1994

³⁵³ § 31 leg. cit.

³⁵⁴ § 18 Abs. 1 leg. cit.

³⁵⁵ § 18 Abs. 2 und 3 leg. cit.

³⁵⁶ § 18 Abs. 3 leg. cit.



WE

Abbildung 7: Zweitwohnungsgebiet Oö.
Quelle: Oö. Planzeichenverordnung.
Eigene Darstellung.

vorgesehen, die nicht der Deckung des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen. Sofern die Errichtung von Gebäuden, die dem ganzjährigen Wohnbedarf dienen, nicht ausdrücklich untersagt wird, ist auch eine solche Nutzung zulässig. Ebenso zulässig sind Bauwerke, die der täglichen Versorgung der Bevölkerung dienen.³⁵⁷

Umgekehrt ist die Errichtung und Nutzung eines Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes außerhalb von *Zweitwohnungsgebieten* untersagt.³⁵⁸ Ob die Nutzung des zu errichtenden Gebäudes mit dem Flächenwidmungsplan übereinstimmt, wird vom/von der BürgermeisterIn als Baubehörde erster Instanz³⁵⁹ im Bauplatzbewilligungsverfahren geprüft.³⁶⁰ Die bloße Änderung des Verwendungszweckes eines Gebäudes ist hingegen nur dann bewilligungspflichtig und somit auf Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan zu prüfen, wenn daraus zusätzliche schädliche Einwirkungen auf die Umwelt resultieren.³⁶¹

Das Bauvorhaben muss auch dem **Bebauungsplan** – falls ein solcher verordnet wurde – entsprechen, damit dieses bewilligungsfähig ist.³⁶² Besondere Vorgaben hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze, die bei der Erstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu beachten sind, enthält das Raumordnungsgesetz nicht.

Salzburg

In Salzburg stehen das räumliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan als Instrumente der örtlichen Raumplanung den Gemeinden zur Verfügung.³⁶³

Das **räumliche Entwicklungskonzept** enthält - aufbauend auf einer Bestandsaufnahme³⁶⁴ - textliche sowie planliche Darstellungen, die die Basis für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bilden.³⁶⁵

Im Gegensatz zu anderen Ländern stellt das REK in Salzburg einen reinen Gemeinderatsbeschluss dar. Es wird folglich nicht verordnet, sondern dient lediglich der Selbstbindung gegenüber den eigenen nachgelagerten Planungsinstrumenten.³⁶⁶ Inhaltlich wird im REK die längerfristige räumliche Entwicklung vorgegeben. Dabei sind insbesondere Aussagen über die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung und dem damit zusammenhängenden Baulandbedarf zu treffen.³⁶⁷ Besondere Anforderung an das räumliche Entwicklungskonzept hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen enthält das Raumordnungsgesetz nicht.



ZG

Abbildung 8: Zweitwohnungsgebiet Salzburg.
Quelle: Slbg. Darstellungsverordnung.
Eigene Darstellung.

Allerdings können die Gemeinden mit der Widmungsart *Zweitwohnungsgebiet*³⁶⁸ eine Sonderwidmung im Bauland bzgl. Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen (Abbildung 8) im **Flächenwidmungsplan** ausweisen. Der Flächenwidmungsplan, der aus einem Plan- und Textteil besteht, ist von den Gemeinden auf

³⁵⁷ § 23 Abs. 2 leg. cit.

³⁵⁸ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 66.

³⁵⁹ § 55 Abs. 1 Oö. BauO 1994

³⁶⁰ § 5 Abs. 1 leg. cit.

³⁶¹ § 24 Abs. 1 Z. 3 leg. cit.

³⁶² § 35 Abs. 1 Z. 2 leg. cit.

³⁶³ § 17 Abs. 2 SROG 2009

³⁶⁴ § 25 Abs. 1 leg. cit.

³⁶⁵ § 23 Abs. 1 und 2 leg. cit.

³⁶⁶ Vgl. zu § 23 Abs. 2 Erläut.RV. 86 Blg.LT. XIII. GP.

³⁶⁷ § 25 Abs. 2 SROG 2009

³⁶⁸ § 30 Abs. 1 Z. 9 leg. cit.

Basis des räumlichen Entwicklungskonzeptes zu verordnen.³⁶⁹ Aussagen zur Thematik im REK sind daher bei der Ausweisung dieser Sonderwidmung im Flächenwidmungsplan bedeutsam. Innerhalb der Widmung *Zweitwohnungsgebiet* sind Zweitwohnungen, aber auch andere Wohnnutzungen sowie sämtliche Nutzungen, die in der Widmungsart *erweitertes Wohngebiet* erlaubt sind, zulässig.³⁷⁰ Im erweiterten Wohngebiet sind unter anderem neben der Errichtung sowie Nutzung kleinerer Betriebe auch Wohnnutzungen zulässig.³⁷¹ Die Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung ist allerdings grundsätzlich nicht nur auf Flächen mit der Widmungsart *Zweitwohnungsgebiet* beschränkt. Ob die Nutzung nur dort zulässig ist, hängt von der Frage ab, ob es sich bei der Gemeinde um eine *Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde* handelt bzw. diese ein *Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet* im Flächenwidmungsplan ausgewiesen hat oder keines von beidem zutrifft. *Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden* werden von der Landesregierung bestimmt und per Verordnung festgesetzt, sobald der Anteil an Nicht-Hauptwohnsitzen 16 % des gesamten Wohnungsbestandes übersteigt. Sollte aus überörtlichen Gesichtspunkten nichts gegen eine höhere Prozentschwelle sprechen, kann die Landesregierung diese für die entsprechende Gemeinde erhöhen.³⁷² Ein diesbezüglicher Anspruch seitens der Gemeinde besteht allerdings nicht.³⁷³ Jedenfalls ist in einer *Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde* die rechtmäßige Nutzung einer Zweitwohnung nur innerhalb von *Zweitwohnungsgebieten* zulässig.³⁷⁴ Gleiches gilt auch für *Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete*. Diese werden im Gegensatz zu den *Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden* nicht von der Landesregierung, sondern von den Gemeinden selbst bestimmt und im Flächenwidmungsplan gekennzeichnet.³⁷⁵ Die Gemeinden sind ermächtigt, dies zu tun, wenn es der Versorgung der BewohnerInnen mit Hauptwohnsitzen dient oder dadurch nachteilige Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung bzw. die Wirtschafts- und Sozialstruktur vermindert werden.³⁷⁶ Daneben gibt es eine Reihe an Ausnahmen, die die Nutzung einer Zweitwohnung auch ohne der entsprechenden Widmung innerhalb der beiden Gebiete möglich macht. Dies betrifft bspw. den Erwerb des Objektes von Todes wegen sowie Zweitwohnungen, die bereits über eine baurechtliche Bewilligung verfügen und Objekte, die für eine gewisse Zeit bereits rechtmäßig als Zweitwohnungen genutzt wurden. Zudem kann die Gemeindevertretung unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag des/der Eigentümers/Eigentümerin bzw. des/der Verfügungsberechtigten durch Bescheid eine befristete Ausnahmegenehmigung für die Nutzung der Zweitwohnung außerhalb der Widmung *Zweitwohnungsgebiet* erteilen.³⁷⁷ Zählt eine Gemeinde nicht zu den *Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden* und hat sie auch nicht selbst *Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete* im Flächenwidmungsplan gekennzeichnet, ist die Errichtung und Nutzung von Zweitwohnungen keinen besonderen raumordnungsrechtlichen Beschränkungen unterworfen.³⁷⁸ Diese können dementsprechend in diversen Wohnbaulandkategorien errichtet und verwendet werden.

Ob sich eine Liegenschaft innerhalb einer der beiden Gebiete befindet, ist insbesondere bei der Errichtung bzw. Änderung von Gebäuden von Bedeutung. Der/die BürgermeisterIn als Baubehörde

³⁶⁹ § 27 Abs. 1 und 2 leg. cit.

³⁷⁰ § 30 Abs. 1 Z. 9 leg. cit.

³⁷¹ § 30 Abs. 1 Z. 2 leg. cit.

³⁷² § 31 Abs. 1 leg. cit.

³⁷³ Vgl. Stegmayer (2018): S. 129.

³⁷⁴ § 31 Abs. 2 SROG 2009

³⁷⁵ Vgl. Stegmayer (2018): S. 129.

³⁷⁶ § 31 Abs. 1 Z. 2 SROG 2009

³⁷⁷ § 31 Abs. 2 und 3 leg. cit.

³⁷⁸ Vgl. Stegmayer (2018): S. 129.

erster Instanz³⁷⁹ hat im Baubewilligungsverfahren die Übereinstimmung des geplanten Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan zu prüfen.³⁸⁰ Befindet sich der Standort der zu errichtenden bzw. ändernden Zweitwohnung in einem der beiden Gebiete, ist für die Bewilligung die Widmungsart *Zweitwohnungsgebiet* erforderlich. Außerhalb dieser Gebiete muss eine solche Widmung nicht vorliegen. Gleiches gilt auch hinsichtlich der Änderung des Verwendungszweckes, da diese ebenso bewilligungspflichtig ist.³⁸¹ Die geplante Errichtung oder Änderung der Zweitwohnung darf auch nicht dem **Bebauungsplan** – falls ein solcher von der Gemeinde verordnet wurde – widersprechen.³⁸² Besondere Vorschriften hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen, die bei der Erstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind, enthält das Salzburger Raumordnungsgesetz jedoch nicht.

Steiermark

Den Gemeinden der Steiermark stehen mit dem örtlichen Entwicklungskonzept³⁸³, dem Flächenwidmungsplan³⁸⁴ und dem Bebauungsplan³⁸⁵ drei Instrumente der örtlichen Raumplanung zur Verfügung.

Das **örtliche Entwicklungskonzept**, das aus einem Plan- und Textteil besteht, dient als Grundlage für die längerfristige räumliche Entwicklung des Gemeindegebietes und ist von den Gemeinden zu verordnen.³⁸⁶ Aufbauend auf einer Bestandsaufnahme ist im örtlichen Entwicklungskonzept das Gemeindegebiet räumlich-funktionell zu gliedern, die strategische Siedlungs- und Freiraumentwicklung vorzugeben sowie der dafür benötigte Baulandbedarf abzuschätzen.³⁸⁷ Aussagen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen müssen im örtlichen Entwicklungskonzept grundsätzlich nicht enthalten sein.



Abbildung 9: Zweitwohnsitzgebiet Steiermark
Quelle: Stmk. Planzeichenverordnung.
Eigene Darstellung.

Auf Basis des örtlichen Entwicklungskonzeptes wird vom Gemeinderat der **Flächenwidmungsplan** samt dazugehörigem Wortlaut verordnet.³⁸⁸ Innerhalb des Flächenwidmungsplanes können die Gemeinden eine spezielle Baulandwidmung für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ausweisen. Die Widmungsart *Zweitwohnsitzgebiet* (Abbildung 9³⁸⁹) zielt darauf ab, Flächen für Zweitwohnsitznutzungen vorzubehalten. Sonstige Nutzungen auf diesen Flächen sind nur insoweit erlaubt, als diese der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes dienen.³⁹⁰ Umgekehrt ist die Nutzung eines Zweitwohnsitzes außerhalb eines *Zweitwohnsitzgebietes* in allen anderen Wohnbaulandwidmung uneingeschränkt möglich.³⁹¹ Die Gemeinden müssen dabei allerdings darauf achten, dass die Anzahl der Zweitwohnsitze die Anzahl der Hauptwohnsitze nicht übersteigt. Bei Überschreiten dieses Verhältnisses ist die weitere Ausweisung von *Zweitwohnsitzgebieten* rechtswidrig. Ebenso ist dann auch aus baurechtlicher Sicht die Bewilligung zur Errichtung oder

³⁷⁹ § 22 Abs. 1 SBauPolG 1997

³⁸⁰ § 9 Abs. 1 Z. 1 leg. cit.

³⁸¹ § 2 Abs. 1 Z. 5 leg. cit.

³⁸² § 9 Abs. 1 Z. 2 leg. cit.

³⁸³ § 21 ff. StROG

³⁸⁴ § 25 ff. leg. cit.

³⁸⁵ § 40 f. leg. cit.

³⁸⁶ § 21 Abs. 1 und 2 leg. cit.

³⁸⁷ § 22 Abs. 4 und 5 leg. cit.

³⁸⁸ § 25 Abs. 1 und 2 leg. cit.

³⁸⁹ Das Kürzel FW stammt aus einer älteren Bezeichnung.

³⁹⁰ § 30 Abs. 1 Z. 10 leg. cit.

³⁹¹ Vgl. Herbst (2011): S. 215.

Änderung eines Zweitwohnsitzes zu versagen.³⁹² Ein Instrument der generellen Verhinderung weiterer Zweitwohnsitznutzungen steht den *Vorbehaltsgemeinden* zu, die im Grundverkehrsgesetz als solche ausgewiesen wurden. Diese Gemeinden können *Beschränkungszonen für Zweitwohnsitze* festlegen, wenn dies der Sicherung des Wohnbedarfes und der Wirtschaftstätigkeit der örtlichen BewohnerInnen dient.³⁹³ Die *Beschränkungszonen für Zweitwohnsitze* sind im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen.³⁹⁴ Innerhalb dieser Zonen ist die Begründung eines Zweitwohnsitzes nicht gestattet.³⁹⁵ Auf die Wirkungen der *Vorbehaltsgemeinden* bei der Vollziehung des Grundverkehrs wird in Kapitel 3.2.1 näher eingegangen.

Generell gilt, dass der/die BürgermeisterIn als Baubehörde erster Instanz³⁹⁶ die Errichtung bzw. Änderung eines Zweitwohnsitzes sowie dessen Nutzungsänderung nur dann erteilen kann, wenn das Vorhaben dem Flächenwidmungsplan nicht widerspricht.³⁹⁷ Dementsprechend ist die Erteilung einer Baubewilligung für einen Zweitwohnsitz in einer *Beschränkungszone* unzulässig. Innerhalb von Zweitwohnsitzgebieten ist nur die Erteilung einer Baubewilligung für einen Zweitwohnsitz sowie für Einrichtungen des täglichen Bedarfes zulässig. Ist keine Beschränkungszone ausgewiesen und übersteigt die Anzahl an Zweitwohnsitzen auch nicht jener der Hauptwohnsitze, ist die Erteilung einer Baubewilligung grundsätzlich in allen Wohnbaulandkategorien zulässig. Das Vorhaben darf zusätzlich dem **Bebauungsplan** nicht zuwiderlaufen.³⁹⁸ Spezialvorschriften für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze, die bei der Erstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu beachten sind, enthält das steiermärkische Raumordnungsgesetz jedoch nicht.

Tirol

Das Spektrum der Instrumente der örtlichen Raumplanung in Tirol reicht vom örtlichen Raumordnungskonzept über den Flächenwidmungsplan bis zum Bebauungsplan.³⁹⁹

Das **örtliche Raumordnungskonzept**, das textliche sowie planliche Darstellungen enthält, wird vom Gemeinderat verordnet⁴⁰⁰ und legt die strategisch-räumliche Entwicklung des Gemeindegebietes fest.⁴⁰¹ Aufbauend auf einer Bestandsanalyse werden im örtlichen Raumordnungskonzept – unter Bedachtnahme auf die Ziele der örtlichen Raumordnung – bspw. die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung festgelegt sowie bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen.⁴⁰² Hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen spielt das Ziel der hinreichenden Ausweisung von Flächen für den ganzjährigen Wohnbedarf⁴⁰³ eine wesentliche Rolle. In dem Zusammenhang ist weiters entscheidend, ob die Gemeinde im örtlichen Raumordnungskonzept Flächen für den geförderten Wohnbau vorgesehen hat. Ist dies der Fall oder wurden nur deshalb keine Flächen für den geförderten Wohnbau vorgesehen, weil keine zur Verfügung stehen, so darf die Gemeinde die Begründung neuer Freizeitwohnsitze nicht mehr für zulässig erklären.⁴⁰⁴

³⁹² Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 90f.

³⁹³ § 30 Abs. 2 StROG

³⁹⁴ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 91.

³⁹⁵ Vgl. Eisenberger, Wurzinger (2018): S. 206.

³⁹⁶ § 2 Abs. 1 Stmk. BauG

³⁹⁷ Vgl. Lindermuth (2011): S. 271.

³⁹⁸ § 5 Abs. 1 Z. 1 Stmk. BauG

³⁹⁹ § 29 Abs. 1 TROG 2022

⁴⁰⁰ § 29 Abs. 1 und 2 leg. cit.

⁴⁰¹ § 31 Abs. 1 leg. cit.

⁴⁰² § 31 Abs. 1 lit. b und d leg. cit.

⁴⁰³ § 27 Abs. 2 lit. b leg. cit.

⁴⁰⁴ Vgl. Sonntag (2022): S. 98.



X [n]

Abbildung 10: Zusatzausweisung FWS Tirol.
Quelle: Tir. Plangrundlagenverordnung.
Eigene Darstellung.

Auf Grundlage des örtlichen Raumordnungskonzeptes wird von den Gemeinden der **Flächenwidmungsplan** verordnet.⁴⁰⁵ Eine spezielle Flächenwidmungsart für Freizeitwohnsitze gibt es nicht. Diese dürfen grundsätzlich im *Wohngebiet*, *Mischgebiet* und auf *Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe* sowie *Sonderflächen für Hofstellen* geschaffen werden⁴⁰⁶, wenn zusätzlich deren Zulässigkeit

im Flächenwidmungsplan (Abbildung 10) ausgewiesen wurde.⁴⁰⁷ Allerdings dürfen sie das nur dann, wenn dadurch die vorausschauende räumliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Dabei sind jedenfalls die Siedlungsentwicklung, der Wohnbedarf der Bevölkerung, das verfügbare Bauland, die Auswirkungen der Freizeitwohnsitze auf den lokalen Immobilienmarkt, die Anzahl und Verteilung bereits bestehender Freizeitwohnsitze und die Auslastung und Finanzierung der kommunalen Infrastruktur mitzubeachten.⁴⁰⁸ Sobald jedoch der Anteil an Freizeitwohnsitzen – gemessen am gesamten Wohnungsbestand – acht Prozent übersteigt, darf die Gemeinde die Schaffung weiterer Freizeitwohnsitze nicht mehr für zulässig erklären.⁴⁰⁹ Ausgenommen davon sind Freizeitwohnsitze, für die vom/von der BürgermeisterIn eine Ausnahmegewilligung erteilt wurde. Ausnahmegewilligungen können nur im Zusammenhang mit einem Erbrechtstitel oder aufgrund geänderter Lebensumstände beim/bei der EigentümerIn erteilt werden.⁴¹⁰ Diese werden nicht näher erläutert.

Der eben beschriebene Mechanismus wird im Baubewilligungsverfahren schlagend. Für die Errichtung bzw. bauliche Änderung sowie die Änderung der Nutzungsart eines Gebäudes⁴¹¹ ist die Bewilligung des/der Bürgermeister/Bürgermeisterin als Baubehörde erster Instanz einzuholen.⁴¹² Liegen die oben genannten Voraussetzungen vor, ist die Errichtung und Änderung eines Freizeitwohnsitzes bzw. die Nutzungsänderung hin zu einem Freizeitwohnsitz – sofern auch sämtliche andere baurechtliche Voraussetzungen vorliegen – zulässig. Liegen diese nicht vor und ist aufgrund der Lage und Ausgestaltung des Gebäudes die Schaffung und Verwendung eines Freizeitwohnsitzes nicht auszuschließen, muss der/die BauwerberIn der Behörde glaubhaft machen, dass das Gebäude nicht als Freizeitwohnsitz verwendet werden wird.⁴¹³ Zusätzlich zu den oben genannten Voraussetzungen darf auch der **Bebauungsplan** der Baubewilligung nicht entgegenstehen.⁴¹⁴ Besondere Bestimmung hinsichtlich Freizeitwohnsitzen sind bei der Erstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu beachten.

Vorarlberg

Das Land Vorarlberg verfügt mit dem räumlichen Entwicklungsplan⁴¹⁵, dem Flächenwidmungsplan⁴¹⁶ und dem Bebauungsplan⁴¹⁷ über drei Instrumente der örtlichen Raumplanung.

⁴⁰⁵ § 35 Abs. 1 TROG 2022

⁴⁰⁶ § 13 Abs. 3 leg. cit.

⁴⁰⁷ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 96.

⁴⁰⁸ § 13 Abs. 4 TROG 2022

⁴⁰⁹ § 13 Abs. 5 leg. cit.

⁴¹⁰ § 13 Abs. 8 leg. cit.

⁴¹¹ § 28 Abs. 1 TBO 2022

⁴¹² § 62 Abs. 1 leg. cit.

⁴¹³ § 29 Abs. 4 leg. cit.

⁴¹⁴ § 34 Abs. 3 lit. a Z. 2 leg. cit.

⁴¹⁵ § 11 VlbG. RPG

⁴¹⁶ § 12 leg. cit.

⁴¹⁷ § 28 leg. cit.

Der **räumliche Entwicklungsplan** bildet die Basis für den Flächenwidmungs- sowie den Bebauungsplan und wird von der Gemeinde verordnet. Dieser hat unter anderem Aussagen zur angestrebten Siedlungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur, zur Freiraumentwicklung und zur kommunalen Infrastruktur zu enthalten.⁴¹⁸ Aussagen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen müssen darin nicht zwingend enthalten sein. Allerdings hat die Landesregierung die Genehmigung des räumlichen Entwicklungsplanes zu versagen, wenn dieser den in § 2 genannten Raumplanungszielen widerspricht.⁴¹⁹ Da Flächen, die für den ständigen Wohnbedarf benötigt werden, nicht für Ferienwohnungen verwendet werden sollen⁴²⁰, muss sich eine Vielzahl an Gemeinden zwangsläufig mit der Thematik im räumlichen Entwicklungsplan auseinandersetzen.



Abbildung 12: Zusatzausweisung
Ferienwohnungen auch möglich Vorarlberg.
Quelle: VlbG. Planzeichenverordnung.
Eigene Darstellung.

Der hierarchisch nachgelagerte **Flächenwidmungsplan** wird von der Gemeindevertretung verordnet.⁴²¹ Innerhalb diesem können *Flächen für Ferienwohnungen* in Kern-, Wohn- und Mischgebieten ausgewiesen werden, auf denen die Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen auch oder nur gestattet ist (Abbildungen 11 und 12). Voraussetzung dafür ist das Vorhandensein eines wirksamen Bebauungsplanes auf diesen Flächen.⁴²² Grundsätzlich ist die Errichtung und Verwendung einer Ferienwohnung nur unter Erfüllung dieser Bedingungen rechtmäßig.⁴²³ Allerdings gelten in Vorarlberg

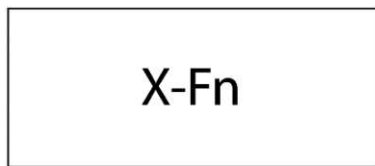


Abbildung 11: Zusatzausweisung nur
Ferienwohnungen möglich Vorarlberg.
Quelle: VlbG. Planzeichenverordnung.
Eigene Darstellung.

weitreichende Ausnahmetatbestände. Einerseits kann der/die EigentümerIn bei der Gemeindevertretung eine Ausnahmegewilligung beantragen⁴²⁴ und andererseits kann die Landesregierung von Amts wegen oder auf Antrag einer Gemeinde durch Verordnung Gebiete ausweisen, auf denen die oben beschriebenen Voraussetzungen keine Anwendung finden.⁴²⁵ Abstrahiert betrachtet ist der/die EigentümerIn berechtigt, einen Antrag einzubringen, wenn die Wohnung aufgrund eines Erbrechtstitels erworben wurde, sich die Lebensumstände der Person geändert haben, sich die Wohnung innerhalb eines Beherbergungsbetriebes befindet und die Nutzung als Ferienwohnung für die Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig ist oder es sich um ein Maisäß-, Vorsäß- oder Alpegebäude⁴²⁶ handelt.⁴²⁷ Ausnahmegewilligungen aufgrund der beiden letztgenannten Tatbestände haben dingliche Wirkung⁴²⁸. Diese können daher auch auf den/die nächste/n EigentümerIn übertragen werden. Die zweite Ausnahmemöglichkeit besteht in einer Generalausnahmegewilligung aufgrund einer Verordnung der Landesregierung. Derzeit sind 37 der 96 Gemeinden Vorarlbergs von den Ferienwohnungsregelungen des Raumplanungsgesetzes ausgenommen.⁴²⁹

⁴¹⁸ § 11 Abs. 1 leg. cit.

⁴¹⁹ § 11 Abs. 7 leg. cit.

⁴²⁰ § 2 Abs. 3 lit. g leg. cit.

⁴²¹ § 12 Abs. 1 leg. cit.

⁴²² § 12 Abs. 2 i.V.m. § 16 Abs. 1 leg. cit.

⁴²³ Vgl. Hautz, Wimmer (2020): S. 149.

⁴²⁴ § 16 Abs. 4 VlbG. RPG

⁴²⁵ § 16 Abs. 9 leg. cit.

⁴²⁶ Maisäß-, Vorsäß- und Alpegebäude sind Gebäude, die der Almwirtschaft dienen.

⁴²⁷ § 16 Abs. 4 VlbG. RPG

⁴²⁸ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 114f.

⁴²⁹ Die vollständige Liste an Gemeinden kann in der *Verordnung der Landesregierung über die Einschränkung des Geltungsbereiches der Bestimmung über Ferienwohnungen nach § 16 Abs. 3 erster Satz und 4 des Raumplanungsgesetzes* abgerufen werden.

Ob die Bestimmungen anzuwenden sind oder ein Ausnahmetatbestand vorliegt, ist im Baubewilligungsverfahren von großer Bedeutung. Für die Errichtung, Änderung oder Verwendungsänderung eines Gebäudes⁴³⁰ ist beim/bei der BürgermeisterIn als Baubehörde erster Instanz⁴³¹ um Bewilligung anzusuchen. Dabei kann die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn das Bauvorhaben den raumplanungsrechtlichen Bestimmungen entspricht.⁴³² Liegt daher keine Ausnahmegewilligung vor, muss die Fläche, auf der sich die beabsichtigte Ferienwohnung befinden soll, über die oben genannte Widmung verfügen und ein wirksamer **Bebauungsplan** vorliegen. Die Gemeinden können dabei im Bebauungsplan die maximal mögliche Geschossfläche von Ferienwohnungen festlegen.⁴³³ Weitere besondere Bestimmungen sind bei der Erstellung oder Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich Ferienwohnungen nicht zu beachten.

Vertragsraumordnung

Neben den klassischen Instrumenten der örtlichen Raumplanung greifen die Gemeinden zunehmend zu zivilrechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Vorreiter in Sachen Vertragsraumordnung ist das Land Salzburg, das bereits 1992 im Raumordnungsgesetz den Abschluss von Raumordnungsverträgen vorsah.⁴³⁴ Mittlerweile sind in den Raumordnungsgesetzen aller Länder gesetzliche Grundlagen zur Vertragsraumordnung geschaffen worden. Diese bilden überhaupt erst die Voraussetzung, damit die Gemeinden solche Verträge rechtswirksam abschließen können. Im Kontext der Raumplanung ist die Vertragsraumordnung als Zusatzinstrument zu den örtlichen Entwicklungskonzepten sowie den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen zu betrachten.⁴³⁵ Eine zwingende Verknüpfung dieser Instrumente mit der Vertragsraumordnung ist verfassungswidrig. Dies wäre etwa dann der Fall, wenn eine Flächenwidmungsplanänderung aufgrund einer solchen zivilrechtlichen Vereinbarung verordnet wird, da die Verordnung letztlich in Hinblick auf das Legalitätsprinzip auf das Gesetz und nicht auf einen Vertrag zurückzuführen ist. Ebenso bedeutsam ist der Gleichheitssatz, der die Gemeinden verpflichtet, die GrundstückseigentümerInnen als VertragspartnerInnen gleich zu behandeln.⁴³⁶

Wann eine Gemeinde einen Raumordnungsvertrag abschließen kann, hängt maßgeblich von den Eigentumsverhältnissen am Grundstück ab. Ist die Gemeinde Eigentümerin der Liegenschaft, kann sie vor dem Verkauf mit dem/der potenziellen RechtsnachfolgerIn einen solchen Vertrag abschließen. Ist sie hingegen nicht Eigentümerin, kann sie vor der Umwidmung des Grundstückes mit dem/der EigentümerIn einen Raumordnungsvertrag abschließen.⁴³⁷ Inhaltlich unterscheiden sich je nach Land sowohl die konkreten Vertragstypen als auch deren Inhalte. Allerdings lassen sich diese – abstrahiert betrachtet – nach dem Zweck in sieben Kategorien einteilen: Verwendungsverträge, Aufschließungs- bzw. Erschließungskostenverträge, Planungskostenverträge, Überlassungsverträge, Umlegungsverträge, Gewinnausgleichsverträge und Förderverträge.⁴³⁸

⁴³⁰ § 18 Abs. 1 lit. a und b VlbG. BauG

⁴³¹ § 50 Abs. 1 leg. cit.

⁴³² § 28 Abs. 2 leg. cit.

⁴³³ § 28 Abs. 3 lit. e VlbG. RPG

⁴³⁴ Vgl. Berka, Kletečka (2014): S. 84.

⁴³⁵ Vgl. Kanonier, Schindelegger (2018): S. 118.

⁴³⁶ Vgl. Klewein (2014): S. 100f.

⁴³⁷ Vgl. Kanonier, Schindelegger (2018): S. 118.

⁴³⁸ Vgl. Kanonier, Schindelegger (2018): S. 118; Berka, Kletečka (2014): S. 85; Klewein (2014): S. 101ff.

Bei den **Förderverträgen** handelt es sich um Raumordnungsverträge, die die Förderung des sozialen Wohnbaus zum Inhalt haben.⁴³⁹ **Gewinnausgleichsverträge** sollen etwaige Wertsteigerungen infolge von Umwidmungen vom/von der LiegenschaftseigentümerIn zur Gemeinde rückführen.⁴⁴⁰ **Umlegungsverträge** dienen der Verbesserung der Grundstücksstruktur, indem bestehende Grundstücke einer Neuordnung unterzogen werden. Innerhalb von **Überlassungsverträgen** wird der/die EigentümerIn verpflichtet, das Grundstück bzw. Teile davon der Gemeinde oder auch Dritten zu übertragen. Durch **Planungskostenverträge** können Kosten, die der Gemeinde aufgrund der Erstellung oder Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes oder des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes anfallen, auf den/die LiegenschaftseigentümerIn abgewälzt werden.⁴⁴¹ Bei den **Aufschließungs- und Erschließungskostenverträgen** wird der/die GrundstückseigentümerIn an jenen Kosten beteiligt, die der Gemeinde im Zuge des Anschlusses der Fläche mit der notwendigen technischen Infrastruktur entstehen.⁴⁴² Durch den Abschluss eines **Verwendungsvertrages** wird der/die EigentümerIn verpflichtet, das Grundstück einer bestimmten Nutzung im Einklang mit der Flächenwidmung zuzuführen und vertraglich ausgeschlossene Nutzungen zu unterlassen.⁴⁴³

Im Zusammenhang mit der Errichtung und Nutzung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen sind insbesondere die Verwendungsverträge, Aufschließungs- und Erschließungskostenverträge sowie die Planungskostenverträge von Interesse. Diese drei Vertragstypen werden nun – aufgeschlüsselt nach Ländern – näher erläutert.

Das Land **Burgenland** sieht die Vertragsraumordnung in erster Linie als Instrument der Baulandmobilisierung. So sind die Gemeinden ermächtigt, mit den GrundstückseigentümerInnen Verträge über die Bebauung des Grundstückes innerhalb einer bestimmten Frist abzuschließen.⁴⁴⁴ Inwiefern diese Ermächtigung als Verwendungsvertrag klassifiziert werden kann, lässt sich aus dem Wortlaut des Gesetzes nicht vollständig erschließen. Erweitert wird dieser Wortlaut in den Materialien zum Raumplanungsgesetz. Da es sich demzufolge nur um eine demonstrative Auflistung in Frage kommender Vertragsinhalte handelt, scheinen detaillierte Vertragsbestimmungen zur Bebauung und Verwendung des Grundstückes durchaus im Bereich des Möglichen.⁴⁴⁵ Weiters besteht die Möglichkeit, die Übertragung der Erschließungskosten auf die GrundstückseigentümerInnen zu vereinbaren.⁴⁴⁶

In **Kärnten** sind die Gemeinden sowohl zum Abschluss von Verwendungsverträgen als auch von Aufschließungskosten- und Planungskostenverträgen berechtigt.⁴⁴⁷ Die Übertragung der zurechenbaren Planungskosten darf allerdings nur dann mit dem/der EigentümerIn vereinbart werden, wenn die Flächen- oder Bebauungsplanänderung von dieser Person angeregt wurde und nicht aufgrund des Gesetzes ohnehin amtswegig vorgenommen werden hätte müssen. Zudem dürfen die dabei anfallenden Kosten nicht durch Abgaben oder Gebühren gedeckt werden können.⁴⁴⁸

⁴³⁹ Vgl. Kanonier, Schindelegger (2018): S. 118.

⁴⁴⁰ Vgl. Berka, Kletečka (2014): S. 85.

⁴⁴¹ Vgl. Kleewein (2014): S. 102f.

⁴⁴² Vgl. Kanonier, Schindelegger (2018): S. 118.

⁴⁴³ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 39.

⁴⁴⁴ § 24 Abs. 4 Z. 2 Bgld. RPG 2019

⁴⁴⁵ Vgl. Zu § 24 Erläut. RV. 1693 Blg. LT. XXI. GP.

⁴⁴⁶ § 24 Abs. 4 Z. 3 Bgld. RPG 2019

⁴⁴⁷ § 53 Abs. 2 Z. 3 bis 5 K-ROG 2021

⁴⁴⁸ § 54 Abs. 3 leg. cit.

Der **niederösterreichische** Landesgesetzgeber hat die Gemeinden ermächtigt, Raumordnungsverträge über die Durchführung bzw. Unterlassung bestimmter Nutzungen mit den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen abzuschließen. Weiters können Infrastrukturmaßnahmen zur Erhöhung der Baulandqualität vereinbart werden.⁴⁴⁹ Dabei handelt es sich um Aufschließungs- und Erschließungskostenverträge.⁴⁵⁰

Die **oberösterreichischen** Gemeinden dürfen sowohl Verwendungsverträge als auch Aufschließungs- und Erschließungskostenverträge abschließen. Das Höchstmaß der vertraglich vereinbarten Beträge ist auf die tatsächlich entstehenden Kosten der Infrastrukturherstellung beschränkt.⁴⁵¹ Zusätzlich dazu können auch Planänderungskosten auf die GrundstückseigentümerInnen übertragen werden.⁴⁵²

Auch die **Salzburger** Gemeinden wurden zum Abschluss von Verwendungs- sowie Aufschließungs- und Erschließungskostenverträgen ermächtigt.⁴⁵³ Das Höchstmaß, das innerhalb der Aufschließungs- und Erschließungskostenverträge vereinbart werden kann, wurde vom Landesgesetzgeber offengelassen.

In der **Steiermark** sind die Gemeinden zum Abschluss von Verwendungsverträgen⁴⁵⁴, Planungskosten- und Aufschließungskostenverträgen ermächtigt. Bei den Planungskosten darf jedoch maximal die Hälfte der tatsächlich anfallenden Kosten auf die NutznießerInnen übertragen werden und bei den Aufschließungskosten höchstens die tatsächlich anfallenden Kosten. Etwaige bereits geleistete Zahlungen im Rahmen von Interessentenbeiträgen sind dabei zu berücksichtigen.⁴⁵⁵

Auch in **Tirol** ist es den Gemeinden gestattet, Verwendungs- und Infrastrukturkostenverträge abzuschließen.⁴⁵⁶ Nähere Vorgaben etwa zur maximalen Höhe der Infrastrukturkostenverträge wurden nicht gemacht.

Neben Verwendungsverträgen sind auch Aufschließungs- und Erschließungskostenverträge in **Vorarlberg** zulässig.⁴⁵⁷ Auch der Vorarlberger Landesgesetzgeber lässt das Höchstmaß der Summe, das innerhalb eines Aufschließungs- und Erschließungskostenvertrages vereinbart werden kann, offen.

3.2 Das System des Grundverkehrs in Österreich

Neben den Instrumenten der Raumplanung sind auch jene des Grundverkehrs tauglich, die Verwendung von Grundstücken zu steuern. Unter dem Begriff Grundverkehr ist der rechtsgeschäftliche Verkehr mit Grundstücken zu verstehen.⁴⁵⁸ Das Grundverkehrsrecht regelt, wie dieser Rechtsverkehr vonstattengeht. Obwohl es sich beim An- und Verkauf von Grundstücken um Zivilrecht handelt, liegt die Gesetzgebungs- und Vollziehungskompetenz dennoch bei den Ländern.⁴⁵⁹ Daraus resultieren neun unterschiedliche Grundverkehrsgesetze. Ziel dieser Normen ist es, den Bodenmarkt unter staatliche Kontrolle zu stellen, damit einerseits die Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft gewährleistet wird, aber es auch andererseits nicht zur Überfremdung des Grundeigentumes oder zu Baulandhortungen kommt.⁴⁶⁰ Dementsprechend lässt sich der

⁴⁴⁹ § 17 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG 2014

⁴⁵⁰ Vgl. Kleewein (2014): S. 102.

⁴⁵¹ § 16 Abs. 1 Z. 1 Oö. ROG 1994

⁴⁵² § 35 leg. cit.

⁴⁵³ § 18 Abs. 1 SROG 2009

⁴⁵⁴ § 35 Abs. 1 StROG 2010

⁴⁵⁵ § 43 Abs. 1 und 2 leg. cit.

⁴⁵⁶ § 33 Abs. 3 TROG 2022

⁴⁵⁷ § 38a Abs. 2 lit. a und c VlbG. RPG

⁴⁵⁸ Vgl. Lienbacher (1996): S. 331.

⁴⁵⁹ Art. 10 Abs. 1 Z. 6 i.V.m. Art. 15 Abs. 1 B-VG

⁴⁶⁰ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 30.

Grundverkehr in drei verschiedene Kategorien unterteilen: den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr („grüner Grundverkehr“), den AusländerInnengrundverkehr und den Verkehr mit Baugrundstücken („grauer Grundverkehr“).⁴⁶¹ Nicht alle Bundesländer verfügen aktuell über Regelungen zu allen drei Kategorien. Hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen sind vor allem die Regelungen über den Verkehr mit Baugrundstücken bedeutsam. Diese werden nun – nach Ländern aufgeschlüsselt – näher erläutert. Sofern Nicht-EWR-BürgerInnen Grundstücke erwerben und als Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz nutzen möchten, spielt auch der AusländerInnengrundverkehr eine Rolle.⁴⁶² Dieser wird im Folgenden allerdings nicht näher behandelt.

3.2.1 Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz im Grundverkehr

Das **burgenländische** Grundverkehrsgesetz verfügt über alle drei Grundverkehrsarten. Ziel des grauen Grundverkehrs im Burgenland ist es, im öffentlichen Interesse Bauland für Wohn- und Betriebsnutzungen zu sichern und Beschränkungen hinsichtlich Freizeitnutzungen durchzusetzen.⁴⁶³ Der Erwerb aber auch andere Arten der Überlassung eines Grundstückes sind gegenüber der Grundverkehrsbezirkskommission⁴⁶⁴ erklärungs-pflichtig, sofern sich die betroffene Fläche in einer *Vorbehaltsgemeinde* befindet.⁴⁶⁵ *Vorbehaltsgemeinden* werden von der Landesregierung per Verordnung bestimmt, wenn der Anteil an Freizeitwohnsitzen in einem Missverhältnis zum restlichen Wohnungsbestand steht oder diese die geordnete räumliche Entwicklung behindern. Ein solches Missverhältnis ist jedenfalls bei einem Anteil von 15 % gegeben. Flächen, die als *Baugebiet für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen* gewidmet sind, fließen nicht in diese Berechnung mit ein und sind auch von der Erklärungspflicht ausgenommen.⁴⁶⁶ Weiters ausgenommen sind bereits bestehende Freizeitwohnsitze. Durch den Nachweis begründeter Interessen kann ebenfalls eine Ausnahme erwirkt werden.⁴⁶⁷ Alle anderen ErwerberInnen von Grundstücken in *Vorbehaltsgemeinden* müssen schriftlich erklären, dass das Grundstück keiner Freizeitnutzung zugeführt wird.⁴⁶⁸

In **Kärnten** sieht das Grundverkehrsrecht nur Genehmigungstatbestände hinsichtlich des grünen Grundverkehrs und des AusländerInnengrundverkehrs vor.⁴⁶⁹ Gleiches gilt für **Niederösterreich**.⁴⁷⁰

In **Oberösterreich** werden alle drei Arten des Grundverkehrs vollzogen. Hinsichtlich des grauen Grundverkehrs sind die geordnete Siedlungsentwicklung sowie die Sicherstellung von Grundstücken für den dauernden Wohnbedarf als Ziele verankert.⁴⁷¹ Der Erwerb und auch sonstige Überlassungen von Baugrundstücken liegen im Geltungsbereich dieses Gesetzes.⁴⁷² Ebenso wie im Burgenland unterliegt der Verkehr mit Bauland nur in *Vorbehaltsgemeinden*⁴⁷³ der Kontrolle der Grundverkehrsbezirkskommission.⁴⁷⁴ Bei den *Vorbehaltsgemeinden* handelt es sich um jene Landesteile, in denen ein hoher Anteil an Zweitwohnsitzen gegeben ist und dieser die geordnete räumliche Entwicklung stört oder für die Erhöhung des Baulandpreises verantwortlich ist. Liegt eine dieser Voraussetzungen vor, hat die Landesregierung die betroffenen Gebiete durch Verordnung zu

⁴⁶¹ Vgl. Salamun (2011): S. 236.

⁴⁶² Vgl. Lienbacher (1996): S. 335.

⁴⁶³ § 1 Abs. 1 und 2 Bgld. GVG 2007

⁴⁶⁴ § 25 Abs. 1 leg. cit.

⁴⁶⁵ § 7 leg. cit.

⁴⁶⁶ § 8 Abs. 1 und 2 leg. cit.

⁴⁶⁷ § 10 Abs. 1 Z. 2 leg. cit.

⁴⁶⁸ § 9 Abs. 2 Z. 1 leg. cit.

⁴⁶⁹ § 8 und 13 K-GVG 2002

⁴⁷⁰ § 4 und 17 NÖ GVG 2007

⁴⁷¹ § 1 Abs. 1 Z. 1 und 4 Oö. GVG 1994

⁴⁷² § 1 Abs. 2 leg. cit.

⁴⁷³ § 7 Abs. 1 leg. cit.

⁴⁷⁴ § 25 Abs. 1 leg. cit.

Vorbehaltsgebieten zu erklären.⁴⁷⁵ Innerhalb dieser Gebiete muss der/die ErwerberIn erklären, das Grundstück nicht als Freizeitwohnsitz zu nutzen.⁴⁷⁶ Ausgenommen davon sind Grundstücke, die bereits seit fünf Jahren als Freizeitwohnsitz genutzt wurden, die als *Zweitwohnungsgebiet* gewidmet sind oder, wenn die RechtsnachfolgerInnen als nahe Angehörige des/der Veräußerers/Veräußerin zu qualifizieren sind.⁴⁷⁷

Das **Salzburger** Grundverkehrsmodell ähnelt denen des Burgenlandes und Oberösterreichs. Es sind ebenso alle drei Kategorien an Grundverkehren vorhanden und der graue Grundverkehr findet nur in *Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden* Anwendung.⁴⁷⁸ *Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete* sind davon jedoch nicht umfasst.⁴⁷⁹ Als explizites Ziel wird dabei die Verringerung der Zweitwohnsitznutzungen zugunsten des dauerhaften Wohnbedarfes genannt.⁴⁸⁰ Gegenstand dieser Regelung ist die Rechtsübertragung von Baugrundstücken, wobei Flächen, die im Flächenwidmungsplan bereits als *Zweitwohnungsgebiet* ausgewiesen sind, nicht einbezogen werden. Gleiches gilt für Flächen, die im räumlichen Entwicklungskonzept für künftige *Zweitwohnungsgebietswidmungen* vorgesehen werden.⁴⁸¹ Wird ein Grundstück, das von dieser Regel umfasst ist, veräußert, ist das Rechtsgeschäft dem/der BürgermeisterIn anzuzeigen.⁴⁸² Im Zuge der Anzeige muss der/die ErwerberIn angeben, das Grundstück keiner Zweitwohnungsnutzung zuzuführen.⁴⁸³ Ausgenommen von der Anzeigepflicht sind bspw. Rechtsübertragung innerhalb eines bestimmten Verwandtschaftsverhältnisses oder aufgrund eines Erbrechtstitels.⁴⁸⁴

Auch das **steiermärkische** Grundverkehrsrecht verfügt über alle drei Grundverkehrsarten. Der Zweck des grauen Grundverkehrs liegt dabei ausschließlich in der Gewährleistung der widmungskonformen Verwendung von Bauland in Hinblick auf Zweitwohnsitznutzungen.⁴⁸⁵ Dementsprechend beschränkt sich der räumliche Geltungsbereich des Grundverkehrs mit Baugrundstücken auf ausgewiesene *Beschränkungszonen für Zweitwohnsitze* innerhalb von *Vorbehaltsgemeinden*.⁴⁸⁶ Wird nun ein Baugrundstück innerhalb einer dieser Zonen veräußert, muss der/die ErwerberIn bei der örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde⁴⁸⁷ schriftlich erklären, das Grundstück nicht als Zweitwohnsitz zu verwenden bzw. verwenden zu lassen.⁴⁸⁸ Ausgenommen von der Erklärungspflicht sind bspw. bereits länger bestehende Zweitwohnsitze, Grundstücksübertragungen innerhalb gewisser Verwandtschaftsverhältnisse und aufgrund eines Erbrechtstitels.⁴⁸⁹

Das **Tiroler** Grundverkehrsrecht kennt zwar auch alle drei Grundverkehrskategorien, verfügt jedoch seit 2016 über kaum mehr spezielle Regelungen hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen.⁴⁹⁰ In puncto grauer Grundverkehr ist weiters nur der Erwerb unbebauter Grundstücke einer Erklärungspflicht unterworfen.⁴⁹¹ Ziel der Erklärungspflicht ist die Sicherstellung der

⁴⁷⁵ § 6 Abs. 1 leg. cit.

⁴⁷⁶ § 10 Abs. 2 Z. 5 leg. cit.

⁴⁷⁷ § 7 Abs. 2 leg. cit.

⁴⁷⁸ § 13a Abs. 1 SGVG 2001

⁴⁷⁹ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 67; Zur Differenzierung der beiden Zweitwohnung-Beschränkungsarten siehe Kapitel 3.1.2.

⁴⁸⁰ § 13a Abs. 2 SGVG 2001

⁴⁸¹ § 13b Abs. 1 leg. cit.

⁴⁸² § 13c Abs. 1 leg. cit.

⁴⁸³ § 13d Abs. 1 leg. cit.

⁴⁸⁴ §§ 13c Abs. 2 und 22 Abs. 1a leg. cit.

⁴⁸⁵ § 12 Stmk. GVG

⁴⁸⁶ § 14 leg. cit.

⁴⁸⁷ § 45 leg. cit.

⁴⁸⁸ § 17 Abs. 1 und 2 leg. cit.

⁴⁸⁹ §§ 18 Abs. 1 Z. 6 und 7 sowie 38 ff.

⁴⁹⁰ Vgl. Müller, Weber (2017): S. 7.

⁴⁹¹ § 9 TGVG 1996

widmungskonformen Verwendung und Bebauung des Grundstückes innerhalb einer bestimmten Frist. Bei Wohnbaulandnutzungen beträgt diese zehn Jahre.⁴⁹² Innerhalb von *Vorbehaltsgemeinden*, die per Verordnung der Landesregierung ausgewiesen werden, ist zudem vom/von der ErwerberIn zu erklären, dass die Errichtung eines Freizeitwohnsitzes nicht beabsichtigt wird, sofern diese nach den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes⁴⁹³ am konkreten Ort unzulässig ist.⁴⁹⁴ *Vorbehaltsgemeinden* sind jene Gemeinden, in denen ein hoher Druck am Immobilienmarkt herrscht.⁴⁹⁵ Ausnahmen von diesen Erklärungspflichten bestehen bspw. beim Erwerb innerhalb eines bestimmten Verwandtschaftsverhältnisses und aufgrund von Erbrechtstiteln.⁴⁹⁶ Hier muss keine Erklärung vor der Bezirksverwaltungsbehörde als Grundverkehrsbehörde⁴⁹⁷ über die widmungskonforme Verwendung bzw. Unterlassung einer Freizeitwohnsitznutzung abgegeben werden.

Auch das Land **Vorarlberg** vollzieht alle drei Grundverkehrsarten und verfügt – ähnlich wie in Tirol – über kaum besondere Regelungen in Bezug auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen. Zwischen 2004 und 2018 unterlag der graue Grundverkehr keinen grundverkehrlichen Beschränkungen. Mittlerweile wurde wieder ein Erklärungsverfahren für den Verkehr mit unbebauten Baugrundstücken eingeführt.⁴⁹⁸ Ziel dabei ist die Hintanhaltung von Baulandhortungen sowie die ausgeglichene Verteilung des Grundeigentumes auf die Bevölkerungsgruppen.⁴⁹⁹ Wird nun Bauland veräußert, hat der/die ErwerberIn vor der Grundverkehrs-Landeskommission⁵⁰⁰ zu erklären, das Grundstück innerhalb von zehn Jahren der Widmung entsprechend zu bebauen. Allerdings wurden weitreichende Ausnahmetatbestände normiert. So ist bspw. der Erwerb von Grundstücken unter 800 m² erklärungsfrei. Auch für benachbarte Grundstücke bestehen Ausnahmen.⁵⁰¹ Innerhalb des grünen Grundverkehrs besteht eine Sonderregel hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen. Hier können auch Grundstücke, die zu Ferienzwecken genutzt werden, von der Grundverkehrsbehörde genehmigt werden, sofern dies dem Raumplanungsgesetz⁵⁰² entspricht.⁵⁰³ Mietverträge über Ferienwohnungen, die eine Dauer von drei Jahren nicht überschreiten, sind jedoch weder genehmigungs- noch erklärungs-pflichtig. Ebenfalls ausgenommen sind etwa Transaktionen aufgrund eines Erbrechtstitels und innerhalb gewisser Verwandtschaftsverhältnisse.⁵⁰⁴

3.3 Abschließende Übersicht zum Kapitel

Den Abschluss des Kapitels *Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz aus Sicht der Raumplanung und des Grundverkehrs* bildet die folgende Übersicht, die die gewonnenen Erkenntnisse in tabellarischer Form zusammenfasst. Die **Forschungsfrage**, die den Ausführungen dieses Kapitels zugrunde lag, lautet: *Welche spezifischen Steuerungsmöglichkeiten bestehen hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen in der Raumplanung und im Grundverkehr?*

⁴⁹² § 11 Abs. 1 und 2 leg. cit.

⁴⁹³ Näheres dazu kann in den Kapiteln 3.1.1 und 3.1.2 nachgelesen werden.

⁴⁹⁴ § 14a Abs. 1 und 2 TGVG 1996

⁴⁹⁵ § 14 Abs. 1 leg. cit.

⁴⁹⁶ § 10 lit. a und b leg. cit.

⁴⁹⁷ § 26 leg. cit.

⁴⁹⁸ Vgl. Eisenberger, Holzmann (2021): S. 107.

⁴⁹⁹ § 1 Abs. 3 lit. b und c VlbG. GVG

⁵⁰⁰ § 11 Abs. 2 leg. cit.

⁵⁰¹ § 6a Abs. 1, Abs. 2 lit. a und b sowie Abs. 3 leg. cit.

⁵⁰² Siehe dazu Kapitel 3.1.2.

⁵⁰³ § 6 Abs. 3 VlbG. GVG

⁵⁰⁴ § 9 Abs. 1 lit. a, c und e leg. cit.

Die Tabelle 2 bietet einen Überblick über die zweit- bzw. freizeitwohnsitzspezifischen Steuerungsmöglichkeiten der überörtlichen und örtlichen Raumplanung sowie des Grundverkehrs.

	Überörtliche Raumplanung		Örtliche Raumplanung				Grundverkehr
	hoheitlich	nicht-hoheitlich	ÖEK	FWP	BP	VRO	grauer GV
Bgld.	LEP 2011 ¹	-	-	Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen	X	VV ⁸ AEKV ⁹	Vorbehaltsgemeinden
Ktn.	EP Mirnock-Verditz ²	-	Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes	Sonderwidmung für Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer	-	VV AEKV PKV ¹⁰	-
NÖ	-	LEK 2004 ⁵	-	-	-	VV AEKV	-
OÖ	Oö. LRP 2017 ³	Oö. RO-Strategie ⁶	-	Zweitwohnungsgebiet	-	VV AEKV PKV	Vorbehaltsgebiete
Slbg.	RP Pinzgau; RP Oberpinzgau ⁴ ; Zweitwohnung-Beschränkungs-gemeinde	-	-	Zweitwohnungsgebiet; Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet	-	VV AEKV	Zweitwohnung-Beschränkungs-gemeinden
Stmk.	-	-	-	Zweitwohnsitzgebiet; Beschränkungszone für Zweitwohnsitze	-	VV AEKV PKV	Beschränkungs-zonen Vorbehaltsgemeinden
Tirol	-	ROP ⁷	Bereitstellung ausreichender Flächen für den ganzjährigen Wohnbedarf	Zusatzausweisung der Zulässigkeit von Freizeitwohnsitzen im Wohn-, Mischgebiet, auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe und Hofstellen	-	VV AEKV	unbebaute Grundstücke in Vorbehaltsgemeinden
Vlbg.	Verordnung über die Einschränkung des Geltungsbereiches der Bestimmungen über Ferienwohnungen nach dem RPG	Raumbild Vorarlberg 2030	Nichtverwendung von Flächen für den ganzjährigen Wohnbedarf für Ferienwohnungen	Zusatzausweisung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Kern-, Wohn- und Mischgebiet	X	VV AEKV	unbebaute Grundstücke

¹ Bgld. Landesentwicklungsprogramm 2011

² Entwicklungsprogramm Mirnock-Verditz

³ Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017

⁴ Regionalprogramm Pinzgau, Regionalprogramm Oberpinzgau

⁵ NÖ Landesentwicklungskonzept 2004

⁶ Oö. Raumordnungsstrategie „#upperRegion2030“

⁷ Tiroler Raumordnungsplan zur raumverträglichen Tourismusentwicklung

⁸ Verwendungsvertrag

⁹ Aufschließungs- und Erschließungskostenvertrag

¹⁰ Planungskostenvertrag

*Tabelle 2: Übersicht zu den Instrumenten der Raumplanung und des Grundverkehrs in Bezug auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze.
Eigene Darstellung.*

Die beiden Spalten zur *überörtlichen Raumplanung* beinhalten ausschließlich jene Programme und Konzepte, in denen Aussagen zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen enthalten sind. Innerhalb der Spalte *ÖEK* werden all jene Länder hervorgehoben, die bereits in den Zielen der örtlichen Raumplanung Vorgaben zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen verankert haben. Weiters wird ein Überblick über die verschiedenen Sonderwidmungen sowie weiteren Möglichkeiten der Behandlung des Themenbereiches im Flächenwidmungsplan dargestellt. In der Spalte *BP* werden die Länder

gekennzeichnet, die hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen besondere Anforderungen an den Bebauungsplan stellen. Unter *VRO* werden die drei wesentlichen Raumordnungsvertragskategorien aufgelistet, die die Landesgemeinden zur Steuerung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen einsetzen können. Die letzte Spalte beinhaltet thematisch relevante Sonderbestimmungen beim Verkehr mit Baugrundstücken.

Wie sich zeigt, sehen die Landesgesetzgeber das meiste Steuerungspotenzial in der Flächenwidmung. Bis auf die niederösterreichischen können alle Gemeinden Österreichs ihre Flächen mit zweit- bzw. freizeitwohnsitzspezifischen Widmungen versehen. Um dem hierarchischen Aufbau der Instrumente der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderzulaufen, bedarf es vor der Ausweisung solcher Flächen der Behandlung des Themenbereiches im örtlichen Entwicklungskonzept. Die Grundsätze und Ziele der örtlichen Raumplanung, nach denen sich die Inhalte der örtlichen Entwicklungskonzepte zu richten haben, weisen jedoch kaum Aussagen zum Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwesen auf. Einzig der Vorarlberger Landesgesetzgeber hält explizit fest, dass Flächen für den ganzjährig gegebenen Wohnbedarf nicht für Ferienwohnungen verwendet werden sollen. Die Versorgung der lokalen Bevölkerung mit ausreichenden Flächen für den ganzjährigen Wohnbedarf ist als Ziel in den Raumordnungsgesetzen Kärntens und Tirols verankert. Auch wenn dabei kein expliziter Verweis auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze vorgenommen wurde, kann dennoch von einer ähnlichen Wirkung wie in Vorarlberg ausgegangen werden. In der hierarchisch vorgelagerten überörtlichen Raumplanung wird die Thematik eher oberflächlich behandelt. Zu den nicht oberflächlichen Behandlungen zählen die Verordnung zu den Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden der Salzburger und die Verordnung über die Einschränkung des Geltungsbereiches der Bestimmungen über Ferienwohnungen der Vorarlberger Landesregierung. Letztgenannte sorgt jedoch dafür, dass die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes über Ferienwohnungen in den aufgelisteten Gemeinden nicht anzuwenden sind und kann daher nicht als Steuerungsmöglichkeit angesehen werden. Hingegen kann die Verordnung der Salzburger Landesregierung sehr wohl als Steuerungsmöglichkeit angesehen werden. Sie zeitigt nicht nur in der örtlichen Raumordnung Wirkungen, sondern auch im Grundverkehr. Denn innerhalb der Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden bedarf es bei Rechtsübertragungen der Erklärung der RechtsnachfolgerInnen, das Grundstück nicht als Zweitwohnung zu verwenden. Ähnliche Regelungen bestehen auch in den Ländern Burgenland, Oberösterreich, Steiermark und Tirol. Ergänzend zu den Instrumenten der (hoheitlichen) Raumordnung und des Grundverkehrs können die Gemeinden auch Raumordnungsverträge über die konkrete Verwendung eines Grundstückes abschließen. Ebenso ist den Gemeinden auch der Abschluss von Infrastrukturkostenverträgen gestattet. Eine gesetzliche Grundlage für Planungskostenverträge wurde hingegen nur in Kärnten und in der Steiermark geschaffen. Die beiden letztgenannten Verträge eignen sich zudem weniger zur Steuerung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze, sondern vielmehr zur Übertragung jener Kosten, die im Zuge der Errichtung bei den Gemeinden entstehen, auf die GrundstückseigentümerInnen. Welche Kosten in Form von Auszahlungen aus dem Gemeindehaushalt auf die Gemeinden im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen zukommen, aber auch welche Einzahlungen durch sie generiert werden, wird nun im Detail betrachtet.

4 Der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz aus Sicht des kommunalen Haushaltes

Das folgende Kapitel widmet sich den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen aus Sicht des Gemeindehaushaltes. Dazu wird eingangs ein Blick auf den kommunalen Haushalt in allgemeiner Hinsicht geworfen, innerhalb dessen der Finanzausgleich und das kommunale Haushaltswesen der Gemeinden im Sinne der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 vorgestellt werden. Im Anschluss daran folgt ein Überblick über die Zusammensetzung und anteilmäßige Verteilung der Ein- und Auszahlungen⁵⁰⁵ der Gemeinden. Den Hauptteil dieses Kapitels bilden die spezifischen Ein- und Auszahlungen des Gemeindehaushaltes, die im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen und deren NutzerInnen entstehen. Dafür werden zuerst die dabei relevanten Einzahlungen herausgefiltert und aufbereitet, um im Anschluss selbiges mit den Auszahlungen durchzuführen. Am Ende werden die Erkenntnisse dieses Kapitels in einer Übersicht dargestellt. Die Ausführungen des Kapitels 4 bilden die nötige Basis für die Kapitel 5 und 6, die allesamt der Beantwortung der zweiten **Forschungsfrage** – *Welche gemeindefiskalischen Wirkungen entstehen durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze?* – dienen.

4.1 Der kommunale Haushalt

Um die Ein- und Auszahlungen der Gemeinden, die durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze entstehen, erfassen zu können, bedarf es der Analyse ihrer Aufgaben und der diesbezüglichen Aufwendungen und Finanzierung. In Österreich herrscht im öffentlichen Finanzwesen der Grundsatz, dass die einzelnen Gebietskörperschaften jene Kosten selbst zu tragen haben, die bei der Erfüllung ihrer Aufgaben entstehen. Dies ergibt sich aus § 2 F-VG und wird als *Konnexitätsgrundsatz* bezeichnet.⁵⁰⁶ Aus Sicht der Gemeinden sind die Aufwendungen, die im Rahmen der Besorgung des eigenen Wirkungsbereiches entstehen, vollständig zu tragen, jene des übertragenen Wirkungsbereiches allerdings nur hinsichtlich des dabei entstehenden Personal- und Amtssachaufwandes.⁵⁰⁷ Die Begleichung dieser Aufgaben erfordert Auszahlungen aus dem Gemeindehaushalt. Damit diese jedoch beglichen werden können, sind Einzahlungen in den Gemeindehaushalt notwendig. Welche Gebietskörperschaft welche Steuern und Abgaben einheben darf und wie diese verteilt werden, regelt der einfache Bundesgesetzgeber.⁵⁰⁸ Zu diesem Zweck wird in wiederkehrenden Abständen das Finanzausgleichsgesetz zwischen dem Bund, den Ländern sowie dem Städte- und Gemeindebund verhandelt und vom Bundesgesetzgeber erlassen.⁵⁰⁹

4.1.1 Der Finanzausgleich aus Sicht der Gemeinden

Der Finanzausgleich umfasst – je nach Auffassung – unterschiedliche Inhalte. So wird dem *Finanzausgleichsbegriff im weiteren Sinne* die staatliche Kompetenz- und Aufgabenverteilung auf die einzelnen Gebietskörperschaften sowie die sonstigen öffentlichen und privaten Rechtsträger und die damit einhergehende Finanzierung zugewiesen. Der *Finanzausgleich im engeren Sinne* nimmt

⁵⁰⁵ Die Bezeichnungen „Einzahlung“ und „Auszahlung“ entstammen der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 und beziehen sich auf den *Finanzierungshaushalt* der Gemeinden, der als Bestandteil des *integrierten Drei-Komponenten-Haushaltes* zusammen mit dem Ergebnishaushalt und

dem Vermögenshaushalt zu erstellen ist. Näheres dazu folgt in Kapitel 4.1.2.

⁵⁰⁶ Vgl. Aigner et al. (2016): S. 63f.

⁵⁰⁷ Vgl. Ruppe (2016): zu § 2 F-VG, Rz. 21.

⁵⁰⁸ Vgl. Ebd.: zu § 3 F-VG, Rz. 4.

⁵⁰⁹ Vgl. Mitterer, Pichler (2020): S. 27.

hingegen die staatliche Kompetenz- und Aufgabenverteilung als gegeben an und beinhaltet lediglich die Verteilung der Abgaben- und Ertragshoheit sowie der Abgabenerträge auf diese Rechtsträger, aber auch etwaige Ausgleichsmaßnahmen. Beim Finanzausgleich im engeren Sinne lässt sich zwischen dem primären, sekundären und tertiären Finanzausgleich differenzieren.⁵¹⁰ Dieser wird in Abbildung 13 dargestellt.

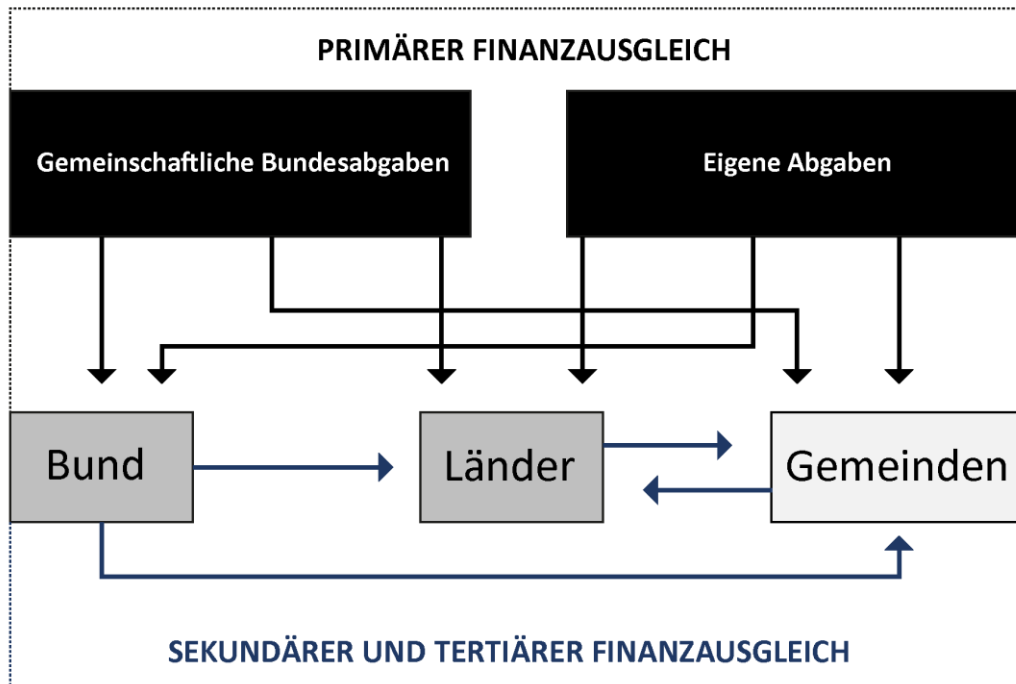


Abbildung 13: Finanzausgleich im engeren Sinne.
Quelle: Mitterer, Pichler (2020). Eigene Bearbeitung und Darstellung.

Innerhalb des primären Finanzausgleiches wird festgehalten, welche Abgaben vom Bund, von den Ländern oder von den Gemeinden einzuheben sind und in welchem Ausmaß diese bei den einhebenden Gebietskörperschaften verbleiben bzw. nach welchen Kriterien diese umverteilt werden.⁵¹¹ Aus Sicht des Gemeindehaushaltes umfasst der primäre Finanzausgleich die ausschließlichen Gemeindeabgaben⁵¹², die Gemeindeabgaben aufgrund des freien Beschlussrechtes⁵¹³ und die Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben⁵¹⁴. Der sekundäre Finanzausgleich besteht aus Transferzahlungen zwischen den drei Gebietskörperschaften. Für die Gemeinden sind hierbei Zuweisungen und Zuschüsse des Bundes, Landesförderungen und die Gemeinde-Bedarfszuweisungen bedeutsam. Sowohl der primäre als auch der sekundäre Finanzausgleich basiert auf dem Finanzausgleichsgesetz. Im Gegensatz dazu beruht der tertiäre Finanzausgleich auf anderen Bundes- oder Landesgesetzen. Auch dieser besteht aus Transferzahlungen.⁵¹⁵ Die Ein- und Auszahlungen des Gemeindehaushaltes, die auf dem primären, sekundären oder tertiären Finanzausgleich beruhen und im Zusammenhang mit den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen stehen, werden in den Kapiteln 4.2.1 und 4.2.2 beleuchtet.

⁵¹⁰ Vgl. Bröthaler et al. (2017): S. 80.

⁵¹¹ Vgl. Mitterer, Pichler (2020): S. 6.

⁵¹² § 16 FAG 2017

⁵¹³ § 17 leg. cit.

⁵¹⁴ §§ 9 bis 14 leg. cit.

⁵¹⁵ Vgl. Mitterer, Pichler (2020): S. 5f.

Zusätzlich dazu können die Gemeinden auch selbst privatwirtschaftlich tätig werden und so für Einzahlungen in den Gemeindehaushalt sorgen. Ebenso können sie Fremdkapital aufnehmen und Grundstücke an- und verkaufen.⁵¹⁶ Denn die Gemeinde ist ein selbstständiger Wirtschaftskörper, der Vermögen erwerben und darüber verfügen sowie selbst Unternehmen betreiben kann. Sie ist weiters berechtigt, ihren Haushalt selbständig zu führen.⁵¹⁷ Dies beinhaltet die Aufstellung der Voranschläge und Rechnungsabschlüsse.⁵¹⁸ Diese werden nun genauer betrachtet.

4.1.2 Das kommunale Haushaltswesen

Die Gemeinden sind zwar berechtigt, ihren Haushalt selbständig zu führen, allerdings hat der/die BundesministerIn für Finanzen das Recht, im Einvernehmen mit dem Rechnungshof nähere Bestimmungen zur Gestalt und zum Wesen der Voranschläge und Rechnungsabschlüsse zu verordnen.⁵¹⁹ Zu diesem Zwecke wurde die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015⁵²⁰ erlassen. Die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 – kurz VRV 2015 – gliedert sich in drei Abschnitte, wobei im ersten Abschnitt allgemeine Bestimmungen enthalten sind und in den zwei folgenden nähere Vorgaben zum Voranschlag und zum Rechnungsabschluss festgehalten werden. Neben den Gemeinden haben auch die Länder und die Unternehmen, Betriebe und betriebsähnlichen Einrichtungen dieser beiden Gebietskörperschaften die VRV 2015 anzuwenden.⁵²¹ Zu den allgemeinen Bestimmungen zählt weiters, dass die Erstellung der Voranschläge und Rechnungsabschlüsse gemäß § 2 VRV 2015 in Form eines integrierten Ergebnis-, Finanzierungs- und Vermögenshaushaltes zu erfolgen hat, der als Drei-Komponenten-Haushalt bezeichnet wird.⁵²²

Der **Voranschlag** stellt das Budget für das kommende Finanzjahr der Gemeinde dar. Innerhalb des Voranschlages werden die geplanten Erträge bzw. Einzahlungen den geplanten Aufwendungen bzw. Auszahlungen gegenübergestellt.⁵²³ Im Voranschlag wird nur der Ergebnis- und Finanzierungshaushalt, nicht aber der Vermögenshaushalt abgebildet. Zusätzlich dazu hat der Voranschlag auch Beilagen wie etwa einen Nachweis über Transferzahlungen zu enthalten.⁵²⁴ Im Gegensatz zum Voranschlag wird der **Rechnungsabschluss** für das vergangene Finanzjahr erstellt. Zusätzlich zu den Inhalten des Voranschlages wird im Rechnungsabschluss auch der Vermögenshaushalt abgebildet. Daneben sind auch mehrere Nachweise dem Rechnungsabschluss beizulegen.⁵²⁵

Sowohl der Voranschlag als auch der Rechnungsabschluss ist nach den Gruppen, Abschnitten und Unterabschnitten des Ansatzverzeichnisses zu gliedern.⁵²⁶ Tabelle 3 enthält die Gruppen des Ansatzverzeichnisses.

⁵¹⁶ Vgl. Österreichischer Städtebund (2021): S. 13f.

⁵¹⁷ Art 116 B-VG

⁵¹⁸ Vgl. Grabenwarter, Frank (2020): Zu Art. 116 B-VG, Rz. 4.

⁵¹⁹ § 16 Abs. 1 F-VG

⁵²⁰ BGBl. II Nr. 313/2015 i.d.F. BGBl. II Nr. 17/2018

⁵²¹ Vgl. Pfau, Matzinger (2018): S. 11.

⁵²² Vgl. Meszarits (2017): S. 159.

⁵²³ Vgl. KDZ (o.J. a): Voranschlag.

⁵²⁴ § 5 VRV 2015

⁵²⁵ Vgl. KDZ (o.J. b): Rechnungsabschluss.

⁵²⁶ §§ 6 Abs. 3, 13 Abs. 4 VRV 2015

Gruppe	Bezeichnung
0	Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit
2	Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft
3	Kunst, Kultur und Kultus
4	Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung
5	Gesundheit
6	Straßen- und Wasserbau, Verkehr
7	Wirtschaftsförderung
8	Dienstleistungen
9	Finanzwirtschaft

Tabelle 3: Funktionelle Gliederung der Gemeinden - Ansatzverzeichnis.

Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.

Die Abschnitte und Unterabschnitte dieser zehn Gruppen werden ausführlich in Kapitel 4.2.2 behandelt, weshalb an dieser Stelle darauf verwiesen wird. Für den Gesamthaushalt und für jede dieser Gruppen ist ein Ergebnis- und ein Finanzierungsvoranschlag bzw. eine Ergebnis- und Finanzierungsrechnung zu erstellen.⁵²⁷ Der Ergebnishaushalt und Finanzierungshaushalt werden nun gemeinsam mit dem Vermögenshaushalt näher beleuchtet.

Der **Ergebnishaushalt** ist eine Art Erfolgsrechnung, bei der die Erträge und Aufwendungen gegenübergestellt werden und so der Gewinn oder Verlust eines Finanzjahres ermittelt wird.⁵²⁸ Dabei stellt jeder Wertzuwachs einen Ertrag und jeder Wertverlust einen Aufwand dar. Die Differenz zwischen diesen beiden Werten wird als Nettoergebnis bezeichnet. Dieses zeigt den Gemeinden an, inwieweit die für die Bereitstellung der kommunalen Leistungen getätigten Aufwendungen mit eigenen Mitteln beglichen werden können. Das Nettoergebnis kann sowohl positiv als auch negativ sein. Ein positives Nettoergebnis bedeutet, dass ausreichend hohe Erträge erwirtschaftet wurden, um die Aufwendungen zu begleichen. Gleichzeitig zeigt es an, dass das Nettovermögen – das Eigenkapital der Gemeinde – gestiegen ist.⁵²⁹ Ist das Nettoergebnis hingegen negativ, hat die Gemeinde keine ausreichenden Erträge erwirtschaftet, um ihre Aufwendungen abdecken zu können. Ihr Nettovermögen wird dementsprechend weniger. Der Ergebnishaushalt des öffentlichen Haushaltswesens bildet das Gegenstück zu der in der Privatwirtschaft vorhandenen Gewinn- und Verlustrechnung.⁵³⁰

Der **Vermögenshaushalt** gliedert sich in eine Aktiv- und Passivseite und kann mit der Bilanz eines Unternehmens verglichen werden.⁵³¹ Auf der Aktivseite befindet sich das lang- und kurzfristige Vermögen der Gemeinde. Zum langfristigen Vermögen zählen bspw. die Gemeindestraßen, die Wasser- und Kanalleitungen sowie die Grundstücke und Gebäude der Gemeinde, aber auch etwa Beteiligungen an Unternehmen sowie immaterielle Vermögenswerte wie Softwarelizenzen oder Servitute. Dem kurzfristigen Vermögen werden unter anderem Vorräte der Gemeinde wie bspw. Auftausalze für den Winterdienst, aber auch die liquiden Mittel zugeordnet.⁵³² Auf der Passivseite des

⁵²⁷ §§ 6 Abs. 4, 15 Abs. 4 VRV 2015

⁵²⁸ Vgl. Schleritzko, Auer (2018): S. 17.

⁵²⁹ Vgl. Biwald, Maimer (2018): S. 4f.

⁵³⁰ Vgl. Meszarits (2017): S. 163.

⁵³¹ Vgl. Schleritzko, Auer (2018): S. 18.

⁵³² Näheres dazu wird unter *Finanzierungshaushalt* ausgeführt.

Vermögenshaushaltes sind hingegen die kurz- und langfristigen Fremdmittel und das Nettovermögen und -ergebnis des Ergebnishaushaltes sowie Investitionszuschüsse abgebildet. Zu den Fremdmitteln zählen bspw. Verbindlichkeiten der Gemeinde und Rückstellungen. Unter Investitionszuschüsse fallen etwa Transferzahlungen für bestimmte Zwecke von anderen Gebietskörperschaften an die Gemeinde.⁵³³ Während die Aktivseite die Frage beantwortet, welches Vermögen die Gemeinde hat, gibt die Passivseite Auskunft darüber, wie dieses finanziert ist.⁵³⁴ Der Vermögenshaushalt offenbart daher einerseits, welches Anlagevermögen die Gemeinde zu erhalten hat, und andererseits auch, zu welchem Anteil sie diese Erhaltung aus eigenen Mitteln stemmen kann.⁵³⁵

Der **Finanzierungshaushalt** bildet jeden einzelnen Zahlungsstrom in Form von Ein- und Auszahlungen ab. Aus der Differenz an Ein- und Auszahlungen jedes Jahres ergibt sich die Veränderung an liquiden Mitteln. Die Veränderung und damit gleichsam der Finanzierungshaushalt sind positiv, wenn die Einzahlungen die Auszahlungen übersteigen. Das Ergebnis dieser Berechnung fließt als liquide Mittel in den Vermögenshaushalt ein.⁵³⁶ Der Finanzierungshaushalt gibt folglich Auskunft darüber, wie es um die Liquidität der Gemeinde steht und ist mit einer Cashflow-Rechnung vergleichbar.⁵³⁷

Der **Ergebnishaushalt** und der **Finanzierungshaushalt** können gemäß § 6 Abs. 5 letzter Satz VRV 2015 nebeneinander dargestellt werden. Im ersten Teil der gemeinsamen Darstellung befinden sich die Erträge bzw. Einzahlungen der **operativen**, also laufenden, **Gebahrung**. Diese werden den Aufwendungen bzw. Auszahlungen gegenübergestellt. Zu den Erträgen bzw. Einzahlungen der operativen Gebahrung zählen jene aus der operativen Verwaltungstätigkeit, den Transfers und den Finanzerträgen. Darunter befinden sich bspw. die Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben sowie Abgaben und Gebühren, Transferzahlungen an die Gemeinde oder auch Gewinnentnahmen von gemeindeeigenen Unternehmen und Dividenden. Die Aufwendungen bzw. Auszahlungen der operativen Gebahrung werden nach dem Personal-, Sach-, Transfer- und Finanzaufwand geordnet dargestellt. Darunter befinden sich etwa die Bezüge der Gemeindebediensteten, der Aufwand für die Instandhaltung der Gemeindeanlagen, Transferzahlungen an andere Gebietskörperschaften sowie der Zins- und Leasingaufwand. Durch die Gegenrechnung der Summen der Erträge bzw. Einzahlungen mit den Summen der Aufwendungen bzw. Auszahlungen ergibt sich der Saldo der operativen Gebahrung. Ist der Saldo positiv, bedeutet das, dass die Gemeinde die laufenden Aufwendungen bzw. Auszahlungen mit ihren laufenden Erträgen bzw. Einzahlungen decken kann. Anschließend folgt die Darstellung der **investiven Gebahrung** nach demselben Schema, allerdings nur mehr für den Finanzierungshaushalt. Hier werden die Investitionstätigkeiten sowie die Transferzahlungen für Investitionstätigkeiten abgebildet und saldiert. Der sich daraus ergebende, für gewöhnlich negative, Saldo wird mit dem Saldo der operativen Gebahrung addiert und gibt schlussendlich Auskunft darüber, in welchem Ausmaß die Investitionen durch den aus der operativen Gebahrung erwirtschafteten Überschuss gedeckt werden können.⁵³⁸ Dieser wird als Nettofinanzierungssaldo bezeichnet. Ist dieser Saldo positiv, kann die Gemeinde ihre

⁵³³ Näheres zu den Transfereinzahlungen der Gemeinde wird in Kapitel 4.2.1 ausgeführt.

⁵³⁴ Vgl. Meszarits (2017): S. 161-163.

⁵³⁵ Vgl. KDZ (o. J. c): Drei-Komponenten-Haushalt.

⁵³⁶ Vgl. Biwald, Maimer (2018): S. 4.

⁵³⁷ Vgl. Meszarits (2017): S. 163.

⁵³⁸ Vgl. KDZ (o. J. d): Finanzierungshaushalt.

Schulden tilgen. Ist dieser hingegen negativ, muss die Gemeinde neue Schulden aufnehmen, um die Investitionen durchführen zu können. Die getilgten und aufgenommenen Schulden werden nun ebenfalls saldiert und ergeben den Geldfluss der Finanzierungstätigkeit. Als letzter Schritt wird dieser Saldo mit dem Nettofinanzierungssaldo addiert. Die daraus resultierende Zahl zeigt an, ob sich die liquiden Mittel im Finanzjahr erhöht oder verringert haben.

Die folgende Abbildung 14 zeigt, wie die drei Haushalte ineinandergreifen.

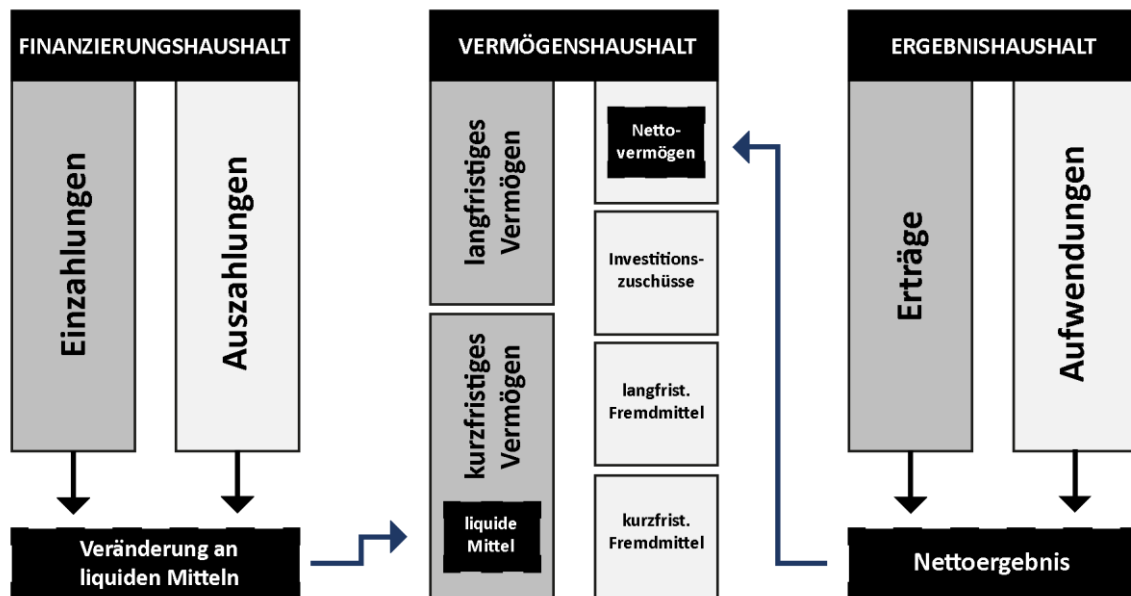


Abbildung 14: Der integrierte Drei-Komponenten-Haushalt gemäß VRV 2015.
Quelle: KDZ (2018). Eigene Darstellung.

In dieser Diplomarbeit war bereits in den vorangegangenen Kapiteln des Öfteren von Ein- und Auszahlungen die Rede. Das liegt daran, dass sich für die Erfassung der gemeindefiskalischen Wirkungen von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen der Finanzierungshaushalt am besten eignet. Denn dieser bildet sowohl die Zahlungsströme, die bei der Errichtung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes auftreten, als auch jene, die im laufenden Betrieb anfallen, ab. In den folgenden Kapiteln werden nun die Zahlungsströme der Gemeinden – gegliedert nach Ein- und Auszahlungen – näher betrachtet.

4.2 Die Ein- und Auszahlungen der Gemeinden

In diesem Kapitel werden eingangs die Ein- und Auszahlungen der Gemeinden im Allgemeinen kurz erläutert, um sich im Anschluss den spezifischen Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen widmen zu können. Abbildung 15 zeigt, wie sich die Einzahlungen in den Gemeindehaushalt im Jahr 2021 anteilmäßig verteilt haben.

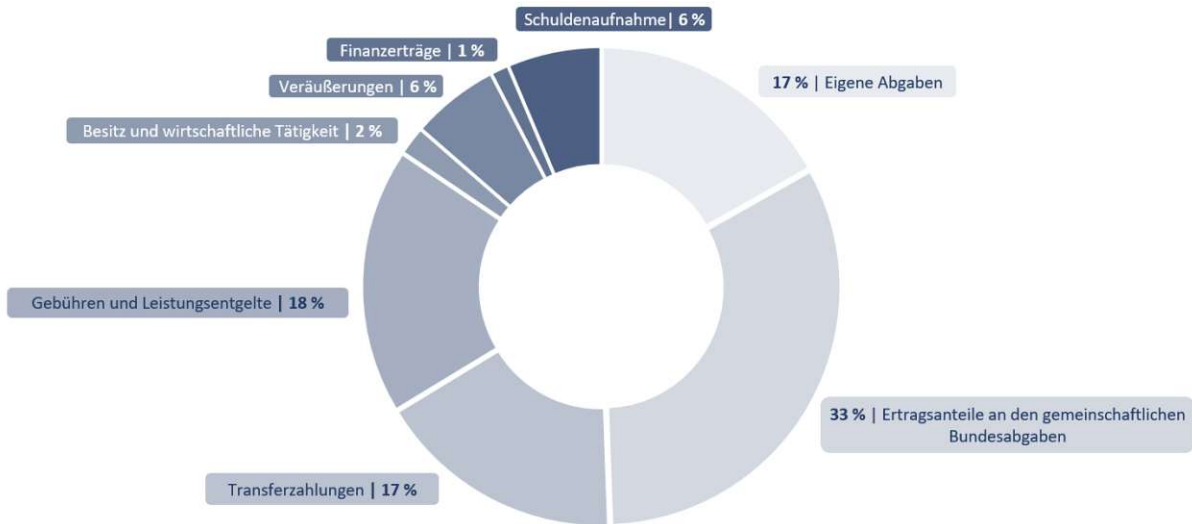


Abbildung 15: Anteilmäßige Verteilung der Einzahlungen in den Gemeindehaushalt der Gemeinden Österreichs (ohne Wien) in % im Jahr 2021 (exkl. nicht voranschlagswirksamen Einzahlungen) nach ökonomischer Gliederung.
Quellen: GemBon (2023); Statistik Austria (2022b). Eigene Darstellung.

Wie aus Abbildung 15 hervorgeht, stellen die *Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben* die mit Abstand größte Einzahlungsquelle der Gemeinden dar. Die *Transferzahlungen* an die Gemeinden machen etwa 17 % der Einzahlungen aus. Rund ein Viertel davon stammt aus den Transferzahlungen des Bundes und in etwa die Hälfte aus Transferzahlungen der Länder. Ebenfalls 17 % entfallen auf die *eigenen Abgaben*. Knapp 70 % der eigenen Abgaben wird durch die Kommunalsteuer generiert. Weitere 17 % stammen aus der Grundsteuer, 4 % aus den Interessentenbeiträgen von GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen und die Gemeindeverwaltungsabgaben sowie Zweitwohnsitzabgaben haben jeweils einen Anteil von rund einem Prozent an den eigenen Abgaben. Aus den *Gebühren* für die Benützung von Gemeindevorrichtungen und -anlagen sowie den *Leistungsentgelten* stammen rund 18 % der Einzahlungen in die kommunalen Haushalte. Davon umfasst sind etwa die Wasser-, Kanal- und Müllgebühren bzw. die Wasser-, Kanal- und Müllentgelte. Die Einzahlungen aus *Besitz und wirtschaftlicher Tätigkeit* machen in etwa 2 % der gesamten Einzahlungen aus. Zu diesen zählen bspw. die Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der gemeindeeigenen Grundstücke und Immobilien. Werden diese stattdessen veräußert, entstehen Verkaufserlöse. Die *Veräußerungen* sorgen für 6 % der Einzahlungen. Etwa ein Prozent der Einzahlungen werden durch *Finanzerträge* generiert. Darunter fallen bspw. Gewinnentnahmen von gemeindeeigenen Betrieben oder auch Zinserträge. Rund 6 % der Einzahlungen stammen aus *aufgenommenen Schulden*.⁵³⁹

⁵³⁹ Siehe dazu GemBon (2023) und Statistik Austria (2022b).

Dem gegenüber stehen die Auszahlungen der Gemeinden. Abbildung 16 zeigt die anteilmäßige Verteilung der Auszahlungen der österreichischen Gemeinden im Jahr 2021.

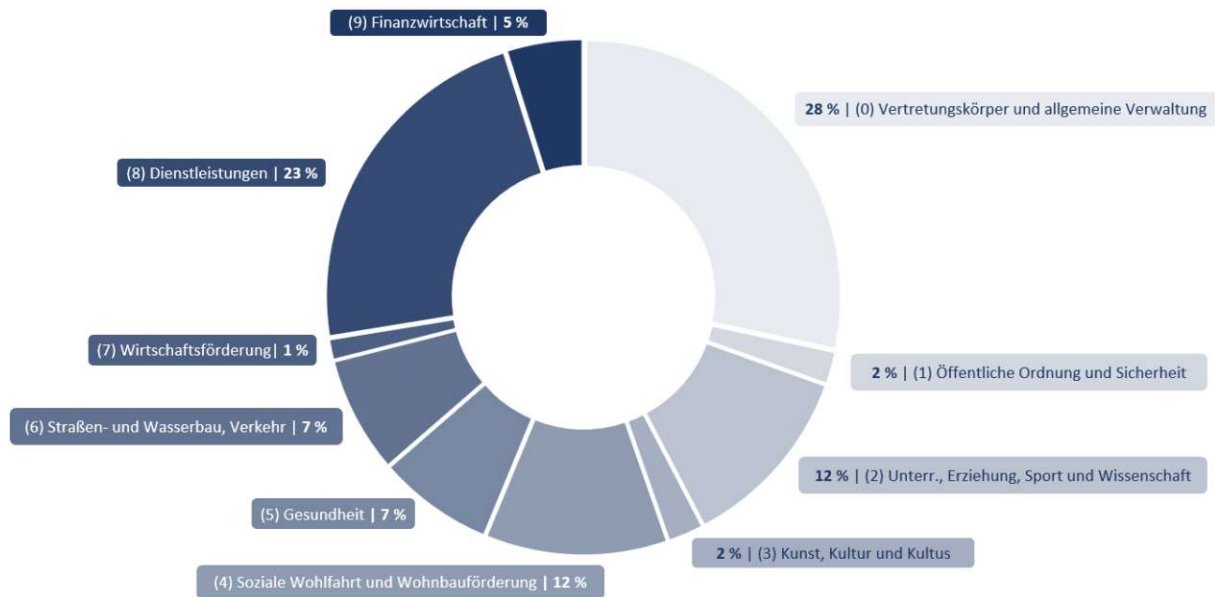


Abbildung 16: Anteilmäßige Verteilung der Auszahlungen aus dem Gemeindehaushalt der Gemeinden Österreichs (ohne Wien) in % im Jahr 2021 nach der funktionellen Gliederung gemäß Anlage 2 VRV 2015.

Quellen: GemBon (2023); Statistik Austria (2022b). Eigene Darstellung.

Die Darstellung der Auszahlungen erfolgt anhand der funktionellen Gliederung der Gemeinden. Die Inhalte der einzelnen Gruppen werden hier nur überblicksmäßig erläutert und erst in Kapitel 4.2.2 ausführlich behandelt. Der größte Anteil an Auszahlungen ist der Gruppe (0) - *Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung* zuzurechnen. Von dieser Gruppe sind etwa die Auszahlungen für die Gemeindebediensteten und die Verwaltungsgebäude umfasst. Die anteilmäßig zweitgrößten Auszahlungen werden von der Gruppe (8) - *Dienstleistungen* verursacht. In dieser Gruppe werden unter anderem die Auszahlungen für die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie für die Abfallsammlung und -behandlung verbucht. Der Gruppe (2) - *Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft* sind 12 % der Auszahlungen zuzuschreiben. Zu dieser gehören sämtliche Auszahlungen, die im Zusammenhang mit Schulen und Kindergärten entstehen. In etwa gleich hohe Auszahlungen werden für die Gruppe (4) - *Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung* getätigt. Hierunter fallen unter anderem Transferzahlungen an Sozialhilfverbände. Mit 7 % sind die Anteile der Auszahlungen für die Gruppe (5) - *Gesundheit* relativ gering. Diese bestehen größtenteils aus Transferzahlungen für die Finanzierung der Krankenanstalten sowie Rettungsdienste. Für die Gruppe (6) - *Straßen- und Wasserbau, Verkehr* werden ebenfalls rund 7 % der Auszahlungen getätigt. Von den Auszahlungen der Gruppe (9) - *Finanzwirtschaft* ist etwa die Landesumlage umfasst. Rund 2 % der Auszahlungen sind der Gruppe (1) - *Öffentliche Ordnung und Sicherheit* zuzuschreiben. Innerhalb dieser Gruppe scheinen bspw. die Auszahlungen für die Freiwilligen Feuerwehren auf. Für die Gruppen (3) - *Kunst, Kultur und Kultus* sowie (7) - *Wirtschaftsförderung* sind nur geringe Auszahlungen vonnöten. Von den beiden

Gruppen umfasst sind bspw. Förderungen der Gewerbe- und Handelsbetriebe und des Fremdenverkehrs sowie Auszahlungen für Musikschulen und für die Erhaltung von Kulturgütern.⁵⁴⁰

Die eben dargestellten Ein- und Auszahlungen der Gemeinden entstehen durch eine Vielzahl an unterschiedlichen Quellen und Tätigkeiten, die nicht alle mit den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen und deren NutzerInnen in Verbindung stehen. In den folgenden Unterkapiteln werden nun die spezifischen Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen analysiert.

4.2.1 Einzahlungen der Gemeinden im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen

Im Folgenden werden die einzelnen Einzahlungen in den Gemeindehaushalt dargestellt. Im Zuge dessen wird ermittelt, welche davon in Bezug auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze relevant sind, damit diese später in das Modell der gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse einfließen können. Weiters wird abgegrenzt, ob diese Einzahlungen einmalig bei der Errichtung oder laufend im Bestand generiert werden.

Einzahlungen aus den Ertragsanteilen an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben

Welche Steuern und Abgaben als gemeinschaftliche Bundesabgaben zu qualifizieren sind, kann dem Finanzausgleichsgesetz 2017 entnommen werden. Zu diesen zählen bspw. die Umsatz-, Einkommen-, Körperschaft-, Versicherungs- und Grunderwerbsteuer sowie die Bodenwert-, Elektrizitäts- und Erdgasabgabe.⁵⁴¹

Die Summen dieser Steuern und Abgaben werden im Anschluss auf die Gebietskörperschaften aufgeteilt. Bis diese bei den Gemeinden ankommen, vergehen zuvor drei Verteilungsschritte, innerhalb derer Vorwegabzüge stattfinden: die Oberverteilung, die länderweise Unterverteilung der Ländermittel sowie die länderweise Unterverteilung der Gemeindemittel. Erst durch die gemeindeweise Unterverteilung der Gemeindemittel gelangen die Ertragsanteile zu den Gemeinden. Diese werden dann nach drei Kriterien, nämlich nach dem abgestuften Bevölkerungsschlüssel, dem Vorausanteil für Gemeinden mit mehr als 10.000 EinwohnerInnen und den touristischen Nächtigungszahlen bei Gemeinden unter 10.000 EinwohnerInnen, auf die einzelnen Gemeinden verteilt. Bei den ersten beiden handelt es sich um Pro-Kopf-Beiträge. Entscheidend ist dabei, wie viele EinwohnerInnen in einer Gemeinde leben.⁵⁴² Die Anzahl an EinwohnerInnen wird vom Finanzausgleichsgesetzgeber als *Volkszähl* bzw. *Wohnbevölkerung* bezeichnet und durch die Statistik Austria ermittelt.⁵⁴³ Gezählt werden ausschließlich die Hauptwohnsitzmeldungen je Gemeinde.⁵⁴⁴

Dieser Umstand zeitigt weitreichende Wirkungen für die Gemeinden. Sie erhalten für die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden, die sich in ihrer Gemeinde niedergelassen haben, keine Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben. Da die Gemeinden durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze keine Ertragsanteile erhalten, können diese auch nicht in das Modell einfließen.

⁵⁴⁰ Vgl. Österreichischer Gemeindebund (o. J.): Wofür die Gemeinden Geld ausgeben.

⁵⁴¹ § 9 Abs. 1 FAG 2017

⁵⁴² Vgl. Mitterer, Pichler (2020): S. 11-16.

⁵⁴³ § 10 Abs. 7 FAG 2017

⁵⁴⁴ Vgl. Bugkel et al. (2021): S. 80.

Ausschließliche Gemeindeabgaben und Gemeindeabgaben aufgrund des freien Beschlussrechtes

Welche Steuern und Abgaben als ausschließliche Gemeindeabgaben und welche als Gemeindeabgaben aufgrund des freien Beschlussrechtes zu qualifizieren sind, kann ebenso dem Finanzausgleichsgesetz entnommen werden. Zu ihnen zählen die Grund- und Kommunalsteuer, die Zweitwohnsitz- und Lustbarkeitsabgaben, die Abgaben für das Halten von Tieren und freiwilligen Feilbietungen sowie die Abgaben für den Gebrauch von öffentlichem Grund in den Gemeinden und des darüber befindlichen Luftraumes, die Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen, die Gemeindeverwaltungsabgaben und die Abgaben für das Abstellen mehrspuriger Kraftfahrzeuge in Kurzparkzonen.⁵⁴⁵ Wie bereits an den Bezeichnungen der einzelnen Steuern und Abgaben zu erkennen ist, sind im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen nicht alle der eben erwähnten relevant.

Lustbarkeitsabgaben sind etwa Abgaben, die für das Abhalten von Veranstaltungen eingehoben werden können.⁵⁴⁶ Die Abgaben für das Halten von Tieren treffen in der Regel nur HundehalterInnen und haben den Zweck, etwaige Aufwendungen, die der Gemeinde durch Hunde entstehen, auszugleichen. Durch die Abgaben für freiwillige Feilbietungen kann ein Teil des Erlöses, der bei Versteigerungen von beweglichen und unbeweglichen Sachen erwirtschaftet wird, von der Gemeinde abgeschöpft werden.⁵⁴⁷ Die Abgabe für den Gebrauch von öffentlichem Grund und des darüber befindlichen Luftraumes können die Gemeinden bspw. für Werbetafeln, Schanigärten oder auch Zeitungskioske sowie für Versorgungsleitungen von Energieunternehmen einheben. Durch die Abgabe für das Abstellen mehrspuriger Kraftfahrzeuge in Kurzparkzonen sind die Gemeinden ermächtigt, Parkgebühren zu erheben.⁵⁴⁸

Diese Abgaben werden mangels Zurechenbarkeit zu den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen nicht näher ausgeführt. Im Folgenden werden daher nur mehr die Grund- und Kommunalsteuer, die Zweitwohnsitzabgaben, die Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen sowie die Gemeindeverwaltungsabgaben einer Analyse unterzogen. Zusätzlich dazu werden auch noch die Interessentenbeiträge von GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen⁵⁴⁹ in die Betrachtung miteinbezogen. Bei diesen handelt es sich zwar an sich nicht um ausschließliche Gemeindeabgaben, sie werden allerdings in der Regel von den Gemeinden einbehalten.⁵⁵⁰ Die Fremdenverkehrsabgaben werden ebenso wenig zu den ausschließlichen Gemeindeabgaben gezählt.⁵⁵¹ Da jedoch manche Landesgesetzgeber Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze im Rahmen von Fremdenverkehrsabgaben besteuern⁵⁵² und die Gemeinden am dabei entstehenden Aufkommen beteiligen, werden diese mitbetrachtet. Sie werden allerdings nicht gesondert dargestellt, sondern aufgrund des thematischen Zusammenhanges bei den Zweitwohnsitzabgaben mitbehandelt.

⁵⁴⁵ § 16 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 FAG 2017

⁵⁴⁶ Vgl. Mühlberger, Ott (2016): S. 150.

⁵⁴⁷ Vgl. Brejcha et al. (2012): S. 79-82.

⁵⁴⁸ Vgl. Ebd.: S. 101-106.

⁵⁴⁹ § 16 Abs. 1 Z. 14 FAG 2017

⁵⁵⁰ Siehe dazu etwa § 1 Interessentenbeiträge-Gesetz 1958.

⁵⁵¹ § 16 Abs. 1 Z. 6 FAG 2017

⁵⁵² Vgl. Achatz (2022): 175f.

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe, die zudem Kraft freien Beschlussrechtes von den Gemeinden in ihrer Höhe angepasst werden kann.⁵⁵³ Sie wird bundesweit einheitlich im Grundsteuergesetz 1955 geregelt. Besteuert wird der Grundbesitz an land- und forstwirtschaftlichem Vermögen als auch an Grund- und Betriebsvermögen.⁵⁵⁴ Die Bemessungsgrundlage bildet der Einheitswert, der anhand der Normen des Bewertungsgesetzes 1955 bestimmt wird. Der Einheitswert setzt sich aus dem Wert des Gebäudes und des Bodens zusammen. Die Kalkulation der beiden Werte ist äußerst komplex. Differenziert wird dabei etwa hinsichtlich verschiedener Gebäudenutzungsarten, Ausstattungsmerkmalen und deren Ausführungsqualität.⁵⁵⁵ Die Berechnung des Einheitswertes wird von den örtlich zuständigen Finanzämtern durchgeführt und anschließend mittels Bescheid festgesetzt.⁵⁵⁶ Daraus resultiert die Basis, die zur Festsetzung der Grundsteuer herangezogen wird. Für die Berechnung der Grundsteuerhöhe muss nun zuerst zwischen land- und forstwirtschaftlichem Vermögen sowie Grund- und Betriebsvermögen differenziert werden. Ersteres wird als Grundsteuer A, zweiteres als Grundsteuer B bezeichnet.⁵⁵⁷

Im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen ist folglich nur die Grundsteuer B von Bedeutung. Ihre Berechnung sieht folgendermaßen aus: Die ersten EUR 3.650 des Einheitswertes werden mit einem halben Tausendstel bei Einfamilienhäusern und einem Tausendstel bei Mietwohngrundstücken multipliziert. Die darauffolgenden EUR 7.300 werden bei Einfamilienhäusern mit einem Tausendstel multipliziert. Bei Mietgrundstücken werden die folgenden EUR 3.650 mit eineinhalb Tausendstel multipliziert. Der noch ausstehende Restbetrag des Einheitswertes wird bei beiden Typen mit zwei Tausendstel multipliziert.⁵⁵⁸

Damit ist die Grundsteuerberechnung allerdings noch nicht abgeschlossen. Denn die Gemeinden haben im Rahmen ihres freien Beschlussrechtes die Möglichkeit, den Hebesatz der Grundsteuer per Beschluss des Gemeinderates festzulegen. Der Hebesatz darf maximal 500 % betragen.⁵⁵⁹ Der Betrag kann daher verfünffacht werden.

Nicht jeglicher Grundbesitz unterliegt der Grundsteuerpflicht. In § 2 des Grundsteuergesetzes 1955 wurden zahlreiche Ausnahmen normiert. So ist bspw. für den Grundbesitz des Bundes, der Länder und der Gemeinden sowie Gemeindeverbände keine Grundsteuer abzuführen.⁵⁶⁰ Doch nicht nur das Grundsteuergesetz selbst enthält Ausnahmetatbestände. Den Landesgesetzgebern steht es frei, zeitlich befristete Grundsteuerbefreiungen bis zu einem Höchstmaß von 20 Jahren zu gewähren.⁵⁶¹ Grundsteuerbefreiungsregelungen bestehen derzeit in allen Ländern bis auf Niederösterreich und Oberösterreich. Im Burgenland⁵⁶², in Kärnten⁵⁶³ sowie in Tirol⁵⁶⁴ und Vorarlberg⁵⁶⁵ bestehen

⁵⁵³ §§ 16 Abs. 2 und 17 Abs. 1 FAG 2017

⁵⁵⁴ § 1 GrStG 1955

⁵⁵⁵ Vgl. Bugkel et al. (2021): S. 83-85.

⁵⁵⁶ Vgl. Kind (2008): 16. Grundsteuer und Verjährung.

⁵⁵⁷ Vgl. Bauer, Mitterer (2021): S. 58.

⁵⁵⁸ § 19 Abs. 2 lit. a und b GrStG 1955

⁵⁵⁹ § 17 Abs. 1 FAG 2017

⁵⁶⁰ § 2 Z. 3 lit. a GrStG 1955

⁵⁶¹ § 1 Z. 2 BG über die Grundsätze einer zeitlichen Grundsteuerbefreiung

⁵⁶² § 1 Bgld. GrundsteuerbefreiungsG 1995

⁵⁶³ § 1 K-GSBG

⁵⁶⁴ § 1 Tir. GrundsteuerbefreiungsG 1987

⁵⁶⁵ § 1 VlbG. GrundsteuerbefreiungsG

Befreiungen für den geförderten Wohnbau, während in Salzburg⁵⁶⁶ und in der Steiermark⁵⁶⁷ ein durch Neu-, Zu- und Umbauten geschaffener dauerhafter Wohnraum befreit werden kann.

Damit besteht zurzeit in keinem Land eine Grundsteuerbefreiung hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen. Die Grundsteuer kann somit in das Modell einfließen.

Kommunalsteuer

Die Kommunalsteuer wird in § 16 Abs. 1 Z. 2 FAG 2017 genannt und bundesweit einheitlich im Kommunalsteuergesetz 1993 geregelt. Besteuert werden die Arbeitslöhne der DienstnehmerInnen, die in den Unternehmen innerhalb des Gemeindegebietes ausbezahlt werden. Die Kommunalsteuer beträgt 3 % der Arbeitslöhne. Ziel der Kommunalsteuer ist die Abgeltung von Auszahlungen, die der Gemeinde im Zuge der Infrastrukturbereitstellung für den Betrieb der Unternehmen entstehen.⁵⁶⁸

Die Kommunalsteuer ist daher nur dann im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen relevant, wenn die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden in der Gemeinde Arbeitslöhne beziehen oder durch ihre Nutzung zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen oder höherer Arbeitslöhne generiert werden. Ersteres ist aufgrund ihres eingeschränkten Nutzungszeitraumes wohl auszuschließen. Zweiteres lässt sich wiederum kaum auf die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zurückführen. Die Kommunalsteuer fließt daher nicht in das Modell ein.

Zweitwohnsitzabgaben

Bei den Zweitwohnsitzabgaben handelt es um jene Abgaben, die ausschließlich bei Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen anfallen. Diese basieren auf § 16 Abs. 1 Z. 4 FAG 2017, stellen jedoch mangels Nennung in § 17 leg. cit. keine Gemeindeabgaben aufgrund des freien Beschlussrechtes dar, weswegen diese die Landesgesetzgeber erst inhaltlich ausgestalten müssen, bevor sie von den Gemeinden eingehoben werden können.⁵⁶⁹ Die Zweitwohnsitzabgaben sollen die Auszahlungen der Gemeinden, die im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen entstehen und nicht etwa durch Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen gedeckt werden können, ausgleichen.⁵⁷⁰ Die folgende Tabelle 4 bietet eine Übersicht zu den landesgesetzlichen Ausgestaltungen:

⁵⁶⁶ § 2 Abs. 2 und 3 Slbg. Bauten-GrundsteuerbefreiungsG 1998

⁵⁶⁷ § 1 Stmk. GrundsteuerbefreiungsG 1976

⁵⁶⁸ Vgl. Brejcha et al (2012): S. 53.

⁵⁶⁹ Vgl. Ruppe (2016): Zu § 5 F-VG, Rz. 18.

⁵⁷⁰ Vgl. Achatz (2022): S. 174f.

	Bezeichnung und Rechtsgrundlage	Bemessungsgrundlage und Abgabenhöhe
Burgenland	<i>Tourismusbeitrag für Ferienwohnungen</i> §§ 19 bis 22 Bgld. TG	Bemessungsgrundlage: bebaute Fläche je Geschoß in m ² Abgabehöhe pro Jahr: bis 30 m ² : EUR 50; bis 100 m ² : EUR 125; über 100 m ² : EUR 250 in den Ortsklassen III und IV sind die Beträge um 25 % zu reduzieren → 50 % fließt an die Burgenland Tourismus GmbH → 50 % verbleibt bei den Gemeinden
Kärnten	<i>Zweitwohnsitzabgabe</i> §§ 7 f. K-ZWAG	Bemessungsgrundlage: Wohnnutzfläche in m ² Abgabehöhe pro Monat: bis 30 m ² : max. EUR 11,80; bis 60 m ² : max. EUR 23,60; bis 90 m ² : max. EUR 41,30; über 90 m ² : max. EUR 64,80 → verbleibt bei den Gemeinden
NÖ	-	-
Oö	<i>Freizeitwohnungspauschale</i> §§ 48, 54 bis 57 Oö. TourismusG	Bemessungsgrundlage: Wohnnutzfläche in m ² Abgabehöhe pro Jahr: bis 50 m ² : 36-fache OT; über 50 m ² : 54-fache OT Ortstaxe (OT): EUR 2,20 → fließt an das Land Zuschlag pro Jahr: bis 50 m ² : max. 150 %; über 50 m ² : max. 200 % → verbleibt bei den Gemeinden
Salzburg	<i>Nächtigungsabgabe für Ferienwohnungen</i> §§ 5 und 11 SNAG	Bemessungsgrundlage: Wohnnutzfläche in m ² Abgabehöhe pro Jahr: bis 40 m ² : 200-fache ANabg; bis 70 m ² : 260-fache ANabg; bis 100 m ² : 300-fache ANabg; bis 130 m ² : 360-fache ANabg; über 130 m ² : 380-fache ANabg Allgemeine Nächtigungsabgabe (ANabg): Gemeinden außerhalb von Tourismusverbänden bzw. OK C: EUR 1,80; OK A oder B: EUR 2,45 Gemeinden in Kurbezirken: EUR 0,75 bis 3,40 → 50 % fließt an das Land → 50 % verbleibt bei den Gemeinden
	<i>Zweitwohnsitzabgabe</i> §§ 1 bis 7 Slbg. ZWAG	Bemessungsgrundlage: Wohnnutzfläche in m ² Abgabehöhe pro Jahr: bis 40 m ² : max. EUR 400; bis 70 m ² : max. EUR 700; bis 100 m ² : max. EUR 1.000; bis 130 m ² : max. EUR 1.300; bis 160 m ² : max. EUR 1.600; bis 190m ² : max. EUR 1.900; bis 220 m ² : max. EUR 2.200; über 220 m ² : max. EUR 2.500 → verbleibt bei den Gemeinden → Fällt bei einem Wohnsitz sowohl die Nächtigungsabgabe für Ferienwohnungen als auch die Zweitwohnsitzabgabe an, ist die Höhe der Zweitwohnsitzabgabe mit 50 % der obenstehenden Beträge begrenzt.
Steiermark	<i>Zweitwohnsitzabgabe</i> § 7 StZWAG	Bemessungsgrundlage: Wohnnutzfläche in m ² Abgabehöhe pro Jahr: max. EUR 10 je m ² → verbleibt bei den Gemeinden
Tirol	<i>Freizeitwohnsitzabgabe</i> § 4 TFLAG	Bemessungsgrundlage: Wohnnutzfläche in m ² Abgabehöhe pro Jahr: bis 30 m ² : EUR 115 bis 280; bis 60 m ² : EUR 230 bis 560; bis 90 m ² : EUR 340 bis 810; bis 150 m ² : EUR 490 bis 1.150; bis 200 m ² : EUR 680 bis 1.610; bis 250 m ² : EUR 880 bis 2.070; über 250 m ² : EUR 1.060 bis 2.530 → verbleibt bei den Gemeinden
Vorarlberg	<i>Zweitwohnsitzabgabe</i> § 4 VlbG. ZWAG	Bemessungsgrundlage: Geschoßfläche in m ² Abgabehöhe pro Jahr: OK A: max. EUR 16,61 je m ² bzw. max. EUR 1825,91; OK B: max. EUR 12,66 je m ² bzw. max. EUR 1392,56; OK C: max. EUR 7,41 je m ² bzw. max. EUR 815,57 → verbleibt bei den Gemeinden

Tabelle 4: Übersicht zu den Zweitwohnsitzabgaben.

Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.

Vorweg muss noch angemerkt werden, dass nicht jede dieser Abgaben – aus finanzrechtlicher Sicht – als Zweitwohnsitzabgabe zu qualifizieren ist. Das lässt sich bereits an den in der Tabelle dargestellten Zahlungsflüssen erkennen. Fließt die Abgabe dem Land oder einem Tourismusverband zu, handelt es sich nicht um eine ausschließliche Gemeindeabgabe. Bei diesen handelt es sich eigentlich um

Fremdenverkehrsabgaben im Sinne des § 16 Abs. 1 Z. 6 FAG 2017.⁵⁷¹ Da jedoch die Landesgesetzgeber vorgesehen haben, die Gemeinden an den Abgaben zu beteiligen, werden sie an dieser Stelle mitberücksichtigt. Das Land Salzburg ermächtigt die Gemeinden sogar, eine Fremdenverkehrsabgabe und eine Zweitwohnsitzabgabe auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zu erheben. Es bestehen jedoch noch weitere Besonderheiten.

Im Burgenland besteht zwischen der Raumplanung und dem Tourismusbeitrag für Ferienwohnungen ein direkter Konnex. Der Betrag darf nämlich nur eingehoben werden, wenn sich die Ferienwohnung auf einem Baugebiet für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen⁵⁷² befindet.⁵⁷³ Bei den Abgaben, bei denen es sich eigentlich um Fremdenverkehrsabgaben handelt, wird häufig ein Bezug zu den Ortsklassen bzw. zur Ortstaxe hergestellt. Diese betreffen das Burgenland, Oberösterreich, Salzburg und Vorarlberg. Nicht alle kommen zudem bei den Gemeinden an. Im Burgenland wird die Abgabe mit dem Tourismusverband und in Salzburg mit dem Land geteilt. In Oberösterreich fließt die Freizeitwohnungspauschale grundsätzlich ans Land. Die Gemeinden können allerdings einen Zuschlag von maximal 200 % verordnen, den sie einbehalten dürfen. Die landesgesetzliche Ermächtigung der Steiermark beinhaltet keinen Maximalbetrag. Dort können – zumindest theoretisch – die höchsten Einzahlungen in den Gemeindehaushalt erzielt werden. Die steiermärkische Zweitwohnsitzabgabe ist erst 2022 geschaffen worden.⁵⁷⁴ Davor wurde die Nutzung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze im Rahmen einer Fremdenverkehrsabgabe besteuert.⁵⁷⁵ Bezogen auf den einzelnen Quadratmeter sind in den Gemeinden Vorarlbergs der Ortsklasse A die höchsten Einzahlungen möglich. Der Betrag ist jedoch in absoluten Zahlen begrenzt.

Die Zweitwohnsitzabgaben sind wohl die wichtigsten Einzahlungsquellen der Gemeinden im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen. Bedeutsam für die gemeindefiskalischen Wirkungen ist, ob der Betrag auch tatsächlich bei den Gemeinden verbleibt oder weitergegeben werden muss. Dies gilt es bei der Berechnung des Modelles zu beachten. Die Anteile, die den Gemeinden bleiben, sind miteinzubeziehen.

Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen

Die Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen liegen § 16 Abs. 1 Z. 15 FAG 2017 zugrunde. Bei diesen handelt es sich um Gemeindeabgaben Kraft freien Beschlussrechtes, weswegen die Gemeinden diese direkt – ohne zwischengeschaltete Landesgesetze – auf Basis des Finanzausgleichsgesetzes verordnen können.⁵⁷⁶ Den Landesgesetzgebern steht es allerdings frei, die Gebühreneinhebungsmöglichkeiten der Gemeinden zu konkretisieren. Tun sie das nicht, können die Gemeinden ihre Gebühren auf Basis des Finanzausgleichsgesetzes unter der Bedingung verordnen, dass die Summe der Gebühren das doppelte Jahreserfordernis, das für die Erhaltung und den Betrieb der Gemeindeeinrichtung oder -anlage notwendig ist, nicht überschreitet.⁵⁷⁷ Ohne landesgesetzliche

⁵⁷¹ Vgl. Achatz (2022): S. 175-178.

⁵⁷² Näheres zur Widmung kann in Kapitel 3.1.2 nachgelesen werden.

⁵⁷³ § 2 Abs. 1 Z. 7 Bgld. TG 2021

⁵⁷⁴ Im Zuge dessen wurde auch eine Leerstandsabgabe eingeführt.

⁵⁷⁵ § 14 Abs. 17 StNFWAG

⁵⁷⁶ § 17 Abs. 3 Z. 4 FAG 2017

⁵⁷⁷ § 17 Abs. 3 Z. 4 leg. cit.

Ausgestaltung sind die Gemeinden unter Beachtung des Gleichheitssatzes⁵⁷⁸ relativ frei in der Ausgestaltung.⁵⁷⁹ Sie können bspw. eine Grundgebühr und eine leistungsbezogene Gebühr einheben. Genau diesen Punkt gestalten die meisten Landesgesetze näher aus. Die folgenden Tabellen bieten dazu eine Übersicht hinsichtlich der Wasser-, Abwasser- und Abfallgebühren. Tabelle 5 stellt die landesgesetzlichen Vorgaben zur Ausgestaltung der Wassergebühren dar.

	Bezeichnung und Rechtsgrundlage	Berechnungsweise und Abgabenhöhe
Burgenland	-	-
Kärnten	Wasserbezugsgebühr § 24 K-GWVG	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Sofern Bezugsgebühr und Bereitstellungsgebühr getrennt werden, muss die Bezugsgebühr zumindest 50 % der gesamten Gebühr betragen. ➔ Bezugsgebühr kann auch pauschaliert werden
NÖ	Wasserbereitstellungs- und Wasserbezugsgebühr §§ 9 bis 11 NÖ Gemeindegewässerleitungsg	Wasserbereitstellungsgebühr = Verrechnungsgröße Wasserzähler (m³/h) x Bereitstellungsbetrag <ul style="list-style-type: none"> ➔ Bereitstellungsgebühr: mind. EUR 1,80 Wasserbezugsgebühr = Wasserverbrauch in m³ x Grundgebühr <ul style="list-style-type: none"> ➔ Grundgebühr: wird von den Gemeinden verordnet
OÖ	-	-
Salzburg	Wasserbenützungsgeld § 7 Slbg. Benützungsgeldgesetz	Wasserbenützungsgeld = Wasserverbrauch in m³ x Gebühr <ul style="list-style-type: none"> ➔ Gebühr: wird von den Gemeinden verordnet
Steiermark	Wasserverbrauchs- und Wasserzählergebühr §§ 5 f Stmk. Gemeindegewässerleitungsg	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Die Berechnungsweise und Höhe der Wasserverbrauchs- und Wasserzählergebühren sind in den Gebührenordnungen der Gemeinden festzulegen.
Tirol	-	-
Vorarlberg	-	-

Tabelle 5: Übersicht zu den landesgesetzlichen Konkretisierungen hinsichtlich der Wassergebühren.

Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.

Nähere Vorgaben zur Ausgestaltung der Wasserbezugsgebühren finden sich nur im Kärntner, niederösterreichischen, Salzburger und steiermärkischen Landesrecht. In Kärnten wird den Gemeinden offengelassen, ob sie eine bezugsunabhängige Bereitstellungsgebühr verordnen oder nicht. Sollten sie das tun, darf diese nicht mehr als die Bezugsgebühr betragen. Die Salzburger Gemeinden müssen ihre Wasserbenützungsgeld nach dem tatsächlichen Verbrauch bemessen. Die Gemeinden Niederösterreichs haben eine verbrauchsunabhängige Wasserbereitstellungsgebühr und eine verbrauchsabhängige Wasserbezugsgebühr zu verordnen. Die steiermärkischen Gemeinden können eine Wasserverbrauchs- und eine Wasserzählergebühr verordnen, wobei von Seiten des Landesgesetzgebers keine näheren Ausführungen zu deren Berechnungsweise und Höhe festgehalten wurde.

⁵⁷⁸ Art. 7 Abs. 1 B-VG und Art. 2 StGG

⁵⁷⁹ Vgl. Mühlberger, Ott (2016): S. 61-64

	Bezeichnung und Rechtsgrundlage	Berechnungsweise und Abgabenhöhe
Burgenland	Kanalbenutzungsgebühr §§ 10, 11 Bgld. KAbG	Kanalbenutzungsgebühr darf in Summe doppeltes Jahreserfordernis nicht übersteigen.
Kärnten	Kanalgebühr § 25 K-GKG	<ul style="list-style-type: none"> → Sofern Benutzungsgebühr und Bereitstellungsgebühr getrennt werden, muss die Benutzungsgebühr zumindest 50 % der gesamten Kanalgebühr betragen. → Benutzungsgebühr kann auch pauschaliert werden
NÖ	Kanalbenutzungsgebühr §§ 5 f. NÖ KanalG	Kanalbenutzungsgebühr = Berechnungsfläche in m² x Einheitssatz <ul style="list-style-type: none"> → Berechnungsfläche: alle angeschlossenen Geschossflächen in m² → Einheitssatz: wird von den Gemeinden verordnet
OÖ	-	-
Salzburg	Kanalbenutzungsgebühr §§ 8 f. Slbg. BenutzungsgebührenG	Kanalbenutzungsgebühr = Wasserverbrauch je m³ x Einheitssatz <ul style="list-style-type: none"> → Einheitssatz: wird von den Gemeinden verordnet → Alternativ kann die Kanalbenutzungsgebühr mit einem m³ je m² Wohnnutzfläche berechnet werden.
Steiermark	Kanalbenutzungsgebühr § 6 Stmk. KanalabgabenG	Kanalbenutzungsgebühr darf in Summe doppeltes Jahreserfordernis nicht übersteigen.
Tirol	-	-
Vorarlberg	Kanalbenutzungsgebühr §§ 19 bis 22 VlbG. KanalG	Kanalbenutzungsgebühr = Wasserverbrauch in m³ x Gebührensatz <ul style="list-style-type: none"> → Gebührensatz: wird von den Gemeinden verordnet → Gemeinde kann auch eine Mindestgebühr einheben. → Mindestgebühr darf die durchschnittliche verbrauchsabhängige Kanalbenutzungsgebühr eines Einpersonenhaushaltes in der Gemeinde nicht übersteigen.

*Tabelle 6: Übersicht zu den landesgesetzlichen Konkretisierungen hinsichtlich der Kanalgebühren.
Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.*

Wie aus Tabelle 6 hervorgeht, sind hinsichtlich der Ausgestaltungsmöglichkeiten der Kanalgebühren alle Landesgesetzgeber – bis auf den oberösterreichischen und den Tiroler – tätig geworden. Im Burgenland und in der Steiermark wurde lediglich jene Begrenzung festgehalten, die sich bereits aus § 17 Abs. 3 Z. 4 FAG 2017 ergibt. In Kärnten muss die Kanalbenutzungsgebühr, falls eine Benutzungsgebühr und eine Bereitstellungsgebühr verordnet werden, zumindest die Hälfte der Einzahlungen in den Gemeindehaushalt generieren. Während in Niederösterreich die Geschossflächen zur Berechnung herangezogen werden müssen, ist in Salzburg und Vorarlberg der Wasserverbrauch heranzuziehen. In Salzburg kann jedoch alternativ der Wasserverbrauch unter Heranziehung der Wohnnutzfläche pauschaliert werden. Die Vorarlberger Gemeinden können auch eine Mindestgebühr, die nicht unterschritten werden darf, verordnen. Sie haben sich dabei nach dem durchschnittlichen Wasserverbrauch eines Einpersonenhaushaltes zu richten.

	Bezeichnung und Rechtsgrundlage	Berechnungsweise und Abgabenhöhe
Burgenland	Abfallgebühr bzw. -entgelt § 66 Bgld. AbfallwirtschaftsG	Die Gemeinden können entweder eine Abfallgebühr verordnen oder ein privatrechtliches Abfallentgelt erheben. → Wird ein Entgelt erhoben, darf die Summe der Entgelte das doppelte Jahreserfordernis nicht übersteigen.
Kärnten	Abfallgebühr §§ 55 bis 59 K-AWO	Die Gemeinden können die Abfallgebühr in eine Bereitstellungsgebühr und eine Entsorgungsgebühr teilen, wobei zumindest 50 % der gesamten Abfallgebühr aus der Entsorgungsgebühr stammen muss.
NÖ	Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe §§ 23 bis 25 NÖ AWG	Die Gemeinden können die Abfallwirtschaftsgebühr in einen Behandlungsteil und einen Bereitstellungsteil teilen. → Der Bereitstellungsteil darf in Summe max. 40 % des Jahresbetrages betragen. Zusätzlich kann eine Abfallwirtschaftsabgabe verordnet werden. → Diese darf nicht höher als die Abfallwirtschaftsgebühr sein.
OÖ	Abfallgebühr § 18 Oö. AWG	Die Abfallgebühr setzt sich aus dem Abfallsammlungsbeitrag , dem Abfallwirtschaftsbeitrag und dem Abfallbehandlungsbeitrag zusammen. → Der Abfallsammlungsbeitrag ist als Pauschalbetrag zu verordnen. → Der Abfallwirtschafts- und -behandlungsbeitrag wird vom Bezirksabfallverband festgelegt und ist an diesen abzuführen.
Salzburg	Abfallwirtschaftsgebühr §§ 18 f. S. AWG	Die Gemeinden können die Abfallwirtschaftsgebühr in eine Bereitstellungsgebühr und eine Leistungsgebühr teilen. → Die Leistungsgebühr darf in Summe max. 70 % des Jahreserfordernisses betragen.
Steiermark	Abfallgebühr § 13 StAWG	Die Abfallgebühr ist in eine Grundgebühr und eine variable Gebühr zu teilen. → Die Grundgebühr dient der Bereitstellung der Benützungsmöglichkeit. → Die variable Gebühr ist nach den tatsächlich in Anspruch genommenen Leistungen zu bestimmen.
Tirol	Abfallgebühr §§ 1 bis 5 Tiroler AbfallgebührenG	Die Abfallgebühr ist in eine Grundgebühr und eine weitere Gebühr zu teilen. → Die Grundgebühr ist nach grundstücksbezogenen Merkmalen zu bestimmen. → Die weitere Gebühr ist nach den tatsächlich anfallenden Abfällen zu bestimmen und kann auch pauschaliert werden. → Die Summe der Abfallgebühren darf den Jahresaufwand nicht übersteigen.
Vorarlberg	Abfallgebühr §§ 16 f. VlbG. Landes-AWG	Die Abfallgebühr ist in eine Grundgebühr und eine mengenabhängige Gebühr zu teilen. → Die Summe der Abfallgebühr darf das doppelte Jahreserfordernis nicht übersteigen.

Tabelle 7: Übersicht zu den landesgesetzlichen Konkretisierungen hinsichtlich der Müllgebühren.

Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.

Von allen Landesgesetzgebern wurden konkrete Regelungen zu den Abfallgebühren geschaffen. Diese sind in Tabelle 7 ersichtlich. Im Burgenland können die Gemeinden eine Abfallgebühr verordnen oder ein Abfallentgelt einheben. Damit nimmt der burgenländische Landesgesetzgeber bereits Bezug auf die privatwirtschaftliche Einhebungsmöglichkeit. Generell können auch die Gemeinden anderer Länder ihre Wasserversorgung, Abwasserentsorgung oder Müllbehandlung privatrechtlich organisieren und dafür Entgelte verlangen.⁵⁸⁰ In Kärnten darf die leistungsabhängige Entsorgungsgebühr die leistungsunabhängige Bereitstellungsgebühr nicht unterschreiten. Die niederösterreichischen Gemeinden können ihre Abfallgebühren ebenso unter Beachtung einer Begrenzung des Bereitstellungsteiles teilen. In Oberösterreich sind gewisse Anteile an den Bezirksabfallverband abzuführen. Der Salzburger Landesgesetzgeber begrenzt hingegen die verbrauchsabhängige Leistungsgebühr. In der Steiermark müssen die Gemeinden ihre Abfallgebühren in eine Grundgebühr und eine variable Gebühr teilen. Gleiches gilt für Tirol, wobei hier sogar nähere Angaben zur Bestimmung der Grundgebühr gemacht wurden. Zusätzlich dazu dürfen die Tiroler Gemeinden nur bis zum tatsächlichen Jahreserfordernis Abfallgebühren erheben. In Vorarlberg sind die Gebühren wiederum zweizuteilen.

⁵⁸⁰ Vgl. Biwald et al. (2021): S. 61-63.

Neben den Wasser-, Abwasser- und Müllgebühren können noch weitere Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen von den Gemeinden durch die finanzausgleichsrechtliche Ermächtigung verordnet werden. Den Gemeinden steht dies hinsichtlich sämtlichen von ihnen betriebenen Gemeindeeinrichtungen oder -anlagen offen.⁵⁸¹ Aufgrund der Vielzahl an Möglichkeiten kann an dieser Stelle nur darauf verwiesen werden. Diese sind individuell zu eruieren und in das Modell miteinzubeziehen, sofern diese auch für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze erhoben werden. Die Wasser-, Abwasser- und Müllgebühren beziehen sich jedenfalls auf alle Wohngebäude und daher auch auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze. Ein Unterschied wird jedoch in der konkreten Höhe der Gebühren sichtbar werden. Denn je stärker die Gebührenberechnung auf den tatsächlichen Verbrauch abstellt, desto weniger Einzahlungen werden – aufgrund der geringen Nutzungsdauer – von den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden zu erwarten sein. Dies gilt es zu berücksichtigen und in das Modell zu integrieren. Die Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen fallen jedenfalls laufend an.

Gemeindeverwaltungsabgaben

Die Gemeindeverwaltungsabgaben, die in § 16 Abs. 1 Z. 16 FAG 2017 festgehalten sind, gehören aufgrund ihrer zusätzlichen Nennung in Abs. 2 leg. cit. ebenso zu den ausschließlichen Gemeindeabgaben. Da sie allerdings keine Gemeindeabgaben Kraft freien Beschlussrechtes sind, müssen sie von den Landesgesetzgebern erst ausgestaltet werden.⁵⁸² Diesbezüglich sind auch alle Landesgesetzgeber tätig geworden. Die auf den Landesverwaltungsabgabengesetzen basierenden Gemeindeverwaltungsabgabenverordnungen enthalten katalogartige Auflistungen von Abgaben für diverse Behördengänge. So kostet die Erteilung einer Baubewilligung im Burgenland EUR 8,70 je 10 m² neu zu errichtender Wohnnutzfläche⁵⁸³, in Kärnten EUR 5,50⁵⁸⁴, in Niederösterreich je m² EUR 0,50⁵⁸⁵, in Oberösterreich zwischen EUR 54,80 und 209,30 in Abhängigkeit der Bauwerksgröße⁵⁸⁶, in Salzburg zumindest EUR 108,-⁵⁸⁷, in der Steiermark je m² EUR 0,60⁵⁸⁸, in Tirol je m³ Baumasse EUR 0,50⁵⁸⁹ und in Vorarlberg für Ein- und Zweifamilienhäuser 0,1 % der Baukosten⁵⁹⁰.

Die Gemeindeverwaltungsabgaben fallen jedenfalls zumindest einmalig bei der Errichtung an und sind daher im Modell zu berücksichtigen.

Interessentenbeiträge von GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen

Die Rechtsgrundlage der Interessentenbeiträge von GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen findet sich in § 16 Abs. 1 Z. 14 FAG 2017. Bei diesen handelt es sich nicht um ausschließliche Gemeindeabgaben oder Gemeindeabgaben aufgrund des freien Beschlussrechtes. Die Landesgesetzgeber müssen daher zuerst eine Rechtsgrundlage schaffen, damit diese von den Gemeinden eingehoben werden dürfen.⁵⁹¹ Inhaltlich betreffen diese Rechtsgrundlagen in der Regel

⁵⁸¹ Vgl. Ebd.: S. 17.

⁵⁸² Vgl. Ruppe (2016): Zu § 5 F-VG, Rz. 18.

⁵⁸³ Anlage 1 Bgld. GemeindeverwaltungsabgabenVO 2014

⁵⁸⁴ Anlage 1 Ktn. GemeindeverwaltungsabgabenVO 2019

⁵⁸⁵ Anlage 1 NÖ GemeindeverwaltungsabgabenVO 1973

⁵⁸⁶ Anlage 1 Oö. GVV 2012

⁵⁸⁷ Anlage 1 S.Vuk-VO 2018

⁵⁸⁸ Anlage 1 Stmk. Gemeinde-VerwaltungsabgabenVO 2012

⁵⁸⁹ Anlage 1 TGVAV

⁵⁹⁰ Anlage 1 VlbG. VerwaltungsabgabenVO

⁵⁹¹ Vgl. Ruppe (2016): Zu § 5 F-VG, Rz. 18.

das Einheben von Beiträgen für die Errichtung von Verkehrsflächen sowie Wasser- und Abwasseranlagen. Schaffen die Landesgesetzgeber keine entsprechende Rechtsgrundlage, können die Gemeinden dennoch – zumindest hinsichtlich ihrer Wasser- und Abwasseranlagen – Beiträge von den GrundstückseigentümerInnen bzw. AnrainerInnen einheben. Die Ermächtigung zur Verordnung solcher Beiträge bildet dann wiederum § 17 Abs. 3 Z. 4 FAG 2017. Dabei handelt es sich um die Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass Beiträge zur Errichtung der gemeindeeigenen Wasser- und Abwasseranlagen nur bei Bestehen einer tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit eingehoben werden können und nicht bereits dann, wenn die Anlage gebaut wird.⁵⁹² Wie sich zeigen wird, bestehen nicht in allen Ländern gesetzliche Grundlagen. Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die landesgesetzlichen Ausgestaltungen der Interessentenbeiträge von GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen in Bezug auf Verkehrsflächen, Wasser- sowie Abwasseranlagen.

⁵⁹² Vgl. Biwald et al. (2021): S. 58-60.

	Bezeichnung und Rechtsgrundlage	Bemessungsgrundlage und Abgabenhöhe
Burgenland	Kostenbeitrag für Aufschließungsmaßnahmen § 9 Bgld. BauG	<u>Straße und Straßenbeleuchtung</u> Kostenbeitrag für Aufschließungsmaßnahmen = Länge des Grundstückes in m x Einheitssatz → Einheitssatz: wird von den Gemeinden verordnet → Einheitssatz darf max. 50 % der durchschnittl. Herstellungskosten betragen.
Kärnten	Straßenbeitrag § 23 K-StrG	<u>Straße</u> Straßen, die in einem Bebauungsplan oder Gestaltungsplan festgelegt wurden → max. 40 % der Herstellungskosten → sind nach den m ² der damit erschlossenen Grundstücke aufzuteilen
NÖ	Aufschließungsabgabe § 38 NÖ BO	<u>Straße, Gehsteig, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung</u> Aufschließungsabgabe = Berechnungslänge in m x Bauklassenkoeffizient x Einheitssatz → Berechnungslänge: $\sqrt{\text{Fläche des Bauplatzes in m}^2}$ → Bauklassenkoeffizient: für die Bauklasse 1: 1; für jede weitere Bauklasse: + 0,25 → Einheitssatz: durchschnittl. Herstellungskosten der Gemeinde
OÖ	Verkehrsflächenbeitrag § 19 f. Oö. BauO § 1 Oö. Einheitssatz-V	<u>Straße</u> Verkehrsflächenbeitrag = anrechenbare Breite in m x anrechenbare Länge in m x Einheitssatz → anrechenbare Breite: immer 3 m → anrechenbare Länge: $\sqrt{\text{Fläche des Bauplatzes in m}^2}$ → Einheitssatz: EUR 65 je m ²
Salzburg	Straßenherstellungsbeitrag § 16 Slbg. BGG	<u>Straße</u> Straßenherstellungsbeitrag = Herstellungskosten des Unterbaues + halbe Herstellungskosten der Straßendecke und Straßenentwässerung → Es können entweder die tatsächlichen Herstellungskosten je m ² oder die durchschnittl. Herstellungskosten je m ² zur Berechnung herangezogen werden.
	Anliegerbeitrag §§ 3, 6, 11 Slbg. Anliegerleistungsg	<u>Straßenbeleuchtung, Gehsteig, Hauptkanal</u> Anliegerbeitrag = ¼ der durchschnittl. Errichtungskosten je lfm
Steiermark	Baubabgabe §§ 15 f. Stmk. BauG	<u>Straße, Straßenbeleuchtung, Gehsteig, Oberflächenentwässerung</u> Baubabgabe = Bruttogeschossfläche in m ² x Einheitssatz → Einheitssatz: EUR 11,40 je m ² → Gehsteig entlang des Bauplatzes kann bis zu einer Breite von 2 m vollständig verrechnet werden.
Tirol	Erschließungs- und Gehsteigbeitrag §§ 7 bis 9, 19 bis 21 TVAG	<u>Straße</u> Erschließungsbeitrag = Erschließungskostenfaktor x Erschließungsbeitragsatz → Erschließungskostenfaktor: landesweit durchschnittl. Herstellungskosten je m ² Straße inkl. Oberflächenentwässerung + 10 % des durchschnittl. Baulandpreises je m ² → wird von der Landesregierung für jede Gemeinde verordnet → Erschließungsbeitragsatz: max. 7 % des Erschließungskostenfaktors → wird von den Gemeinden verordnet <u>Gehsteig</u> Gehsteigbeitrag = Bauplatzanteil + Baumassenanteil → Bauplatzanteil: Fläche des Bauplatzes in m ² x Gehsteigbeitragsatz x 1,5 → Baumassenanteil: Baumasse des Gebäudes in m ³ x Gehsteigbeitragsatz x 0,7 → Gehsteigbeitragsatz: max. 1 % der durchschnittl. Herstellungskosten je m ² Gehsteig → wird von den Gemeinden verordnet
Vorarlberg	Gehsteigbeitrag § 21 VlbG. StraßenG	<u>Gehsteig</u> → Gehsteigbeitrag darf 30 % der Herstellungskosten nicht überschreiten

Tabelle 8: Übersicht zu den Interessentenbeiträgen hinsichtlich Verkehrsflächen.

Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.

Tabelle 8 enthält die Vorgaben zu den Interessentenbeiträgen hinsichtlich der gemeindeeigenen Verkehrsflächen. Je nach Land sind unterschiedliche Verkehrsflächen, für deren Herstellung von den Gemeinden Beiträge verordnet werden können, umfasst. So ist in manchen Ländern von der Ermächtigung nur die Straße selbst umfasst, während in anderen auch die Herstellungskosten von Gehsteigen, Straßenbeleuchtungen, Hauptkanälen und der Oberflächenentwässerung zumindest zum Teil auf die AnrainerInnen übertragen werden können. Die Berechnungsmodalitäten sind durchwegs

unterschiedlich und komplex. Diese können der Tabelle entnommen werden. Entscheidend jedenfalls ist, dass die Einheitssätze, die einen großen Einfluss auf das Ausmaß der Beiträge haben, in der Regel von den Gemeinden selbst zu bestimmen und zu verordnen sind, dabei jedoch nicht alle Herstellungskosten der Gemeinden abgegolten werden dürfen. Es ist ein Restbetrag von den Gemeinden selbst zu tragen.

	Bezeichnung und Rechtsgrundlage	Bemessungsgrundlage und Abgabenhöhe
Burgenland	Wasserleitungsabgabe § 4 Bgld. WLA-G	Wasserleitungsabgabe = Wassermenge in m³/h x Einheitssatz → Wassermenge: voraussichtlicher Wasserbedarf in m ³ /h → Einheitssatz: wird von den Gemeinden verordnet → darf in Summe doppelte Baukosten nicht übersteigen
Kärnten	Wasseranschlussbeitrag § 10 bis 13 K-GWVG	Wasseranschlussbeitrag = Bewertungseinheit x Beitrag → Bewertungseinheit: bei Wohngebäuden: 0,01 → Beitrag: wird von den Gemeinden verordnet
NÖ	Wasseranschlussabgabe § 6 NÖ GemeindewasserleitungsG	Wasseranschlussabgabe = Berechnungsfläche in m² x Einheitssatz → Berechnungsfläche: (bebauten Fläche in m ² x 0,5 x (Geschosse + 1)) + (unbebaute Fläche in m ² x 0,15) → Einheitssatz: wird von den Gemeinden verordnet, jedoch max. 5 % der Baukosten je lfm
OÖ	Wasserleitungs-Anschlussgebühr § 1 Oö. Interessentenbeiträge-G	Wasserleitungs-Anschlussgebühr ist von den Gemeinden nach einem einheitlichen, objektiven Teilungsschlüssel zu verordnen → darf in Summe nicht höher als die Herstellungskosten sein
Salzburg	Wasseranschlussgebühr § 6 Slbg. BenützungsgebührenG	Wasseranschlussgebühr ist von den Gemeinden als Pauschalsatz zu verordnen → Pauschalsatz orientiert sich an geschätztem Wasserbrauch und der Länge sowie des Querschnittes der Leitung
Steiermark	Wasserleitungsbeitrag § 4 Stmk. WasserleitungsbeitragsG	Wasserleitungsbeitrag = Bruttogeschossfläche in m² x Einheitssatz → Einheitssatz: max. 7.5 % der durchschnittlichen Baukosten je lfm
Tirol	-	-
Vorarlberg	-	-

Tabella 9: Übersicht zu den Interessentenbeiträgen hinsichtlich Wasserleitungen.

Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.

In Tabelle 9 sind die Interessentenbeiträge für den Anschluss an Wasserleitungen dargestellt. Bis auf Tirol und Vorarlberg sind von allen Landesgesetzgebern entsprechende Grundlagen geschaffen worden. Auch hier sind die Berechnungsweisen durchaus unterschiedlich. So wird im Burgenland und in Salzburg der geschätzte Wasserverbrauch als Basis herangezogen, während in Kärnten, Niederösterreich und der Steiermark gebäudebezogene Merkmale zur Berechnung herangezogen werden. Den meisten Spielraum bei der Ausgestaltung der Wasseranschlussgebühren haben die oberösterreichischen Gemeinden. Sie können grundsätzlich die gesamten Herstellungskosten auf die NutznießerInnen übertragen, müssen dafür jedoch einen nach objektiven Kriterien einheitlichen Teilungsschlüssel verordnen. Wie bereits erwähnt wurde, können die Gemeinden Tirols und Vorarlbergs – obwohl keine landesgesetzliche Ermächtigung besteht – dennoch Teile der Herstellungskosten ihrer Wasserleitungen auf die GrundstückseigentümerInnen bzw. AnrainerInnen übertragen. Sie können dies im Rahmen der Benützungsgebühren für Gemeindeeinrichtungen und -anlagen unter Beachtung des doppelten Äquivalenzprinzips verordnen.⁵⁹³

⁵⁹³ Vgl. Biwald et al. (2021): S. 58-60.

	Bezeichnung und Rechtsgrundlage	Bemessungsgrundlage und Abgabenhöhe
Burgenland	Kanalisationsbeitrag §§ 2, 3, 4 und 5 Bgld. KAbG	Erschließungsbeitrag = als Bauland gewidmete Fläche in m² x 0,1 x Einheitssatz Anschlussbeitrag = (bebaute Fläche in m² x 0,5) + (Nutzfläche in m² x 1) x Einheitssatz → Einheitssatz: wird von den Gemeinden verordnet → insgesamt max. tatsächlich anfallende Kosten
Kärnten	Kanalanschlussbeitrag §§ 11 bis 15 K-GKG	Kanalanschlussbeitrag = Bewertungseinheit x Beitrag → Bewertungseinheit: bei Wohngebäuden: 0,01 → Beitrag: wird von den Gemeinden verordnet; max. EUR 2543,55
NÖ	Kanaleinmündungsabgabe §§ 2 f. NÖ KanalG	Kanaleinmündungsabgabe = Berechnungsfläche in m² x Einheitssatz → Berechnungsfläche: (bebauten Fläche in m ² x 0,5 x (Geschosse + 1)) + (unbebaute Fläche in m ² x 0,15) → Einheitssatz: wird von den Gemeinden verordnet, jedoch max. 5 % der Baukosten je lfm
OÖ	Kanal-Anschlussgebühr § 1 Oö. <i>InteressentenbeiträgeG</i>	Kanal-Anschlussgebühr ist von den Gemeinden nach einem einheitlichen, objektiven Teilungsschlüssel zu verordnen; → darf in Summe nicht höher als die Herstellungskosten sein
Salzburg	Interessentenbeitrag für Abwasseranlagen § 3 Slbg. IBG	Interessentenbeitrag für Abwasseranlagen ist von den Gemeinden nach einem einheitlichen, objektiven Teilungsschlüssel zu verordnen; → darf in Summe nicht höher als die Herstellungskosten sein
Steiermark	Kanalisationsbeitrag § 4 Stmk. KanalabgabenG	Kanalisationsbeitrag = Bruttogeschossfläche in m² x Einheitssatz → Einheitssatz: max. 7.5 % der durchschnittlichen Baukosten je lfm
Tirol	-	-
Vorarlberg	Kanalisationsbeitrag §§ 11 bis 14 VlbG. KanalG	Kanalisationsbeitrag = Erschließungsbeitrag + Anschlussbeitrag Erschließungsbeitrag = Bewertungseinheit x Beitragssatz → Bewertungseinheit: max. 5 % der Grundstücksfläche Anschlussbeitrag = (Bewertungseinheit + Ferienwohnungszuschlag) x Beitragssatz → Bewertungseinheit: 29 % der Geschossfläche in m ² + 20 % der bebauten Fläche in m ² + 10 % der angeschlossenen Fläche in m ² → Ferienwohnungszuschlag: 50 % der Bewertungseinheit → Beitragssatz: max. 12 % der durchschnittlichen Herstellungskosten je lfm

Tabelle 10: Übersicht zu den Interessentenbeiträgen hinsichtlich Abwasserleitungen.

Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.

Auch hinsichtlich der Interessentenbeiträge in Bezug auf die Kanalerichtung herrscht eine Vielfalt an unterschiedlichen landesgesetzlichen Ausgestaltungen. Die Tabelle 10 veranschaulicht diese. Bis auf den Tiroler Landesgesetzgeber sind alle tätig geworden. Die Gemeinden Tirols können folglich sowohl ihre Herstellungskosten für die Wasserleitungserrichtung als auch für die Kanalerichtung nur über die Benützungsgebühren regeln. Es gilt wiederum das doppelte Äquivalenzprinzip. Die Gemeinden aller anderen Länder müssen sich hingegen an die teils komplexen Berechnungsmethoden, die ihnen die Landesgesetze vorgeben, halten. Im Burgenland sowie in Kärnten, Niederösterreich, der Steiermark und in Vorarlberg sind zur Berechnung der Interessentenbeiträge jeweils bauliche bzw. grundstücksbezogene Merkmale heranzuziehen. Die Gemeinden Oberösterreichs und Salzburgs sind hingegen relativ frei, was die konkrete Ausgestaltung der Beiträge betrifft. Sie müssen die Beiträge nach einem einheitlichen und objektiven Teilungsschlüssel staffeln, dürfen jedoch höchstens die tatsächlichen Herstellungskosten auf die NutznießerInnen übertragen. Eine Besonderheit in Bezug auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze besteht in Vorarlberg. Hier können die Gemeinden bei der Errichtung der Kanalisation einen Ferienwohnungszuschlag verordnen. In allen anderen Ländern unterscheiden sich die Interessentenbeiträge zwischen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen und jeglichen anderen Wohngebäuden nicht.

Die Interessentenbeiträge von GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen sind eine wichtige Einzahlungsquelle der Gemeinden im Zusammenhang mit der Errichtung von Gemeindeinfrastrukturen. Spezifische Vorgaben zu Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen bestehen jedoch –

mit der Ausnahme des Vorarlberger Kanalisationsbeitrages – nicht. Sie fallen einmalig bei der Errichtung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes an und sind daher in das Modell miteinzubeziehen.

Einzahlungen durch Transfers im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen

Neben den Einzahlungen, die durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze entstehen, können die Gemeinden auch durch Transferzahlungen anderer Gebietskörperschaften Einzahlungen erhalten. In Abbildung 17 sind die Transferzahlungen an die Gemeinden graphisch dargestellt.

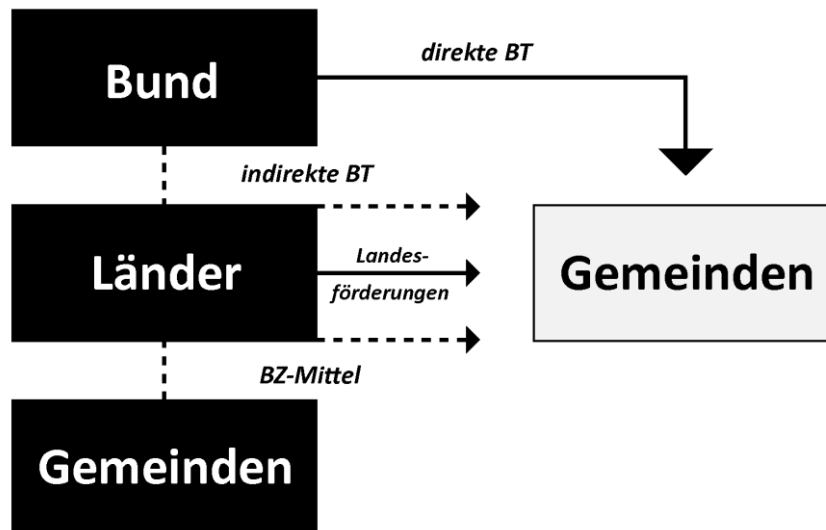


Abbildung 17: Transferzahlungen an die Gemeinden.
Quelle: Mitterer, Pichler (2020). Eigene Bearbeitung und Darstellung.

Rund 4 % der Einzahlungen in den Gemeindehaushalt werden durch **Transferzahlungen des Bundes** generiert.⁵⁹⁴ Bei den Transferzahlungen des Bundes an die Gemeinden kann zwischen den direkten und indirekten Bundestransfers differenziert werden. Die direkten Bundestransfers gelangen ohne Umweg vom Bund zu den Gemeinden. Die indirekten Bundestransfers werden hingegen zuerst an die Länder überwiesen und erst dann von diesen an die Gemeinden ausgeschüttet. Diese Transferzahlungen ergeben sich zum Teil aus dem Finanzausgleichsgesetz, zum Teil aber auch aus anderen Bundesgesetzen.⁵⁹⁵

So finden sich etwa im Finanzausgleichsgesetz Transferzahlungen an die Statutarstädte Krems an der Donau und Waidhofen an der Ybbs für den Mehraufwand, der ihnen entsteht, da sie Aufgaben als Sicherheitsbehörde erster Instanz wahrzunehmen haben.⁵⁹⁶ Weiters zu nennen sind Zuschüsse an die Gemeinden für die Aufrechterhaltung des Theaterbetriebes⁵⁹⁷ und die Bereitstellung eines Strukturfonds für strukturschwache Gemeinden⁵⁹⁸. Außerhalb des Finanzausgleichsgesetzes fließen bspw. Zweckzuschüsse für Investitionen in die kommunale Infrastruktur.⁵⁹⁹

⁵⁹⁴ Siehe dazu Kapitel 4.2.

⁵⁹⁵ Vgl. Mitterer, Pichler (2020): S. 19.

⁵⁹⁶ § 23 Abs. 3 FAG 2017

⁵⁹⁷ § 27 Abs. 1 leg. cit.

⁵⁹⁸ §§ 24 Z. 1 und 24a leg. cit.

⁵⁹⁹ § 2 KIG 2020

Aus dem Finanzausgleichsgesetz – jedoch über den Umweg der Länder – resultieren Transferzahlungen des Bundes an die Gemeinden in Form von Finanzzuweisungen für die Finanzierung des ÖPNV⁶⁰⁰, Bedarfszuweisungen für die nachhaltige Haushaltsführung im Bereich Gesundheit, Soziales und Pflege⁶⁰¹ sowie zur Finanzkraftstärkung der Landeshauptstädte, Statutarstädte und größerer Gemeinden und Zweckzuschüsse für die Kosten der Errichtung von Eisenbahnkreuzungen auf Gemeindestraßen⁶⁰². Nicht im Finanzausgleichsgesetz geregelt sind etwa Transferzahlungen aus dem Katastrophenfonds, die der Vorbeugung und Beseitigung von Schäden, die durch Umweltkatastrophen entstanden sind oder entstehen können, dienen.⁶⁰³

In etwa 9 % der Einzahlungen in den Gemeindehaushalt stammen aus **Transferzahlungen der Länder**.⁶⁰⁴ Dabei handelt es sich in erster Linie um Gemeinde-Bedarfszuweisungen und Landesförderungen. Die Landesförderungen betreffen bspw. Zuschüsse für den Kindergarten- und Pflichtschulbetrieb, manchmal auch den Musikschul- und Museenbetrieb. Die Gemeinde-Bedarfszuweisungen entspringen dem Finanzausgleichsgesetz. Sie werden von den Ertragsanteilen der Gemeinden abgezogen und an die Länder weitergegeben. Von diesen sind die Bedarfszuweisungen wiederum an die Gemeinden auszuschütten, wobei dies für bestimmte Zwecke zu erfolgen hat.⁶⁰⁵ Dazu zählen Förderungen für die interkommunale Zusammenarbeit und von Gemeindezusammenlegungen, die Unterstützung strukturschwacher Gemeinden sowie der Finanzkraftausgleich zwischen den Gemeinden.⁶⁰⁶ Zudem können die Länder Gemeinde-Bedarfszuweisungen an die Gemeinden für Investitionen ausschütten, wie bspw. für die Anschaffung von Fahrzeugen oder auch die Errichtung von Freizeitanlagen und Gemeindestraßen.⁶⁰⁷ Die genauen Kriterien der Vergabe von diesen Bedarfszuweisungen obliegt den Ländern und wird in Form von Richtlinien geregelt.⁶⁰⁸

Auch **zwischen den Gemeinden** und zwischen Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie ausgegliederten Gemeindegesellschaften bestehen Transferbeziehungen. Dabei handelt es sich bspw. um die Gegenrechnung von interkommunalen Angeboten im Bereich der Infrastrukturbereitstellung und Kindergartenbetreuung.⁶⁰⁹

Gemeinsam haben all diese Transfereinzahlungen, dass kein direkter Bezug zu den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen hergestellt werden kann. Allerdings bestehen innerhalb der Transferzahlungen der Länder durchaus potenzielle Einzahlungen, die bei der Erschließung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes etwa mit Gemeindestraßen als Einzahlungsquelle in Frage kommen könnten. Da es sich dabei jedoch nicht um Einzahlungen handelt, die garantiert bei den Gemeinden ankommen, wird von deren Miteinbeziehung in das Modell abgesehen.

Die Transferzahlungen der Gemeinden an andere Gebietskörperschaften sowie sonstige öffentliche Rechtsträger und Private werden nun im Rahmen der Auszahlungen beleuchtet. Dabei wird gleichsam versucht, deren Zuordenbarkeit zu den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen herzustellen.

⁶⁰⁰ § 23 Abs. 1 und 2 FAG 2017

⁶⁰¹ § 24 Z. 2 leg. cit.

⁶⁰² § 27 Abs. 3 leg. cit.

⁶⁰³ § 3 KatFG 1996

⁶⁰⁴ Siehe dazu Kapitel 4.2.

⁶⁰⁵ Vgl. Mitterer, Pichler (2020): S. 19-21.

⁶⁰⁶ § 12 Abs. 5 FAG 2017

⁶⁰⁷ Siehe dazu etwa Amt der Stmk. Landesregierung (2021): Pt. 2.2.4.1.

⁶⁰⁸ Vgl. Mitterer, Seisenbacher (2019): S. 8.

⁶⁰⁹ Vgl. Mitterer et al. (2019): S. 40.

4.2.2 Auszahlungen der Gemeinden im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen

Das folgende Unterkapitel widmet sich den Auszahlungen. Diese werden anhand der funktionellen Gliederung⁶¹⁰ der Gemeinden dargestellt. Damit jene Auszahlungen, die den Gemeinden im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen entstehen, ermittelt werden können, werden nun die Auszahlungen der einzelnen Voranschlagsgruppen – von (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung bis (9) - Finanzwirtschaft – analysiert. Dabei gilt es herauszufinden, welche davon den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen oder deren NutzerInnen zuordenbar sind und welche nicht. Sind innerhalb der einzelnen Gruppen Transferzahlungen der Gemeinden ersichtlich, werden diese gesondert analysiert. Dabei gilt es zu ermitteln, nach welchen Kriterien die Gemeinden diese Transferzahlungen zu leisten haben, um beantworten zu können, ob diese auch für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze von Relevanz sind. Am Ende jeder Gruppe wird festgehalten, ob die darin befindlichen Auszahlungen innerhalb der Fiskalischen Wirkungsanalyse Berücksichtigung finden oder nicht.

Gruppe (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung

Abschnitt	Bezeichnung
00	Gewählte Gemeindeorgane
01 + 02	Hauptverwaltung
03	Bauverwaltung
04	Sonderämter
05	Bezirksverwaltung
06	Sonstige Maßnahmen
07	Verfüungsmittel
08	Pensionen (soweit nicht aufgeteilt)
09	Personalbetreuung

Tabelle 11: Gruppe (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung.

Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.

In Tabelle 11 sind die Abschnitte sowie Bezeichnungen der Gruppe (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung dargestellt. Dieser Gruppe werden die Auszahlungen der Gemeinden, die etwa im Zusammenhang mit dem Gemeindeamt, aber auch durch Personalausgaben für die Gemeindebediensteten sowie die Vergütung des/der Bürgermeister/Bürgermeisterin und aller sonstigen GemeindemandatarInnen entstehen, zugeordnet.⁶¹¹ Auch die Auszahlungen des Bau- und des Raumplanungsamtes sind von dieser Gruppe umfasst. Hier sind unter anderem die Kosten für die Erteilung von Baubewilligungen sowie Flächenwidmungs- und Bebauungsplanänderungen zu finden.⁶¹²

Insgesamt betragen die Auszahlungen dieser Gruppe rund 28 % der gesamten Auszahlungen der Gemeinden.⁶¹³ Die höchsten Kosten innerhalb dieser Gruppe werden von den Personalkosten der Verwaltungsbediensteten und den Pensionen der ehemaligen Bediensteten verursacht.⁶¹⁴

⁶¹⁰ Gemäß Anlage 2 VRV 2015

⁶¹¹ Vgl. Biwald, Mitterer (2021): S. 201.

⁶¹² Siehe dazu etwa Voranschlag der Stadtgemeinde Schladming 2023.

⁶¹³ Siehe dazu Abbildung 16.

⁶¹⁴ Vgl. Statistik Austria (2022b).

Die Auszahlungen dieser Gruppe sind essenziell, damit eine Gemeinde überhaupt funktionsfähig ist und bleibt. Ohne diese Auszahlungen könnten auch keine Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze auf dem Gemeindegebiet errichtet und genutzt werden. Sie sind daher in das Modell miteinzubeziehen.

Gruppe (1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Abschnitt	Bezeichnung
10	Gesonderte Verwaltung
11	Öffentliche Ordnung
12	Sicherheitspolizei
13	Sonderpolizei
16	Feuerwehrwesen
17	Katastrophendienst
18	Landesverteidigung

Tabelle 12: Gruppe (1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit.
 Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.

Die Gruppe (1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit beinhaltet all jene Auszahlungen, die zur Aufrechterhaltung der Sicherheit innerhalb der Gemeinde beitragen. Die Abschnitte der Gruppe sind in Tabelle 12 ersichtlich. Bezogen auf die Gesamtauszahlungen der Gemeinden sind die Auszahlungen dieser Gruppe mit ca. 2 % verhältnismäßig gering.⁶¹⁵ Innerhalb der *Öffentlichen Ordnung und Sicherheit* sind knapp 90 % der Auszahlungen dem *Feuerwehrwesen* zuzuschreiben.⁶¹⁶ Das Feuerwehrwesen beruht in den meisten Gemeinden auf dem Prinzip der Freiwilligkeit. Deshalb fallen zwar in der Regel wenig bis keine Personalkosten an, die für den Betrieb der freiwilligen Feuerwehren notwendige Infrastruktur muss jedoch von den Gemeinden selbst getragen werden.⁶¹⁷

Die Auszahlungen dieser Gruppe tragen zur Sicherheit aller Menschen und Gebäude innerhalb des Gemeindegebietes bei und damit auch zur Sicherheit der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze und deren NutzerInnen. Sie werden daher im Modell berücksichtigt.

Gruppe (2) - Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft

Abschnitt	Bezeichnung
20	Gesonderte Verwaltung
21	Allgemeinbildender Unterricht
22	Berufsbildender Unterricht; Anstalten der Lehrer- und Erzieherbildung
23	Förderung des Unterrichts
24	Vorschulische Erziehung
25	Außerschulische Jugenderziehung
26	Sport und außerschulische Leibeserziehung
27	Erwachsenenbildung
28	Forschung und Wissenschaft

Tabelle 13: Gruppe (2) - Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft.
 Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.

⁶¹⁵ Siehe dazu Abbildung 16.

⁶¹⁶ Vgl. Statistik Austria (2022b).

⁶¹⁷ Vgl. Österreichischer Gemeindebund (o. J.): Wofür die Gemeinden Geld ausgeben.

Der Gruppe (2) - Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft (Tabelle 13) sind die dritthöchsten Auszahlungen der österreichischen Gemeinden zuordenbar.⁶¹⁸ Knapp 80 % der Auszahlungen innerhalb dieser Gruppe werden durch den *Allgemeinbildenden Unterricht* und die *Vorschulische Erziehung* verursacht.⁶¹⁹ Das liegt daran, dass die Gemeinden Erhalter der Volks-, Mittel- und Sonderschulen sowie der polytechnischen Schulen sind. Die Personalkosten trägt in der Regel das Land. Bei den Kindergärten müssen hingegen zumeist sowohl die Personal- als auch die Infrastrukturkosten von den Gemeinden getragen werden.⁶²⁰

Der Großteil der Auszahlungen dieser Gruppe kann wohl kaum den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen zugeordnet werden, zumal etwaige schulpflichtige Kinder der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden an ihren Hauptwohnsitzen Unterricht erhalten bzw. den Kindergarten besuchen. Einzig die Bereiche *Sport und außerschulische Leibeserziehung* sowie *Erwachsenenbildung* können unter Umständen miteinbezogen werden. In diesen Abschnitten finden sich etwa Auszahlungen für Sportplätze, Büchereien oder Volkshochschulen.⁶²¹ Dabei handelt es sich jedoch um keine Auszahlungen, die für die Erhaltung und auch Nutzung eines Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes notwendig sind. Die Auszahlungen aus dem Bereich Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft werden somit nicht in das Modell miteinbezogen.

Gruppe (3) - Kunst, Kultur und Kultus

Abschnitt	Bezeichnung
30	Gesonderte Verwaltung
31	Bildende Künste
32	Musik und darstellende Kunst
33	Schrifttum und Sprache
34	Museen und sonstige Sammlungen
35	Sonstige Kunstpflege
36	Heimatspflege
37	Rundfunk, Presse und Film
38	Sonstige Kulturpflege
39	Kultus

Tabelle 14: Gruppe (3) - Kunst, Kultur und Kultus.
 Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.

Der Kunst- und Kulturbereich – dargestellt in Tabelle 14 – erfordert nur geringe Auszahlungen der Gemeinden. Diese Gruppe ist mit rund 2 % der Gesamtauszahlungen von untergeordneter Bedeutung.⁶²² In etwa die Hälfte der Auszahlungen innerhalb dieser Gruppe sind der *Musik und darstellenden Kunst* zuzurechnen. Fast der gesamte Teil davon wird von den Musikschulen verursacht.⁶²³ Je nach Land werden die Kosten der Musikschulen unterschiedlich getragen. In Niederösterreich, Oberösterreich, der Steiermark und Vorarlberg werden die Musikschulen hauptsächlich von den Gemeinden betrieben, in Kärnten und Tirol vorwiegend vom Land und im

⁶¹⁸ Siehe dazu Abbildung 16.

⁶¹⁹ Vgl. Statistik Austria (2022b).

⁶²⁰ Vgl. Biwald, Mitterer (2021): S. 201.

⁶²¹ Siehe dazu etwa Voranschlag der Stadtgemeinde Amstetten 2023.

⁶²² Siehe dazu Abbildung 16.

⁶²³ Vgl. Statistik Austria (2022b).

Burgenland und in Salzburg von Vereinen. Jene Gemeinden, die selbst Träger der Musikschulen sind, werden durch Transferzahlungen in Form von Förderungen der Länder unterstützt. Sind hingegen die Länder oder Vereine Musikschulträger, entstehen bei den Gemeinden Auszahlungen in Form von Transferzahlungen. Die Höhe der Transferzahlung richtet sich entweder nach der Volkszahl oder nach dem Aufkommen an SchülerInnen in der Gemeinde. Diese betreffen die Personalkosten. Den Aufwand zur Bereitstellung der Infrastruktur tragen in all den genannten Fällen hauptsächlich die Gemeinden.⁶²⁴

Die Auszahlungen für den Abschnitt *Musik und darstellende Kunst* sind daher nicht bereits aufgrund von Transferzahlungen den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen zurechenbar. Auch die restlichen Auszahlungen in dem Zusammenhang – wie etwa für die Infrastrukturbereitstellung – entstehen nicht durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze. Die Auszahlungen der anderen Abschnitte sind ebenfalls nur schwer als notwendige Auszahlungen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zu qualifizieren. Darunter befinden sich etwa Auszahlungen für Museen, Büchereien oder die Denkmalpflege.⁶²⁵ Die Gruppe (3) - Kunst, Kultur und Kultus wird somit nicht im Modell berücksichtigt.

Gruppe (4) - Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung

Abschnitt	Bezeichnung
40	Gesonderte Verwaltung
41	Allgemeine öffentliche Wohlfahrt
42	Freie Wohlfahrt
43	Jugendwohlfahrt
44	Behebung von Notständen
45	Sozialpolitische Maßnahmen
46	Familienpolitische Maßnahmen
48	Wohnbauförderung

Tabelle 15: Gruppe (4) - Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung.
Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.

Tabelle 15 enthält die Abschnitte und Bezeichnungen der Gruppe (4) - Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung. Die Auszahlungen dieser Gruppe betragen rund 12 % aller Auszahlungen der Gemeinden Österreichs.⁶²⁶ Knapp 80 % davon entfallen auf den Abschnitt *Allgemeine öffentliche Wohlfahrt*.⁶²⁷ Innerhalb dieses Abschnittes befinden sich nämlich Transferzahlungen für die Sozial- und Chancengleichheitshilfe⁶²⁸. Nach welchen Kriterien die Höhe dieser Transferzahlungen der Gemeinden bestimmt werden, ist in den Ländern unterschiedlich geregelt.⁶²⁹ Tabelle 16 gibt einen Überblick zu den Berechnungsgrundlagen der Sozialhilfeumlagen.

⁶²⁴ Vgl. Biwald et al. (2012): S. 35f.

⁶²⁵ Siehe dazu etwa Voranschlag der Stadtgemeinde Schladming 2023.

⁶²⁶ Siehe dazu Abbildung 16.

⁶²⁷ Vgl. Statistik Austria (2022b).

⁶²⁸ Die Chancengleichheitshilfe wird zumeist als Behindertenhilfe bezeichnet. Auf die Verwendung des Begriffes Behindertenhilfe wird in dieser Diplomarbeit verzichtet.

⁶²⁹ Vgl. Bröthaler, Getzner (2010): S. 62f.

	Rechtsgrundlage	Berechnungsweise
Burgenland	§ 56 Abs. 5 Bgld. SHG 2000 und § 21 Abs. 5 Bgld. MSG	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Finanzkraft ➔ Finanzkraft = Ertragsanteile + Grundsteuer + Kommunalsteuer + Lustbarkeitsabgabe + Abgabe für das Halten von Tieren
Kärnten	§ 37 K-SHG 2021	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Finanzkraft / Volkszahl ➔ Finanzkraft = Grundsteuer (bei Hebesatz von 500 %) + Kommunalsteuer + Ertragsanteile (exkl. Spielbankabgabe)
NÖ	§ 56 Abs. 2 NÖ SHG und § 36 Abs. 4 NÖ MSG	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Finanzkraft ➔ Finanzkraft = Ausschließliche Gemeindeabgaben (exkl. Gebühren für die Benützung von Gemeindevorrichtungen und -anlagen sowie Interessentenbeiträge von GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen) + Ertragsanteile (exkl. Spielbankabgabe)
OÖ	§ 37 Abs. 3 Oö. SHG 1998	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Finanzkraft ➔ Finanzkraft = Grundsteuer (bei Hebesatz von 500 %) + Kommunalsteuer + Getränkesteuer + Ertragsanteile (exkl. Bedarfszuweisungen und Zweckzuschüsse für Eisenbahnkreuzungen) - Landesumlage
Salzburg	§ 40 S.SHG und § 35 Abs. 5 SUG	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Abgestufter Bevölkerungsschlüssel ➔ i.S.d. § 10 Abs. 8 FAG 2017
Steiermark	§ 21 Abs. 15 Stmk. SHG	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Finanzkraft ➔ Finanzkraft = Gemeindeabgaben (exkl. Benützungsgebühren) + Ertragsanteile (exkl. Bedarfszuweisungen)
Tirol	§ 21 Abs. 5 TMSG	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Finanzkraft ➔ Finanzkraft = Grundsteuer (bei Hebesatz von 360 %) + 39 % der Kommunalsteuer + Ertragsanteile
Vorarlberg	§ 61 VlbG. SLG	<ul style="list-style-type: none"> ➔ 50 % durchschnittl. Beiträge der letzten 10 Jahre ➔ 50 % Finanzkraft ➔ Finanzkraft = Ertragsanteile (exkl. Bedarfszuweisungen) + Grundsteuer (bei Hebesatz von 500 %) + Kommunalsteuer

Tabella 16: Berechnungsweisen der Sozialhilfeumlagen.

Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.

In den meisten Ländern wird die Finanzkraft zur Berechnung herangezogen. Die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze steuern zu dieser im Burgenland, in Niederösterreich und Oberösterreich durch die Grundsteuer bei. In Vorarlberg wird zwar ein längerer Zeitraum zur Betrachtung herangezogen, doch auch dort können die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze nur durch die Grundsteuer zur Erhöhung der Finanzkraft beitragen. Die Kärntner Sozialhilfeumlage zieht die Finanzkraft pro EinwohnerIn zur Berechnung heran. Die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden zählen zwar nicht zu den EinwohnerInnen, sie steigern allerdings deren Finanzkraft durch die Entrichtung der Grundsteuer. In der Steiermark erhöhen sie die Finanzkraft nicht nur durch das Abführen der Grundsteuer, sondern auch in Form der Zweitwohnsitzabgabe und der Interessentenbeiträge für GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen. Hier tragen die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze am meisten zur Gesamtsumme der Sozialhilfeumlage bei. Hingegen sind in Salzburg aufgrund der Bezugnahme auf den abgestuften Bevölkerungsschlüssel keine Auszahlungen mit den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen verbunden.

Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei der Chancengleichheitsumlage ab. In Kärnten⁶³⁰, Salzburg⁶³¹, der Steiermark⁶³², Tirol⁶³³ und Vorarlberg⁶³⁴ folgt die Berechnung der Chancengleichheitsumlage jener der Sozialhilfeumlage. Die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze tragen dort gleich viel bzw. wenig bei. Im

⁶³⁰ § 47 K-ChG

⁶³¹ § 16 S.THG

⁶³² § 40 StBHG

⁶³³ § 38 Abs. 2 TTHG

⁶³⁴ § 14 VlbG. ChancengleichheitsG

Burgenland und in Niederösterreich ist sie bereits in der Sozialhilfeumlage enthalten. Im Gegensatz dazu weicht in Oberösterreich die Berechnungsweise von der Sozialhilfeumlage ab. Hier werden zu 40 % die Volkszahl und zu 60 % die Finanzkraft herangezogen. Die Finanzkraft kann wieder analog zur Sozialhilfeumlage berechnet werden.⁶³⁵ In Oberösterreich tragen die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze folglich weniger zur Chancengleichheits- als zur Sozialhilfeumlage bei.

Zusätzlich zu diesen besteht noch eine weitere Umlage für die Kinder- und Jugendhilfe, die im Abschnitt *Jugendwohlfahrt* aufzufinden ist. Die Höhe der Jugendwohlfahrtsumlage berechnet sich wiederum im Burgenland⁶³⁶, in Kärnten⁶³⁷, Niederösterreich⁶³⁸, Salzburg⁶³⁹, Tirol⁶⁴⁰ und Vorarlberg⁶⁴¹ gleich wie die Sozialhilfeumlage. In Oberösterreich und der Steiermark ist sie in der Sozialhilfeumlage enthalten.

Bei diesen drei Transferzahlungen muss jedenfalls der Anteil der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ermittelt und zu den Auszahlungen hinzugerechnet werden. Die Auszahlungen der restlichen Abschnitte dieser Gruppe sind erstens marginal und zweitens kaum den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen zurechenbar. Im Abschnitt *Freie Wohlfahrt* finden sich etwa Auszahlungen für Essen auf Rädern oder die Flüchtlingshilfe⁶⁴² und die *Wohnbauförderung* wird nicht von den Gemeinden getragen.⁶⁴³ Abgesehen von den oben beschriebenen Umlagen sind keine weiteren Auszahlungen dieser Gruppe in das Modell miteinzubeziehen.

Gruppe (5) - Gesundheit

Abschnitt	Bezeichnung
50	Gesonderte Verwaltung
51	Gesundheitsdienst
52	Umweltschutz
53	Rettungs- und Warndienste
54	Ausbildung im Gesundheitsdienst
55	Eigene Krankenanstalten
56	Krankenanstalten anderer Rechtsträger
57	Heilvorkommen und Kurorte
58	Veterinärmedizin
59	Gesundheit, Sonstiges

Tabelle 17: Gruppe (5) - Gesundheit.

Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.

In Tabelle 17 sind die Abschnitte der Gruppe (5) - Gesundheit dargestellt. Die Auszahlungen der Gemeinden, die aus der Erhaltung des Gesundheitsbereiches resultieren, betragen in etwa 7 % der Gesamtauszahlungen.⁶⁴⁴ Der mit Abstand größte Teil davon entfällt auf *die Krankenanstalten anderer Rechtsträger*.⁶⁴⁵ Dabei handelt es sich hauptsächlich um die Krankenanstaltenumlage, die die Gemeinden an die Landesgesundheitsfonds zu entrichten haben. Nach welchen Kriterien das Ausmaß

⁶³⁵ § 46 Abs. 2 Oö. ChG

⁶³⁶ § 42 Abs. 4 Bgld. KJHG

⁶³⁷ § 65 K-KJHG

⁶³⁸ § 75 Abs. 2 NÖ KJHG

⁶³⁹ § 48 Abs. 3 S.KJHG

⁶⁴⁰ § 15 Abs. 7 TKJHG

⁶⁴¹ § 43 Abs. 4 VlbG. KJHG

⁶⁴² Siehe dazu etwa Voranschlag der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee 2023.

⁶⁴³ Vgl. Mitterer, Pichler (2020): S. 28.

⁶⁴⁴ Siehe dazu Abbildung 16.

⁶⁴⁵ Vgl. Statistik Austria (2022b).

der Krankenanstaltenumlage bestimmt wird, ist von Land zu Land unterschiedlich. Tabelle 18 stellt diese Unterschiede dar.

Rechtsgrundlage		Berechnungsweise
Burgenland	§ 66 Abs. 4 Bgld. KAG 2000	→ Volkszähl
Kärnten	§ 68 Abs. 4 und 5 K-KAO	→ 50 % Volkszahl → 50 % Finanzkraft → Finanzkraft = Ertragsanteile + Grundsteuer (bei Hebesatz von 360 %) + 39 % der Kommunalsteuer
NÖ	§ 66 Abs. 1 und 2 NÖ KAG	→ 50 % Volkszahl → 50 % Finanzkraft → Finanzkraft = Ausschließliche Gemeindeabgaben (exkl. Benützungsgeldern für Gemeindeeinrichtungen und -anlagen und Interessentenbeiträge von GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen) + Ertragsanteile
OÖ	§ 76 Abs. 2 Oö. KAG 1997	→ 50 % Volkszahl → 50 % Finanzkraft → Finanzkraft = Grundsteuer (bei Hebesatz von 500 %) + Kommunalsteuer + Getränkesteuer + Ertragsanteile (exkl. Bedarfszuweisungen und Zweckzuschüsse für Eisenbahnkreuzungen) - Landesumlage
Salzburg	§ 70 Abs. 3 SKAG	→ Finanzkraft → Finanzkraft = Grundsteuer (bei Hebesatz von 360 %) + 39 % der Kommunalsteuer
Steiermark	-	-
Tirol	§ 57 Abs. 3 Tir. KAG und § 5 Abs. 2 Tir. GesundheitsfondsG	→ Finanzkraft → Finanzkraft = Grundsteuer (bei Hebesatz von 360 %) + 39 % der Kommunalsteuer + Ertragsanteile
Vorarlberg	§ 2 VlbG. SpitalbeitragsG	→ Volkszähl

Tabelle 18: Berechnungsweisen der Krankenanstaltenumlagen.

Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.

Im Burgenland und in Vorarlberg wird die Volkszahl der Gemeinde zur Berechnung herangezogen. Da die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden nicht zu den EinwohnerInnen im Sinne der Volkszahl gezählt werden⁶⁴⁶, fallen für sie in diesen beiden Ländern keine Auszahlungen an. In Kärnten, Niederösterreich und Oberösterreich wird zur Hälfte die Volkszahl und zur anderen Hälfte die Finanzkraft der Gemeinde herangezogen. Die Finanzkraft wird zwar nicht einheitlich berechnet, läuft jedoch hinsichtlich der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in diesen drei Ländern nur auf die Grundsteuer hinaus⁶⁴⁷. Hingegen wird in Salzburg und Tirol nur die Finanzkraft herangezogen. Auch hier tragen die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze nur in Form der Grundsteuer zur Finanzkraft bei. Die Steiermark ist das einzige Land, das keine Krankenanstaltenumlage einhebt.⁶⁴⁸

Eine weitere Transferzahlung innerhalb dieser Gruppe besteht hinsichtlich der Rettungsdienste, die das jeweilige Gemeindegebiet bedienen. Hier bestehen ebenso länderspezifische Regelungen. Während im Burgenland⁶⁴⁹, in Kärnten⁶⁵⁰, Oberösterreich⁶⁵¹, Salzburg⁶⁵², der Steiermark⁶⁵³ und Vorarlberg⁶⁵⁴ die Volkszahl zur Berechnung herangezogen wird, fließt in Tirol⁶⁵⁵ auch die Anzahl an Nächtigungen innerhalb von Beherbergungsbetrieben mit ein. In diesen Ländern erfordern die Zweit-

⁶⁴⁶ Siehe dazu Kapitel 4.2.1.

⁶⁴⁷ Das liegt daran, dass die niederösterreichischen Gemeinden keine Zweitwohnsitzabgabe einheben können.

⁶⁴⁸ Vgl. Mitterer, Pichler (2020): S. 24.

⁶⁴⁹ § 9 Abs. 1 Bgld. RettungsdienstG 1995

⁶⁵⁰ § 9 Abs. 1 K-RDG

⁶⁵¹ § 6 Abs. 1 Oö. RettungsdienstG 1998

⁶⁵² § 4 Abs. 1 Slbg. RettungsdienstG

⁶⁵³ § 11 Abs. 1 Stmk. RettungsdienstG

⁶⁵⁴ § 12b Abs. 2 VlbG. RettungsdienstG

⁶⁵⁵ § 11 Abs. 1 Tir. RettungsdienstG

bzw. Freizeitwohnsitze daher keine Auszahlungen für die Bereitstellung des Rettungsdienstes. In Niederösterreich⁶⁵⁶ beruht der Rettungsbeitrag auf derselben Berechnungsgrundlage wie die Krankenanstaltenumlage. Dort ist ein Teil dieses Betrages daher auch auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zurückzuführen.

Unter den restlichen Abschnitten dieser Gruppe befindet sich auch der *Umweltschutz*. Hier finden sich bspw. Förderungen für alternative Energieträger, Lastenfahrräder oder auch die Stromabrechnung der gemeindeeigenen E-Tankstellen.⁶⁵⁷ Dabei handelt es sich definitiv nicht um notwendige Auszahlungen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze. Abgesehen von den oben beschriebenen Transferzahlungen sind keine weiteren Auszahlungen dieser Gruppe in das Modell miteinzubeziehen.

Gruppe (6) - Straßen- und Wasserbau, Verkehr

Abschnitt	Bezeichnung
60	Gesonderte Verwaltung
61	Straßenbau
62	Allgemeiner Wasserbau
63	Schutzwasserbau
64	Straßenverkehr
65	Schienenverkehr
66	Schiffsverkehr
67	Luftfahrt
68	Post- und Telekommunikationsdienste
69	Verkehr, Sonstiges

Tabelle 19: Gruppe (6) - Straßen- und Wasserbau, Verkehr.

Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.

Tabelle 19 gibt die Abschnitte der Gruppe (6) - Straßen- und Wasserbau, Verkehr wieder. Die Auszahlungen dieser Gruppe betragen rund 7 % der gesamten Auszahlungen der Gemeinden.⁶⁵⁸ Knapp 80 % davon entfallen auf den Straßenbau. Weitere 16 % verteilen sich hauptsächlich auf den *Schutzwasserbau*, den *Straßenverkehr* und *Verkehr, sonstiges*.⁶⁵⁹ Dort finden sich etwa Auszahlungen für Schutzwasserbauten, die Wildbachverbauung, für die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung und die Beiträge zu den Verkehrsverbänden.⁶⁶⁰ Darunter sind sich auch Transferzahlungen zu finden. Bei den Beträgen zu den Verkehrsverbänden sind in der Regel das Verkehrsaufkommen, die Zahl an Ein- und AuspendlerInnen, die Volkszahl, die Finanzkraft und die tatsächliche Inanspruchnahme von Transportleistungen entscheidend.⁶⁶¹ Diese sind jedoch so gering, dass dabei nicht näher zwischen den Berechnungsgrundlagen differenziert wird. Sie werden den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen anteilmäßig zugewiesen.

⁶⁵⁶ § 10 NÖ RDG

⁶⁵⁷ Siehe dazu etwa Voranschläge der Stadtgemeinden Amstetten, Schladming und der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee 2023.

⁶⁵⁸ Siehe dazu Abbildung 16.

⁶⁵⁹ Vgl. Statistik Austria (2022b).

⁶⁶⁰ Siehe dazu etwa Voranschlag der Marktgemeinde Velden am Wörthersee 2023.

⁶⁶¹ Siehe dazu etwa § 4 Oö. Nah- und Regionalverkehrs-FinanzierungsG oder § 2 K-VKG

Die Auszahlungen dieser Gruppe dienen dem Schutz und der Versorgung des gesamten Siedlungsraumes und daher auch der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze, weswegen sie miteinbezogen werden.

Gruppe (7) - Wirtschaftsförderung

Abschnitt	Bezeichnung
70	Gesonderte Verwaltung
71	Grundlagenverbesserung in der Land- und Forstwirtschaft
74	Sonstige Förderung der Land- und Forstwirtschaft
75	Förderung der Energiewirtschaft
77	Förderung des Fremdenverkehrs
78	Förderung von Handel, Gewerbe und Industrie

Tabelle 20: Gruppe (7) - Wirtschaftsförderung.

Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.

Die Gruppe (7) - Wirtschaftsförderung (Tabelle 20) hat mit einem Anteil von einem Prozent⁶⁶² an den Gesamtauszahlungen kaum Bedeutung für die Gemeinden. Gut 35 % davon entfallen auf die *Förderung des Fremdenverkehrs* und etwa 40 % auf die *Förderung von Handel, Gewerbe und Industrie*.⁶⁶³ Im Bereich der Förderung von Handel, Gewerbe und Industrie sowie des Fremdenverkehrs scheinen in erster Linie Transferzahlungen an Unternehmen auf.⁶⁶⁴ Diese können den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen jedenfalls nicht zugeordnet werden. Gleiches gilt für die Auszahlungen im Zusammenhang mit der *Förderung der Land- und Forstwirtschaft* sowie der *Energiewirtschaft*. Die Gruppe (7) - Wirtschaftsförderung wird somit nicht mitberücksichtigt.

Gruppe (8) - Dienstleistungen

Abschnitt	Bezeichnung
80	Gesonderte Verwaltung
81	Öffentliche Einrichtungen (soweit nicht dem Abschnitt 85 zuzuordnen)
82 + 83	Betriebsähnliche Einrichtungen und Betriebe
84	Liegenschaften, Wohn- und Geschäftsgebäude
85	Betriebe mit marktbestimmter Tätigkeit
86	Land- und forstwirtschaftliche Betriebe
87 + 88 + 89	Wirtschaftliche Unternehmungen

Tabelle 21: Gruppe (8) - Dienstleistungen.

Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.

In etwa 23 % der gesamten Auszahlungen der Gemeinden sind auf die Gruppe (8) - Dienstleistungen (Tabelle 21) zurückzuführen.⁶⁶⁵ Knapp 80 % davon machen die *Öffentlichen Einrichtungen* in Kombination mit den *Betrieben mit marktbestimmter Tätigkeit* aus.⁶⁶⁶ Das liegt daran, dass diesen Abschnitten die Betriebe der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung zugeordnet werden. Zusätzlich sind darin auch noch Auszahlungen für die Straßenreinigung, Parkanlagen und Kinderspielfläche sowie öffentliche Beleuchtungen zu finden.⁶⁶⁷ All diese

⁶⁶² Siehe dazu Abbildung 16.

⁶⁶³ Vgl. Statistik Austria (2022b).

⁶⁶⁴ Siehe dazu etwa Voranschlag der Gemeinde Serfaus 2023.

⁶⁶⁵ Siehe dazu Abbildung 16.

⁶⁶⁶ Vgl. Statistik Austria (2022b).

⁶⁶⁷ Siehe dazu etwa Voranschlag der Marktgemeinde Warth 2023.

Infrastruktur- und Instandhaltungsauszahlungen dienen allen Wohnsitzen und damit auch den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen. Sie werden daher berücksichtigt. Auch die Parkraumbewirtschaftung und Friedhöfe sind in diesen Abschnitten anzutreffen. Erstere wird hauptsächlich über Parkgebühren finanziert und die Friedhöfe können den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen definitiv nicht zugeordnet werden. Beide bleiben somit unberücksichtigt. Unter *Betriebsähnliche Einrichtungen und Betriebe* scheinen regelmäßig die Bau- und Wirtschaftshöfe der Gemeinden auf. Sie sind essenziell für die Errichtung und Instandhaltung der Infrastrukturen und deshalb miteinzubeziehen.

Der Abschnitt *Liegenschaften, Wohn- und Geschäftsgebäude* beinhaltet bspw. den Grund- und Waldbesitz sowie sonstige Gebäude, die im Eigentum oder Besitz der Gemeinde stehen. Diesem Abschnitt können keine notwendigen Auszahlungen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zugeordnet werden. Ebenso wenig trifft das auf *Land- und forstwirtschaftliche Betriebe* zu. Unter *Wirtschaftliche Unternehmungen* sind unter anderem die Veranstaltungsbetriebe der Gemeinden angesiedelt.⁶⁶⁸ Die Auszahlungen dieses Abschnittes sind den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen ebenfalls nicht zuordenbar.

Gruppe (9) - Finanzwirtschaft

Abschnitt	Bezeichnung
90	Gesonderte Verwaltung
91	Kapitalvermögen und Stiftungen ohne eigene Rechtspersönlichkeit
92	Öffentliche Abgaben
93	Umlagen
94	Finanzzuweisungen und Zuschüsse
95	Nicht aufteilbare Schulden
96	Haftungen (soweit nicht aufteilbar)
97	Verstärkungsmittel
98	Haushaltsausgleich
99	Jahresergebnis, Übergabe und Übernahme des Jahresergebnisses, Abwicklung der Vorjahre

Tabelle 22: Gruppe (9) - Finanzwirtschaft.

Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.

Die Gruppe (9) - Finanzwirtschaft – dargestellt in Tabelle 22 – ist deutlich stärker von den Einzahlungen als von den Auszahlungen geprägt. Das liegt vor allem daran, dass hier die ausschließlichen Gemeindeabgaben und die Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben im Abschnitt *Öffentliche Abgaben* sowie Transferzahlungen an die Gemeinden unter *Finanzzuweisungen und Zuschüsse* aufscheinen.⁶⁶⁹ Die Auszahlungen dieser Gruppe betragen rund 5 % aller Auszahlungen.⁶⁷⁰ Etwa die Hälfte davon entfällt auf die *Umlagen* und rund ein Viertel ist dem Abschnitt *Kapitalvermögen und Stiftungen ohne eigene Rechtspersönlichkeit* zuzuschreiben.⁶⁷¹ Von den *Kapitalvermögen und Stiftungen ohne eigene Rechtspersönlichkeit* sind unter anderem Zinsen und Rücklagen umfasst.⁶⁷² Zu diesem Abschnitt kann kein Zusammenhang zu den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen hergestellt werden, weswegen dieser nicht miteinbezogen wird. Im Abschnitt *Umlagen* befindet sich die Landesumlage. Die Landesumlage dient der Finanzierung von Landesaufgaben. Sie ist von den Gemeinden an die

⁶⁶⁸ Siehe dazu etwa Voranschlag der Stadtgemeinde Amstetten 2023.

⁶⁶⁹ Vgl. Österreichischer Gemeindebund (o. J.): Wofür die Gemeinden Geld ausgeben.

⁶⁷⁰ Siehe dazu Abbildung 16.

⁶⁷¹ Vgl. Statistik Austria (2022b).

⁶⁷² Siehe dazu etwa Voranschlag der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee 2023.

Länder zu entrichten und darf 7,66 % der ungekürzten Ertragsanteile nicht übersteigen.⁶⁷³ Die Entrichtung der Landesumlage erfolgt in Form der Einbehaltung von Ertragsanteilen durch die Länder.⁶⁷⁴ Wie viel von den Ländern einbehalten wird, richtet sich nach der Finanzkraft der Gemeinden. Im Burgenland⁶⁷⁵ und in Vorarlberg⁶⁷⁶ ergibt sich die Finanzkraft der Gemeinden aus der Summe der Grund- und Kommunalsteuer, wobei zur Berechnung der Grundsteuer von einem Hebesatz in Höhe von 500 % ausgegangen wird. In Kärnten⁶⁷⁷, Oberösterreich⁶⁷⁸, Salzburg⁶⁷⁹, der Steiermark⁶⁸⁰ und in Tirol⁶⁸¹ werden dieselben Steuern zur Berechnung herangezogen, von der Kommunalsteuer fließen allerdings nur 39 % in die Berechnung mit ein und die Miteinbeziehung der Grundsteuer erfolgt unter einem Hebesatz von 360 %. Niederösterreich ist das einzige Land, das seine Gemeinden nicht durch eine Landesumlage belastet.⁶⁸² Für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze erhalten die Gemeinden zwar keine Ertragsanteile, dennoch erhöhen sie die Finanzkraft der Gemeinden durch ihre Grundsteuereinzahlungen. Die Landesumlage ist folglich miteinzubeziehen.

Bei den restlichen Auszahlungen dieser Gruppe – wie etwa *Nicht aufteilbare Schulden, Haftungen* oder *Verstärkungsmittel* – können keine direkten Zusammenhänge zu den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen hergestellt werden. Diese bleiben im Modell daher unberücksichtigt.

⁶⁷³ § 6 FAG 2017

⁶⁷⁴ Vgl. Bröthaler, Getzner (2010): S. 54.

⁶⁷⁵ § 3 Bgld. LandesumlageG

⁶⁷⁶ § 3 VlbG. LandesumlageG

⁶⁷⁷ § 2 K-LUG

⁶⁷⁸ § 2 Oö. LandesumlageG

⁶⁷⁹ § 36 SIbg. ALHG 2018

⁶⁸⁰ § 2 Stmk. LandesumlageG

⁶⁸¹ § 2 Tir. LandesumlageG

⁶⁸² Vgl. Mitterer, Pichler (2020): S. 24.

4.3 Abschließende Übersicht zu den Ein- und Auszahlungen

Einzahlungen								
Steuer, Abgabe, Gebühr	B	K	N	O	S	St	T	V
→ Grundsteuer	X	X	X	X	X	X	X	X
→ Zweitwohnsitzabgabe	(X)	X		(X)	(X) X	X	X	X
→ Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen	X	X	X	X	X	X	X	X
→ Gemeindeverwaltungsabgaben	X	X	X	X	X	X	X	X
→ Interessentenbeiträge von GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen	X	X	X	X	X	X	X	X
Auszahlungen								
Funktionsgruppe	B	K	N	O	S	St	T	V
→ (0) Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung	X	X	X	X	X	X	X	X
→ (1) Öffentliche Ordnung und Sicherheit	X	X	X	X	X	X	X	X
→ (2) Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft								
→ (3) Kunst, Kultur und Kultus								
→ (4) Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung	(X)	(X)	(X)	(X)		(X)	(X)	(X)
→ (5) Gesundheit		(X)	(X)	(X)	(X)		(X)	
→ (6) Straßen- und Wasserbau, Verkehr	X	X	X	X	X	X	X	X
→ (7) Wirtschaftsförderung								
→ (8) Dienstleistungen	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)
→ (9) Finanzwirtschaft	(X)	(X)		(X)	(X)	(X)	(X)	(X)

X ... Einzahlung bzw. Auszahlung ist miteinzubeziehen
(X) ... Einzahlung bzw. Auszahlung ist teilweise miteinzubeziehen

Tabelle 23: Abschließende Übersicht zu den Ein- und Auszahlungen der Gemeinden im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen.

Quelle: Ausführungen der Kapitel 4.2.1 und 4.2.2. Eigene Darstellung.

Tabelle 23 bietet eine abschließende Übersicht zu den Ein- und Auszahlungen der Gemeinden im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen. Die Grundsteuer, die Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen, die Gemeindeverwaltungsabgaben sowie die Interessentenbeiträge von GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen fallen in allen Ländern einmalig bei der Errichtung oder laufend im Betrieb der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze an. Zweitwohnsitzabgaben, die den Gemeinden vollständig verbleiben, bestehen nur in Kärnten, Salzburg, der Steiermark, Tirol und Vorarlberg. Im Burgenland werden die Einzahlungen zwischen den Gemeinden und der Burgenland Tourismus GmbH geteilt, während den Gemeinden Oberösterreichs nur der gemeindeeigene Zuschlag zur Freizeitwohnungspauschale verbleibt. In Salzburg wird für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zurzeit eine Fremdenverkehrs- und eine Zweitwohnsitzabgabe fällig, wobei die Fremdenverkehrsabgabe zwischen dem Land und den Gemeinden geteilt wird. In puncto Auszahlungen bestehen ebenfalls Unterschiede zwischen den Ländern. Jene Unterschiede, die sich ergeben, entstehen in erster Linie aus der ungleichen Umlagenbelastung der Gemeinden. Ferner ergeben sich weitere Unterschiede durch die Berechnungsweisen dieser Umlagen.

Neben den Einzahlungen dieses Kapitels kommen jedoch noch weitere in Betracht. Wie in Kapitel 3.1.2 dargelegt wurde, sind die Gemeinden mancher Länder zum Abschluss von Planungs- und Infrastrukturkostenverträgen berechtigt. Werden solche mit den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden abgeschlossen, sind die vereinbarten Vertragssummen als einmalige Einzahlungen zu qualifizieren und im Modell zu berücksichtigen. Zusätzlich dazu könnten auch noch Erlöse aus dem Verkauf von Gemeindegrundstücken als einmalige Einzahlungen in den Gemeindehaushalt fließen. Diese sind ebenso zu berücksichtigen.

Aufbauend auf den bisherigen Ausführungen wird nun in Kapitel 5 das Modell der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze konstruiert.

5 Die fiskalischen Wirkungszusammenhänge von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen mit dem kommunalen Haushalt

Im folgenden Kapitel werden zu Beginn die Wirkungszusammenhänge zwischen den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen und dem Gemeindehaushalt auf Basis der Erkenntnisse der vorangegangenen Kapitel dargestellt. Daran anschließend wird das theoretische Grundkonzept der Fiskalischen Wirkungsanalysen erläutert, um schlussendlich selbst ein Modell zur Erfassung der gemeindefiskalischen Wirkungen von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen konstruieren zu können. Die Testung dieses Modelles anhand einer ausgewählten Gemeinde ist Gegenstand des nächsten Kapitels.

5.1 Gemeindefiskalische Wirkungszusammenhänge von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Kapitel 2, 3 und 4 sind in Abbildung 18 die daraus abgeleiteten fiskalischen Wirkungszusammenhänge zwischen einem Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz und dem Gemeindehaushalt dargestellt.

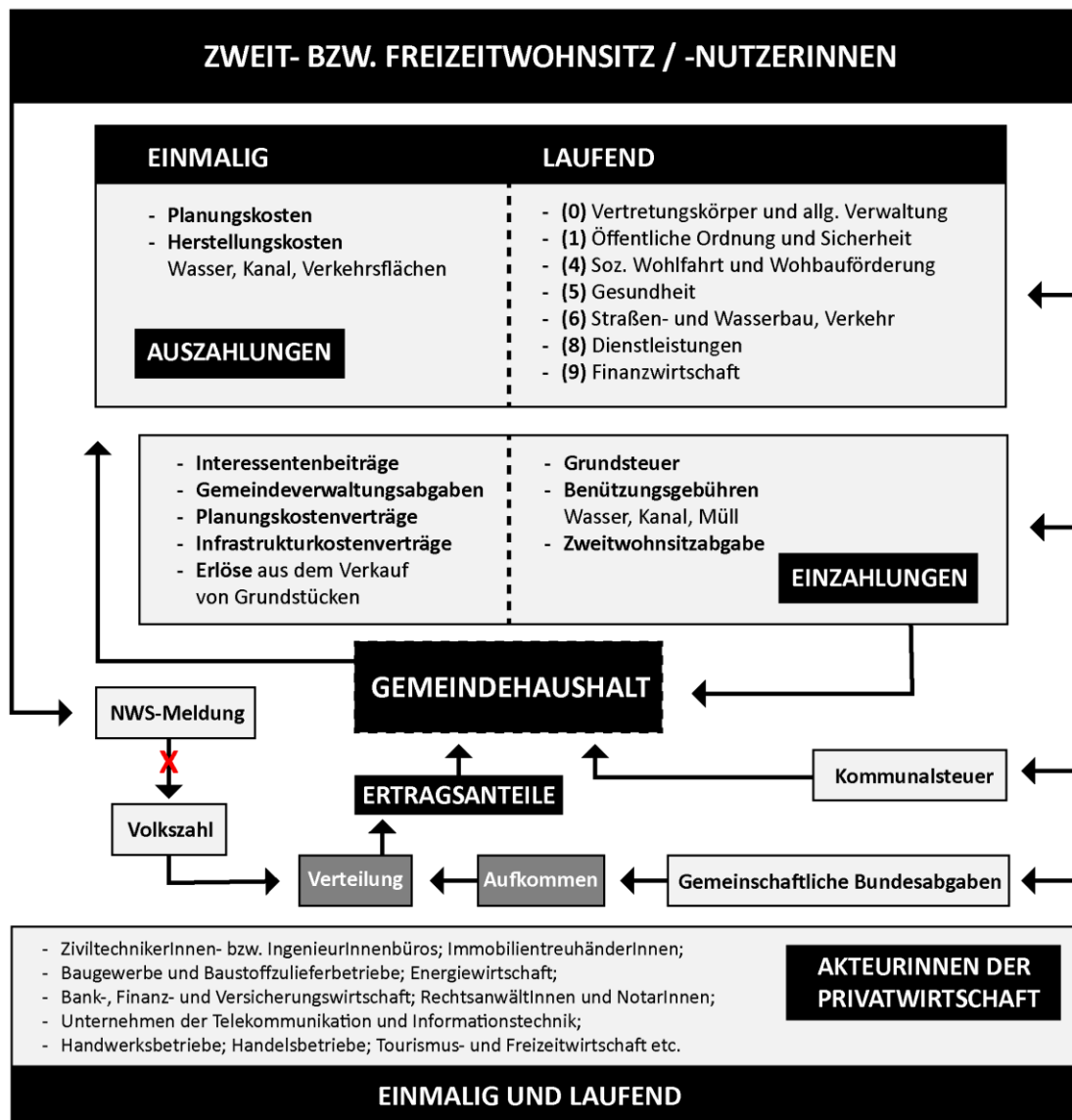


Abbildung 18: Gemeindefiskalische Wirkungszusammenhänge von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen.

Quelle: Erkenntnisse der Kapitel 2, 3 und 4. Eigene Darstellung.

Auf der linken Seite befinden sich die im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen stehenden einmaligen Ein- und Auszahlungen, während auf der rechten Seite die laufenden Ein- und Auszahlungen dargestellt sind.

Zu den einmaligen Auszahlungen der Gemeinde werden jene gezählt, die vor der Errichtung eines Gebäudes notwendig sind. Diesbezüglich entstehen etwa Planungskosten und in weiterer Folge Herstellungskosten für den Wasser- und Kanalanschluss sowie für Verkehrsflächen. Ein Teil dieser Auszahlungen wird jedoch in Form von Interessentenbeiträgen von GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen sowie Gemeindeverwaltungsabgaben auf die NutznießerInnen übertragen. Zudem können die Gemeinden mancher Länder mit den NutznießerInnen Raumordnungsverträge, die die Planungs- und Aufschließungs- bzw. Erschließungskosten teilweise oder auch gänzlich kompensieren, abschließen. Diese fließen als Einzahlungen in den Gemeindehaushalt. Weiters könnte sich das Grundstück im Eigentum der Gemeinde befinden. Dann wäre zusätzlich der durch den Verkauf entstehende Erlös als Einzahlung zu berücksichtigen.

Auch wenn sich die – nach der Errichtung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes – neu zugezogenen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden nur temporal und nicht dauerhaft in der Standortgemeinde niedergelassen haben, so ist dennoch der Wohnsitz bei der Meldebehörde anzumelden. Dies ist deshalb bedeutsam zu erwähnen, da – im Unterschied zur Errichtung eines dauerhaften Wohnsitzes mit korrespondierenden Hauptwohnsitzmeldungen der BewohnerInnen – die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden rechtskonformerweise einen weiteren Wohnsitz⁶⁸³ anzumelden haben. Die neugewonnenen BewohnerInnen erhöhen damit nicht die Volkszahl der Gemeinde, weswegen auch keine zusätzlichen Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben dem Gemeindehaushalt zufließen.

Auch die bei der Errichtung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in Anspruch genommenen Leistungen der örtlichen Unternehmen können in weiterer Folge für Einzahlungen in den kommunalen Haushalt sorgen. Die unter Umständen beteiligten AkteurInnen der Privatwirtschaft sind im unteren Teil der Abbildung 18 anzufinden und wurden auf Basis der Erkenntnisse des Kapitels 2.4.3 in die Darstellung integriert, wobei hier nicht zwischen einmaligen und laufenden Einzahlungen differenziert wird. Es ist nämlich irrelevant, ob die Leistungen der Privatwirtschaft im Zusammenhang mit der Errichtung oder der Nutzung des Objektes von den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden in Anspruch genommen werden. Schlussendlich werden die dadurch entstehenden gemeinschaftlichen Bundesabgaben über den Finanzausgleich umverteilt und das noch dazu unabhängig davon, wo sie entstehen. Der Konsum der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden erhöht zwar das Gesamtaufkommen der gemeinschaftlichen Bundesabgaben, allerdings kommt aufgrund des Umverteilungsmechanismus des Finanzausgleiches⁶⁸⁴ kaum etwas davon bei den Gemeinden an. Sie können allenfalls dadurch profitieren, dass in Folge des Konsums zusätzliche Lohnsummen bei den Angestellten in den örtlichen

⁶⁸³ Der weitere Wohnsitz i.S.d. § 1 Abs. 6 MeldeG wird in Abbildung 18 als NWS-Meldung bezeichnet und dargestellt.

⁶⁸⁴ Näheres dazu kann den Kapiteln 4.1.1 und 4.2.1 entnommen werden.

Unternehmen generiert werden. Dies wäre etwa dann der Fall, wenn durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden oder auch die Arbeitsstunden bereits bestehender ArbeitnehmerInnen erhöht werden. In diesen Fällen käme es zu einer Erhöhung des Kommunalsteueraufkommens in der Gemeinde, die als Einzahlung in den Gemeindehaushalt zu berücksichtigen wäre. Ob überhaupt und wenn ja, wie viele innergemeindliche Arbeitsplätze bzw. Lohnsummenerhöhungen durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze entstehen, wurde bisweilen noch nicht erforscht.

Laufende Einzahlungen in den Gemeindehaushalt werden durch die Grundsteuer, die Benützungsgebühren für Gemeindeeinrichtungen und -anlagen sowie die Zweitwohnsitzabgabe generiert. Damit der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz auch laufend genutzt werden kann, sind Auszahlungen der Gemeinde erforderlich. Es ist jedenfalls mit Auszahlungen aus den Gruppen (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung, (1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit, (4) - Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung, (5) - Gesundheit, (6) - Straßen- und Wasserbau sowie Verkehr, (8) - Dienstleistungen und (9) - Finanzwirtschaft zu rechnen.

Innerhalb dieses Kapitels wird versucht, die eben dargestellten Wirkungszusammenhänge durch die Konstruktion einer Fiskalischen Wirkungsanalyse erfassbar zu machen. Zuvor wird jedoch noch das Grundkonzept der Fiskalischen Wirkungsanalyse erläutert.

5.1.1 Die Fiskalische Wirkungsanalyse

Die Abschätzung der wirtschaftlichen Folgen einer Entscheidung der öffentlichen Hand kann mit einer Vielzahl an Instrumenten vorgenommen werden. So haben in den vergangenen Jahrzehnten etwa die Kosten-Nutzen-Analyse, die Nutzwertanalyse, die Kosten-Wirksamkeitsanalyse, die Wertschöpfungs- und Beschäftigungsrechnung, die Regionale Inzidenzanalyse oder auch die Analyse des Social Return on Investment zur Abschätzung der ökonomischen Folgen Anwendung gefunden.⁶⁸⁵ Keine dieser Analysen und Rechnungen hat jedoch zum Gegenstand, die Ein- und Auszahlungen in die öffentlichen Haushalte, die mit einer Entscheidung verbunden sind, adäquat abzubilden. Genau das ist Gegenstand der Fiskalischen Wirkungsanalyse. Bei der Fiskalischen Wirkungsanalyse handelt es sich um eine Weiterentwicklung der Kosten-Nutzen-Analyse, die in den USA der 1970er-Jahre ihren Ursprung hat.⁶⁸⁶ Mithilfe von Fiskalischen Wirkungsanalysen können einerseits die fiskalischen Folgen einer bevorstehenden Entscheidung ex ante abgeschätzt werden, andererseits können aber auch die fiskalischen Folgen bereits getroffener Entscheidungen ex post analysiert werden.⁶⁸⁷

Das Grundkonzept einer Fiskalischen Wirkungsanalyse – dargestellt in Abbildung 19 – ist simpel: Es werden die auf Basis einer Entscheidung entstehenden bzw. entstandenen Ein- und Auszahlungen in die Haushalte sämtlicher Gebietskörperschaften, Personalkörperschaften und öffentlicher Unternehmen unter Berücksichtigung der Verteilungseffekte des Finanzausgleiches gegenübergestellt und saldiert, sodass am Ende beantwortet werden kann, ob sich eine Entscheidung aus fiskalischer Sicht lohnt bzw. gelohnt hat oder nicht.⁶⁸⁸ Hinsichtlich der Auszahlungen sind sowohl die einmaligen,

⁶⁸⁵ Vgl. Schönböck, Bröthaler (2002): S. 597ff.

⁶⁸⁶ Vgl. Mayerhofer et al. (2012): S. 16.

⁶⁸⁷ Vgl. Chervin, Kyle (2009): S. 3ff.

⁶⁸⁸ Vgl. Schönböck, Bröthaler (2002): S. 611.

die bei der Planung und Errichtung anfallen, als auch die laufenden, die für die fortlaufende Erhaltung und den Betrieb der technischen sowie sozialen Infrastrukturen und alle sonstigen öffentlichen Leistungen nötig sind, von Bedeutung. Davon umfasst sind auch die Folgeinvestitionen, die etwa im Zusammenhang mit den Lebens- und Nutzungsdauern gewisser Infrastrukturen entstehen. Den Auszahlungen werden die Einzahlungen gegenübergestellt, die ebenfalls entweder einmalig bei der Planung bzw. Errichtung oder laufend im Betrieb bzw. während der Nutzung anfallen und bspw. in Form von Beiträgen, Steuern, Abgaben, Gebühren, Entgelten sowie Erlösen in die öffentlichen Haushalte fließen.⁶⁸⁹ Je nach Untersuchungsgegenstand wird – in Abhängigkeit der Größenordnung und Bedeutung der öffentlichen Entscheidung – ein unterschiedlich langer Betrachtungszeitraum für die Fiskalische Wirkungsanalyse festgelegt. Üblicherweise beträgt dieser Zeithorizont zwischen 5 und 50 Jahre.⁶⁹⁰ Neben dem Betrachtungszeitraum wird in der Regel auch der Betrachtungsraum begrenzt. Für gewöhnlich werden die fiskalischen Wirkungen nur für ausgewählte öffentliche Haushalte – etwa ein Land oder eine Gemeinde – analysiert und dargestellt.⁶⁹¹

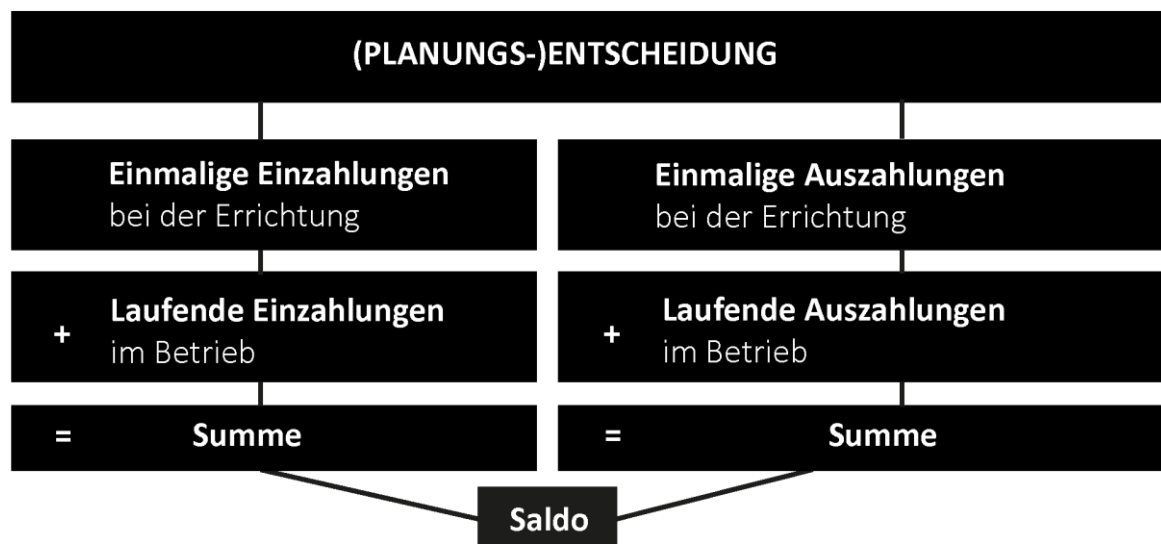


Abbildung 19: Grundstruktur der Fiskalischen Wirkungsanalyse.
Quelle: Schönböck et al. (2004). Eigene Bearbeitung und Darstellung.

Auch wenn das grundlegende Gerüst, das in Abbildung 19 ersichtlich ist, keine hohe Komplexität aufweist, so sind es die Abgrenzungsfragen, die bei der Umsetzung einer Fiskalischen Wirkungsanalyse Schwierigkeiten bereiten. Standardisierte Vorgehensweisen wurden bisweilen nicht etabliert.⁶⁹² Es liegt daher an den AnwenderInnen selbst, eine Modellabgrenzung vorzunehmen. Sie müssen entscheiden, welche Ein- und Auszahlungen in die Betrachtung miteinbezogen werden und welche nicht. Schon allein dieser Aspekt kann bei der Betrachtung ein und desselben Phänomens zu erheblichen Unterschieden in den Ergebnissen führen.⁶⁹³ Auf der anderen Seite kann – durch die nicht vorhandene Standardisierung – das Modell der Fiskalischen Wirkungsanalyse an die spezifischen

⁶⁸⁹ Vgl. Mayerhofer et al. (2012): S. 17f.

⁶⁹⁰ Vgl. Frank (2019): S. 42.

⁶⁹¹ Vgl. Mayerhofer et al. (2012): S. 21.

⁶⁹² Vgl. Thalinger (2018): S. 87.

⁶⁹³ Vgl. Mayerhofer et al. (2012): S. 20.

Rahmenbedingungen des Untersuchungsgegenstandes angepasst werden. Diese Anpassung wird nun vorgenommen.

5.2 Die Gemeindefiskalische Wirkungsanalyse für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze

Die bisher gewonnenen Erkenntnisse können nun in ein Modell zur Erfassung der gemeindefiskalischen Wirkungen einfließen. Dazu wird eingangs eine Systemabgrenzung vorgenommen, in der die zur Betrachtung herangezogenen Ein- und Auszahlungen dargelegt werden sowie jene, die nicht in das Modell miteinfließen, ausgeschieden werden. Im Anschluss werden die Einflussgrößen der miteinbezogenen Ein- und Auszahlungen bestimmt, sodass am Ende die Berechnungsweise des Modells erläutert werden kann.

5.2.1 Systemabgrenzung und Modell der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse

Im Folgenden wird nun die oben dargestellte theoretische Grundstruktur einer Fiskalischen Wirkungsanalyse mit den zweit- bzw. freizeitwohnsitzspezifischen Inhalten gefüllt. Vorab wird noch der Betrachtungsraum und -zeitraum begrenzt und erläutert, weshalb gewisse Ein- bzw. Auszahlungen nicht in das Modell miteinfließen.

Der Betrachtungszeitraum beschränkt sich auf ein Finanzjahr. Die Ergebnisse der Fiskalischen Wirkungsanalyse, die in Kapitel 6 dargestellt werden, können anschließend auf mehrere Jahre hochgerechnet werden. Dabei gilt es zu beachten, dass in diesem Modell der Zeitwert des Geldes keine Berücksichtigung findet. Sollte daher eine Hochrechnung durchgeführt werden, ist es empfehlenswert, eine Abzinsung vorzunehmen. Betrachtet werden weiters ausschließlich die fiskalischen Wirkungen auf den Haushalt einer ausgewählten Gemeinde. Die Auswirkungen auf die Haushalte der Länder oder des Bundes sowie sonstiger öffentlicher Rechtsträger bleiben hingegen unbeachtet. Innerhalb des Gemeindehaushaltes werden jedoch nicht alle potenziellen fiskalischen Wirkungen in das Modell miteinbezogen. So wird der Konsum von Leistungen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden während der Errichtung und auch während des Betriebes bzw. der Nutzung des Objektes, der unter Umständen die Lohnsummen der örtlichen Beschäftigten und damit das Kommunalsteueraufkommen erhöhen könnte, in Ermangelung diesbezüglicher Forschungsergebnisse nicht in das Modell einfließen. Die Miteinbeziehung der Kommunalsteuer würde einige Annahmen bedingen, die zu einer Verzerrung der Ergebnisse führen könnten. Die Einbeziehung der Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben scheidet bereits deshalb aus, da die Gemeinden keine Ertragsanteile für nicht-hauptwohnsitzgemeldete Personen auf ihren Gemeindegebieten erhalten. Etwaige Erhöhungen des Gesamtaufkommens der gemeinschaftlichen Bundesabgaben durch die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden bleiben in Anbetracht des komplexen Umverteilungsmechanismus des Finanzausgleiches und den damit verbundenen Zuweisungsschwierigkeiten des zusätzlichen Steueraufkommens zu den einzelnen Gemeinden außer Acht. Auch die unter Umständen entstehende Verdrängung der lokalen Bevölkerung und die damit verbundenen Effekte auf den Gemeindehaushalt sind zu komplex, um sie in dieser Diplomarbeit adäquat behandeln zu können. Sie finden daher ebenfalls keinen Einzug in das Modell.

Die einmaligen und laufenden Ein- und Auszahlungen, die nun übrigbleiben und somit Einzug in das Modell der Fiskalischen Wirkungsanalyse finden, sind in Abbildung 20 dargestellt.

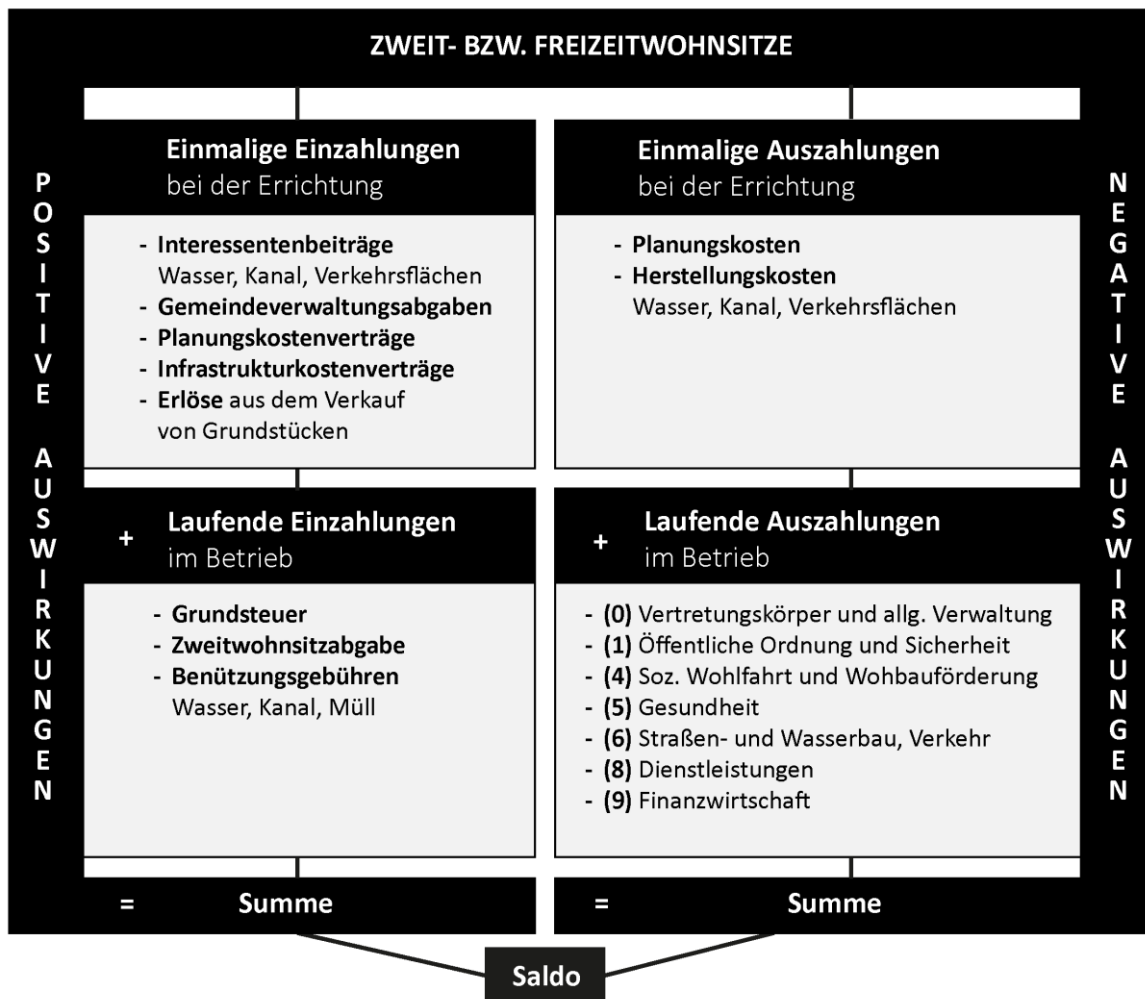


Abbildung 20: Modell der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze.
Quelle: Erkenntnisse der Kapitel 3 und 4. Eigene Darstellung.

In dieser Abbildung befindet sich das Gerüst der Fiskalischen Wirkungsanalyse dieser Diplomarbeit. Dieses Gerüst kann ohne Weiteres für eine Gemeindefiskalische Wirkungsanalyse der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze von sämtlichen österreichischen Gemeinden herangezogen werden. Allerdings gilt es zu beachten, dass in manchen Gemeinden mancher Länder nicht alle Ein- und Auszahlungsposten vorhanden und gleich zu berechnen sind. Dies wird bei den nun folgenden Einflussgrößen deutlich.

5.2.2 Einflussgrößen des Modells der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse

Die Einflussgrößen, die die Höhe der einzelnen Ein- und Auszahlungen dieses Modells maßgeblich bestimmen, werden nun eruiert. Begonnen wird mit den einmaligen Ein- und Auszahlungen bei der Errichtung. Im Anschluss werden die Einflussgrößen der laufenden Ein- und Auszahlungen dargelegt. Die Ermittlung der Einflussgrößen wird auf Basis der Kapitel 3 und 4 hinsichtlich bestimmter Einzahlungen als auch bestimmter Auszahlungen vorgenommen. Diese resultieren aus den gesetzlichen Bestimmungen. Bei einigen Ein- und Auszahlungen ist dies allerdings nicht möglich. Diese

Einflussgrößen müssen durch eigene Überlegungen ermittelt werden. Mithilfe der Einflussgrößen können die für die Berechnung des Modells benötigten Daten festgestellt werden.

Einflussgrößen der einmaligen Einzahlungen bei der Errichtung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes

Die Einflussgrößen, die bei den Einzahlungen aus den **Interessentenbeiträgen** für die Errichtung der **Wasserversorgungsleitung** ausschlaggebend sind, unterscheiden sich je nach Land. Im Burgenland und Salzburg ist der geschätzte Wasserverbrauch der künftigen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden entscheidend. In Niederösterreich, Kärnten und der Steiermark sind gebäudebezogene Merkmale als Einflussgrößen feststellbar. Konkret wird für die Bestimmung der Höhe dieser Einzahlung in Niederösterreich die bebaute und unbebaute Fläche des Grundstückes sowie die Anzahl an Geschossen des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes benötigt. In Kärnten muss die Gebäudeart und in der Steiermark die Bruttogeschossfläche herangezogen werden. In Oberösterreich, Tirol und Vorarlberg haben die Landesgesetzgeber keine näheren Vorgaben gemacht, weswegen die Einflussgrößen in diesen Ländern individuell anhand der Abgabenverordnungen der einzelnen Gemeinden zu bestimmen sind.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den **Interessentenbeiträgen** für die **Kanalerrichtung**. In Oberösterreich, Salzburg und Tirol lassen sich keine Einflussgrößen vorab festmachen. In Niederösterreich und Kärnten sind dieselben Einflussgrößen wie bei der Wasserleitungserrichtung heranzuziehen. Im Burgenland wird die Grundstücksgröße, bebaute Fläche und Wohnnutzfläche des zu errichtenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes benötigt. In Vorarlberg kommt zusätzlich zu den Einflussgrößen des Burgenlandes auch noch das Ausmaß der tatsächlich an den Kanal angeschlossenen Flächen hinzu.

Die Bestimmung der Einflussgrößen der **Interessentenbeiträge** für die Errichtung von **Verkehrsflächen** kann vollständig anhand der einschlägigen Landesgesetze vorgenommen werden. Im Burgenland, in Niederösterreich und Oberösterreich ist jeweils die Länge des Grundstückes ausschlaggebend. In Niederösterreich muss zusätzlich die Bauklasse des Grundstückes miteinbezogen werden. In der Steiermark hat nur die Bruttogeschossfläche des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes einen Einfluss. Die tatsächlich anfallenden Herstellungskosten sind als Einflussgröße in Kärnten, Salzburg, Tirol und Vorarlberg auszumachen. In Tirol ist zusätzlich der Baulandpreis des Grundstückes erforderlich.

Bei allen drei Interessentenbeiträgen sind zusätzlich die Einheitssätze als Einflussgrößen festzumachen. Diese sind – bis auf zwei Ausnahmen – für jede Gemeinde einzeln aus den Abgabenverordnungen zu entnehmen. Einzig in Oberösterreich und der Steiermark werden die Einheitssätze der Interessentenbeiträge für die Errichtung der Verkehrsflächen vom Landesgesetzgeber bzw. Landesverordnungsgeber bestimmt. Diese können den entsprechenden Gesetzen und Verordnungen entnommen werden.

Die Höhe der **Gemeindeverwaltungsabgabe** für die Baubewilligung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes hängt fast durchgängig von dessen Wohnnutzfläche ab. Ausnahmen davon bestehen in Salzburg, Tirol und Vorarlberg. In Salzburg wird jedenfalls eine Mindestgebühr fällig, die nicht unterschritten werden

darf. In Tirol ist statt der Wohnnutzfläche die Baumasse entscheidend und in Vorarlberg hängt die Gemeindeverwaltungsabgabe von den tatsächlichen Baukosten des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes ab. Die Einheitssätze der Gemeindeverwaltungsabgaben werden auf Landesebene bestimmt und können den Gemeindeverwaltungsabgabenverordnungen entnommen werden.

Hinsichtlich der Raumordnungsverträge, die als Einzahlungen in den Gemeindehaushalt zu qualifizieren sind, kann zwischen den Planungskosten- und Infrastrukturkostenverträgen differenziert werden. Die Möglichkeit zum Abschluss von **Planungskostenverträgen** besteht für die Gemeinden Kärntens, Oberösterreichs und der Steiermark. Sollten solche Verträge mit den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden abgeschlossen werden, wären die tatsächlich anfallenden Kosten der Umwidmung und Vermessung des Grundstückes als Einflussgrößen festzumachen. Weitaus mehr Gemeinden sind zum Abschluss von **Infrastrukturkostenverträgen** ermächtigt, da alle Landesgesetzgeber entsprechende Regelungen hierfür vorgesehen haben. Beeinflusst wird die Höhe dieser Einzahlung von den tatsächlich anfallenden Er- bzw. Aufschließungskosten des Grundstückes, auf dem der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz errichtet werden soll, und der Höhe der zu entrichtenden Interessentenbeiträge. Letzteres liegt daran, dass diese Raumordnungsverträge den Gemeinden nur als Zusatzeinzahlung für jene Auszahlung der Herstellungskosten zur Verfügung stehen, die nicht bereits im Rahmen der Interessentenbeiträge gedeckt werden können.

Einflussgrößen der einmaligen Auszahlungen bei der Errichtung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes

Die Einflussgrößen der Auszahlungen dieser Kategorie können nur auf Basis eigener Überlegungen bestimmt werden.

Bei der Bestimmung der **Planungskosten** sind die Umwidmungskosten und die Vermessungskosten des neugeschaffenen Baulandes für den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz entscheidend. Die **Herstellungskosten der Wasser- und Kanalleitungen** werden von den Längen und Durchmessern, die für den Anschluss des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes benötigt werden, bestimmt. Die einmaligen Auszahlungen, die bei der **Errichtung der Verkehrsflächen** anfallen, hängen von den benötigten Längen und Breiten der Verkehrsflächen und deren Ausstattung und Ausführungsqualität ab.

Einflussgrößen der laufenden Einzahlungen im Betrieb des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes

Ein Teil der Einflussgrößen der laufenden Einzahlungen lässt sich aus den einschlägigen Gesetzen ableiten. Ein Großteil der Parameter lässt sich jedoch aufgrund des Spielraumes, der den Gemeinden bei der Verordnung der Abgaben und Gebühren von den Landesgesetzgebern eingeräumt wurde, nur für jede Gemeinde individuell eruieren. Eine Bestimmung nach logisch-systematischen Überlegungen wäre nicht treffsicher und wird daher auch nicht vorgenommen.

Die Einflüsse, die die Höhe der **Grundsteuer** bestimmen, sind fast zur Gänze bundesweit einheitlich. Diese sind die Größe des Grundstückes und des Gebäudes sowie dessen Ausführungsqualität. Daraus resultiert die Steuerbemessungsgrundlage jedes einzelnen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes. Dies ergibt

sich aus dem Bewertungsgesetz 1955. Als weiterer Faktor ist der Hebesatz, der von den Gemeinden verordnet wird, als Einflussgröße zu nennen.

Die maßgebliche Einflussgröße der **Zweitwohnsitzabgabe** ist in allen Ländern die Wohnnutzfläche des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes. Im Burgenland, in Oberösterreich und in Salzburg⁶⁹⁴ sowie in Vorarlberg ist zudem die touristische Ortsklasse der Gemeinde von Bedeutung. Weiters übt das Verteilungsverhältnis der Abgabe einen Einfluss aus. So fließt im Burgenland und in Salzburg⁶⁹⁵ nur die Hälfte der Einzahlungen aus der Zweitwohnsitzabgabe den Gemeinden zu. Den oberösterreichischen Gemeinden bleibt nur ihr selbst verordneter Zuschlag. Den Gemeinden Salzburgs⁶⁹⁶, der Steiermark, Tirols und Vorarlbergs wurde ein Spielraum bei der Höhe des Einheitssatzes vom Landesgesetzgeber eingeräumt. Dieser beeinflusst ebenso die Höhe der Einzahlungen. Da in Niederösterreich keine Zweitwohnsitzabgabe besteht, sind auch keine Einflussgrößen zu bestimmen.

Die Einflussgrößen der **Wasserbenützungsgebühren** sind in den meisten Fällen individuell aus den Abgabenverordnungen der Gemeinden zu eruieren. Einzig in Niederösterreich und Salzburg ist der Wasserverbrauch der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden als Einflussgröße festzumachen. In Niederösterreich und der Steiermark ist zusätzlich dazu auch noch das verbaute Wasserzählermodell der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zu beachten.

Ein ähnliches Bild liefern die **Kanalbenützungsgebühren**. Lediglich in drei Ländern lassen sich vorab Einflussgrößen bestimmen. In Salzburg und Vorarlberg spielt jedenfalls der tatsächliche Wasserverbrauch der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden eine Rolle und in Niederösterreich das Ausmaß der tatsächlich angeschlossenen Flächen.

Auch die endgültigen Einflussfaktoren der **Müllgebühren** lassen sich erst durch eine individuelle Analyse der Abgabenverordnung der Gemeinden festmachen. Nur in Tirol gibt der Landesgesetzgeber vor, welche Kriterien bei der Verordnung von Müllgebühren eine Rolle zu spielen haben. Zu diesen zählen grundstücksbezogene Merkmale und die tatsächlich in Anspruch genommenen Leistungen.

Die Höhe der Einzahlungen in den Gemeindehaushalt aus den letzten drei Gebühren wird zudem von den Einheitssätzen der Gemeinden beeinflusst. Diese sind von ihnen zu verordnen und können nur individuell anhand der Abgaben- und Gebührenverordnungen bestimmt werden.

Einflussgrößen der laufenden Auszahlungen im Betrieb des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes

Bei den laufenden Auszahlungen ergibt sich der Großteil der Einflussgrößen nicht aus den landesgesetzlichen Regelungen. Für die Gruppen (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung, (1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit, (6) - Straßen- und Wasserbau, Verkehr sowie (8) - Dienstleistungen muss die Bestimmung der Einflussgrößen anhand von eigenen Überlegungen stattfinden. Die Auszahlungen der Gruppen (4) - Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung, (5) - Gesundheit und (9) - Finanzwirtschaft bestehen ausnahmslos aus Umlagen. Die Berechnungsweisen

⁶⁹⁴ Hinsichtlich der Nächtigungsabgabe für Ferienwohnungen gemäß SNAG.

⁶⁹⁶ Hinsichtlich der Zweitwohnsitzabgabe gemäß Slbg. ZWAG.

der Umlagen sind in den jeweiligen Landesgesetzen festgelegt, weswegen die Einflussgrößen daraus abgeleitet werden können.

Die Auszahlungen der **Gruppen (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung** sowie **(1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit** hängen in erster Linie von der Größe der Gemeinde ab. Da diese Auszahlungen dem Betrieb und der Sicherheit der gesamten Gemeinde dienen, haben die Anzahl an Gebäuden auf dem Gemeindegebiet und die Anzahl an Personen, die sich innerhalb des Gemeindegebietes aufhalten, einen Einfluss auf die Höhe der Auszahlungen. In Bezug auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze bedeutet das, dass deren Anzahl und auch die Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden von Bedeutung ist.

Die Einflussgrößen der Auszahlungen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze aus der **Gruppe (4) - Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung** sind von den Berechnungsweisen der Umlagen dieser Gruppe abhängig. Bis auf Salzburg, wo die Umlagenbelastung der einzelnen Gemeinden auf Basis des abgestuften Bevölkerungsschlüssels ermittelt wird und daher bei den Gemeinden keine Auszahlungen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze entstehen, ist in allen anderen Ländern die Finanzkraft das entscheidende Kriterium. Diese berechnet sich allerdings nicht immer gleich. So tragen die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze im Burgenland, in Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Tirol und Vorarlberg nur in Form ihrer Grundsteuer zur Finanzkraft und damit zur Umlagenbelastung bei. In Oberösterreich fließt die Landesumlage⁶⁹⁷ in die Berechnung der Finanzkraft mit ein, zu der die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ebenfalls beitragen. Diese ist somit ebenfalls als Einflussgröße festzumachen. In der Steiermark ist zusätzlich zur Grundsteuer die Zweitwohnsitzabgabe als Einflussgröße zu nennen.

Auch die Auszahlungen der **Gruppe (5) - Gesundheit** hängen von der Umlagenbelastung der Gemeinden ab. Die Einflussgrößen sind sehr ähnlich zu jenen der Gruppe (4), wobei die Volkszahl weitaus öfter miteinfließt, zu der die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze nichts beitragen. Im Burgenland und in Vorarlberg ist ausschließlich die Volkszahl ausschlaggebend und in der Steiermark wird keine Krankenanstaltenumlage eingehoben. Dementsprechend entstehen in diesen Ländern keine Auszahlungen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze. In den übrigen Ländern haben ausschließlich die Grundsteueraufkommen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze Einfluss auf die Höhe der in diesem Zusammenhang stehenden Auszahlungen.

Die Einflussgrößen, die die laufenden Auszahlungen der **Gruppe (6) - Straßen- und Wasserbau, Verkehr** bestimmen, sind einerseits die Länge des Gemeindestraßennetzes, andererseits aber auch die Anzahl an vorhandenen Schutzbauten, die die Siedlungsräume vor etwaigen Naturgefahren schützen. Diese hängen wiederum stark von der Größe des Gemeindegebietes und der Topographie der Gemeinde ab.

Bei den Auszahlungen der **Gruppe (8) - Dienstleistungen** hinsichtlich der **Wasserversorgung** und **Abwasserbeseitigung** sind insbesondere die Leitungslängen der beiden Netze von Bedeutung. Maßgeblichen Einfluss auf die Leitungslängen dieser beiden Infrastrukturen haben die Anzahl und

⁶⁹⁷ Siehe dazu die Einflussgrößen der Gruppe (9) - Finanzwirtschaft.

räumliche Verteilung der angeschlossenen Gebäude. Die Auszahlungen für die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze auf dem Gemeindegebiet sind daher von deren Anteilen an den Leitungslängen abhängig. Hinsichtlich der **Müllbeseitigung** haben die Anzahl an versorgten Gebäuden und Personen einen Einfluss auf die Höhe der Auszahlungen. Auf die Auszahlungen im Zusammenhang mit der **Straßenreinigung, öffentlichen Beleuchtung** sowie den **Parkanlagen** und **Spielplätzen** hat eine Vielzahl an Faktoren Einfluss. Zu diesen zählen jedenfalls die Gesamtlänge des Gemeindestraßennetzes, das Verkehrsaufkommen sowie die Ausstattung des öffentlichen Raumes mit Beleuchtungen, Parks und Spielplätzen. Diese Faktoren sind wiederum in der Regel von der Gemeindefläche sowie der Anzahl an Gebäuden und Personen innerhalb der Gemeindegrenzen abhängig.

Bei den Auszahlungen der **Gruppe (9) - Finanzwirtschaft** ist nur die Landesumlage bedeutend. Die Höhe der Landesumlage bestimmt sich nach der Finanzkraft der jeweiligen Gemeinde. Hierbei ist ausschließlich die Grundsteuer der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ausschlaggebend. Die Grundsteuer bildet den Anteil der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze an der Finanzkraft der Gemeinde und damit auch den Anteil der zurechenbaren Höhe der Landesumlage. In Niederösterreich wird keine Landesumlage eingehoben, weshalb auch keine Auszahlungen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze anfallen können.

5.2.3 Berechnungsweise des Modells der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse

Im Folgenden werden nun die Berechnungsweisen der einzelnen Ein- und Auszahlungen dargestellt. Wie bereits deutlich wurde, ist es aufgrund der länderspezifischen Berechnungsmodalitäten einiger Ein- und Auszahlungen nicht möglich, eine bundesweit einheitliche Berechnung des Modells zu bieten. Es wird daher nur eine einzige, auf ein Land zugeschnittene, Berechnungsweise des Modells, das unter Einbeziehung der eben dargelegten Einflussgrößen an die Gegebenheiten anderer Länder angepasst werden kann, präsentiert. Das Land, für das die Berechnungsweisen dargestellt werden, ist die Steiermark. Die Steiermark wird deshalb ausgewählt, da es mit dem *Steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz*⁶⁹⁸ über eine neue Zweitwohnsitzabgabe verfügt, die die zuvor bestehende Ferienwohnungsabgabe, die auf Basis des *Steiermärkischen Nächtigungs- und Ferienwohnungsabgabegesetz*⁶⁹⁹ eingehoben wurde, verdrängt. Die steiermärkischen Gemeinden haben die neue Zweitwohnsitzabgabe erst mit Beginn des Jahres 2023 verordnet. Die Abgabehöhe wurde dabei allerdings angehoben⁷⁰⁰, sodass mit höheren Einzahlungen in den Gemeindehaushalt zu rechnen ist. Dieser Umstand hat jedoch in den Voranschlägen der Gemeinden für das Jahr 2023 noch keine Berücksichtigung gefunden. Die Anwendung dieses Modells macht es daher einerseits möglich, die Einzahlungen, die durch die Zweitwohnsitzabgabe generiert werden, abzuschätzen und andererseits auch möglich, sämtliche andere Ein- und Auszahlungen der Gemeinden im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen mitzubetrachten.

Beginnend mit den einmaligen Einzahlungen in den Gemeindehaushalt werden nun Schritt für Schritt die Berechnungsweisen aller Ein- und Auszahlungsposten der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze dargestellt

⁶⁹⁸ LGBl. Nr. 46/2022 i.d.F. LGBl. Nr. 46/2022

⁶⁹⁹ LGBl. Nr. 54/1980 i.d.F. LGBl. Nr. 56/2022

⁷⁰⁰ Zuvor konnte die Abgabe gemäß § 9b Abs. 3

StnFWAG maximal EUR 400,- betragen. Näheres zur

maximalen Abgabehöhe des StZWAG kann in Kapitel 4.1.1. nachgelesen werden.

und erläutert. Da nicht alle Einflussgrößen vorab bestimmbar waren, muss an dieser Stelle bereits zum Teil auf die Abgabenverordnung der Testgemeinde vorgegriffen werden, damit die Berechnungsweisen aller Ein- und Auszahlungen demonstriert werden können.

Die Berechnungsweisen der einmaligen Einzahlungen in den Gemeindehaushalt durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze

Zu den einmaligen Einzahlungen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in den Gemeindehaushalt zählen jedenfalls die Gemeindeverwaltungsabgabe für die Baubewilligung sowie die Interessentenbeiträge von GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen. Werden Planungs- und Infrastrukturkostenverträge abgeschlossen, sind diese ebenso als Einzahlungen zu berücksichtigen. Zusätzlich dazu kann sich das Grundstück, auf dem der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz errichtet werden soll, im Eigentum der Gemeinde befinden. In diesem Fall wäre der dabei erzielte Erlös ebenfalls zu den einmaligen Einzahlungen hinzuzuzählen.

Die **Gemeindeverwaltungsabgabe** für die Baubewilligung folgt einer simplen Berechnung. Diese ergibt sich aus dem Produkt der Gemeindeverwaltungsabgabe in EUR je m² und der Bruttogeschossfläche des zu errichtenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in m² und kann wie folgt dargestellt werden:

$GVAB_{m^2} \times BGF_{ZFW} = GVAB_{ZFW}$	
GVAB _{m²}	... Gemeindeverwaltungsabgabe für die Baubewilligung in EUR je m ²
BGF _{ZFW}	... Bruttogeschossfläche des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in m ²
GVAB _{ZFW}	... Gemeindeverwaltungsabgabe für die Baubewilligung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in EUR

Von den **Interessentenbeiträgen von GrundstückseigentümerInnen und AnrainerInnen** umfasst sind die Bauabgabe, der Wasserleitungsbeitrag und der Kanalisationsbeitrag. Bei der **Bauabgabe** handelt es sich um den Interessentenbeitrag für die Erschließung des Grundstückes mit Verkehrsflächen. Als Berechnungsgrundlage wird die Bruttogeschossfläche des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in m² herangezogen. Diese wird mit dem Einheitssatz der Bauabgabe in EUR je m² multipliziert. Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

$EH_{BA} \times BGF_{ZFW} = BA_{ZFW}$	
EH _{BA}	... Einheitssatz der Bauabgabe in EUR je m ²
BGF _{ZFW}	... Bruttogeschossfläche des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in m ²
BA _{ZFW}	... Bauabgabe des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in EUR

Die Einhebung des **Wasserleitungsbeitrages** dient der Beteiligung Privater an den Herstellungskosten des Wasseranschlusses. Die Berechnung findet analog zur Bauabgabe statt. Anstelle des Einheitssatzes der Bauabgabe ist jener des Wasserleitungsbeitrages heranzuziehen:

$EH_{WLB} \times BGF_{ZFW} = WLB_{ZFW}$	
EH_{WLB}	... Einheitssatz des Wasserleitungsbeitrages in EUR je m ²
BGF_{ZFW}	... Bruttogeschossfläche des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in m ²
WLB_{ZFW}	... Wasserleitungsbeitrag des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in EUR

Auch der **Kanalisationsbeitrag**, der für den Anschluss an das Kanalnetz eingehoben wird, folgt derselben Berechnungslogik:

$EH_{KB} \times BGF_{ZFW} = KB_{ZFW}$	
EH_{KB}	... Einheitssatz des Kanalisationsbeitrages in EUR je m ²
BGF_{ZFW}	... Bruttogeschossfläche des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in m ²
KB_{ZFW}	... Kanalisationsbeitrag des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in EUR

Als weitere Einzahlung kommt der zwischen der Gemeinde und den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden vereinbarte Betrag zur Beteiligung an den **Planungskosten** in Frage. Durch den Vertrag kann in der Steiermark maximal die Hälfte der tatsächlich anfallenden Planungskosten übertragen werden. Die Einzahlungen aus dem Vertrag sind dementsprechend mit der Hälfte der Auszahlungen der Planungskosten gleichzusetzen:

$\frac{\text{PlanK}_{ZFW}}{2} = \text{PlanKV}_{ZFW}$	
PlanK_{ZFW}	... Planungskosten für den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in EUR
PlanKV_{ZFW}	... Einzahlung aus dem Planungskostenvertrag des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in EUR

Auch **Infrastrukturkostenverträge** können zwischen den Gemeinden und den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden abgeschlossen werden. Diese dürfen einerseits die tatsächlich anfallenden Kosten der Er- und Aufschließung nicht übersteigen und haben andererseits die bereits im Rahmen von Interessentenbeiträgen getätigten Einzahlungen zu berücksichtigen. Die maximale Höhe, die demnach vereinbart werden kann, lässt sich folgendermaßen ermitteln:

$\text{VerAK}_{ZFW} - \text{BA}_{ZFW} + \text{WLErrK}_{ZFW} - \text{WLB}_{ZFW} + \text{KErrK}_{ZFW} - \text{KB}_{ZFW} = \text{InfraKV}_{ZFW}$	
VerAK_{ZFW}	... Verkehrsaufschließungskosten des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in EUR
BA_{ZFW}	... Bauabgabe des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in EUR
WLErrK_{ZFW}	... Wasserleitungserrichtungskosten des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in EUR
WLB_{ZFW}	... Wasserleitungsbeitrag des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in EUR
KErrK_{ZFW}	... Kanalerrichtungskosten des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in EUR
KB_{ZFW}	... Kanalisationsbeitrag des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in EUR
InfraKV_{ZFW}	... Einzahlung aus dem Infrastrukturkostenvertrag des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in EUR

Wie bereits eingangs erwähnt wurde, ist es denkbar, dass sich das Grundstück, auf dem der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz errichtet werden soll, im Eigentum der Gemeinde befindet. Wird dieses an die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden veräußert, muss der erzielte **Erlös** der **Grundstücksveräußerung** folgendermaßen hinzugerechnet werden:

$BP_{m^2} \times GG_{m^2} = EVG$	
BP_{m^2}	... Bodenpreis in EUR je m^2
GG_{m^2}	... Grundstücksgröße des verkauften Grundstückes in m^2
EVG	... Erlös aus dem Verkauf des Grundstückes in EUR

All die eben dargestellten einmaligen Einzahlungen in den Gemeindehaushalt haben - mit Ausnahme des Erlöses aus der Grundstücksveräußerung - die Bruttogeschossfläche des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes als Faktor. Die Lage des Objektes und die damit im Zusammenhang stehenden Laufmeter der Verkehrsfläche sowie der Wasser- und Kanalleitung, die für den Anschluss des Grundstückes zu errichten sind, finden keine Berücksichtigung und spielen daher auf der Einzahlungsseite keine Rolle. Bei den Auszahlungen hingegen kehrt sich das Verhältnis um. Hier spielen die tatsächlich benötigten Laufmeter eine ganz wesentliche Rolle, während die Bruttogeschossfläche des anzuschließenden Objektes keine Bedeutung hat. Deren Berechnungsweisen werden nun erläutert.

Die Berechnungsweisen der einmaligen Auszahlungen aus dem Gemeindehaushalt für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze

Neben den Auszahlungen für die Errichtung der Verkehrsflächen sowie der Wasser- und Kanalleitungen kommen zudem auch noch Planungskosten auf die Gemeinden zu. Die **Planungskosten** beinhalten die Umwidmungs- und Vermessungskosten des Grundstückes und berechnen sich wie folgt:

$(WidK_{m^2} + VermK_{m^2}) \times GG_{ZFW} = PlanK_{ZFW}$	
$WidK_{m^2}$	... Umwidmungskosten in EUR je m^2
$VermK_{m^2}$	... Vermessungskosten in EUR je m^2
GG_{ZFW}	... Grundstücksgröße des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in m^2
$PlanK_{ZFW}$	... Planungskosten für den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in EUR

Die bei der Errichtung der Verkehrsflächen entstehenden **Verkehrsaufschließungskosten** ergeben sich aus dem Produkt der zu errichtenden Verkehrsfläche in Laufmetern und den Errichtungskosten in EUR je Laufmeter:

$VerFl_{lfm} \times ErrV_{lfm} = VerAK_{ZFW}$	
$VerFl_{lfm}$	... zu errichtende Verkehrsfläche in lfm
$ErrV_{lfm}$	... Errichtungskosten der Verkehrsfläche in EUR je lfm
$VerAK_{ZFW}$	... Verkehrsaufschließungskosten für den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in EUR

Alternativ könnten auch die Errichtungskosten in EUR je m² herangezogen sowie die Ausstattung und Ausführungsqualität der Verkehrsfläche in die Berechnung miteinbezogen werden. Um die Berechnung möglichst simpel zu halten, wird von einem solchen Vorgehen abgesehen und stattdessen von einer durchschnittlichen Ausstattung, Ausführungsqualität und Breite einer Gemeindeverkehrsfläche ausgegangen. Auch bei der Wasserleitungs- und Kanalerichtung wird auf die durchschnittlichen Kosten je Laufmeter abgestellt und nicht etwa deren konkreten Durchmesser miteinbezogen.

Die **Wasserleitungserrichtungskosten** folgen derselben Berechnungsweise und können daher wie folgt dargestellt werden:

$WLL_{lfm} \times ErrW_{lfm} = WLErrK_{zFW}$	
WLL_{lfm}	... zu errichtende Wasserleitung in lfm
$ErrW_{lfm}$	... Errichtungskosten der Wasserleitung in EUR je lfm
$WLErrK_{zFW}$	... Wasserleitungserrichtungskosten für den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in EUR

Der letzte einmalige Auszahlungsposten betrifft die **Kanalerichtungskosten**. Auch diese können analog zu den vorhergehenden Infrastrukturerrichtungskosten errechnet werden:

$KLL_{lfm} \times ErrK_{lfm} = KErrK_{zFW}$	
KLL_{lfm}	... zu errichtende Kanalleitung in lfm
$ErrK_{lfm}$	... Errichtungskosten der Kanalleitung in EUR je lfm
$KErrK_{zFW}$	... Kanalerichtungskosten für den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in EUR

Die Berechnungsweisen der laufenden Einzahlungen in den Gemeindehaushalt von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen

Die laufenden Einzahlungen in den Gemeindehaushalt, die durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze generiert werden, umfassen die Grundsteuer, die Zweitwohnsitzabgabe, die Wasserverbrauchsgebühr, die Kanalbenutzungsgebühr und die Müllgebühr.

Die **Grundsteuer** wird – wie in Kapitel 4.2.1 festgehalten wurde – auf Basis der komplexen Berechnung des Einheitswertes eines Gebäudes, das durch dessen Größe einerseits und Ausführungsqualität andererseits bestimmt wird, und durch den Wert des Grundstückes, der sich aus dessen Größe und Lage ergibt, ermittelt. Die Bewertung jedes Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes und die daran anschließende Ermittlung der Grundsteuer wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden und würde die Praktikabilität des Modells konterkarieren. Die Grundsteuer wird daher aus der Gebarung der Gemeinde abgeleitet und anschließend folgendermaßen den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen zugewiesen:

$GrSt_{m^2} \times BL_{ZFW} \times Anz_{ZFW} = GrSt_{ZFW}$	
GrSt _{m²}	... Grundsteuer in EUR je m ² bebautes Wohnbauland
BL _{ZFW}	... Bauland in m ² je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz
Anz _{ZFW}	... Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen
GrSt _{ZFW}	... Grundsteuer der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR

Die **Zweitwohnsitzabgabe** kann aufgrund ihrer erstmaligen Einhebung dieses Jahres hingegen nicht aus der Gemeindegebarung abgeleitet werden. Die Berechnung der Zweitwohnsitzabgabe weist allerdings keine hohe Komplexität auf. Diese ergibt sich aus dem Produkt der Wohnnutzflächen aller Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze und der Zweitwohnsitzabgabe:

$WNF_{ZFW} \times Anz_{ZFW} \times ZWSAbg = ZWSAbg_{GES}$	
WNF _{ZFW}	... Wohnnutzfläche je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in m ²
Anz _{ZFW}	... Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen
ZWSAbg	... Zweitwohnsitzabgabe in EUR je m ² Wohnnutzfläche
ZWSAbg _{GES}	... Gesamtaufkommen der Zweitwohnsitzabgabe in EUR

Deutlich mehr Faktoren spielen bei der Ermittlung der **Wasserverbrauchsgebühren** der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze eine Rolle. Im Zuge der Berechnung muss der tägliche Wasserverbrauch einer Person mit den jährlichen Nutzungstagen des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes sowie der Wasserbezugsgebühr multipliziert werden. Dazu kommt die jährliche Wasserzählergebühr, die pro Wohnsitz zu entrichten ist. Das Ergebnis dieser Berechnung muss mit der Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen vervielfacht werden. Daraus resultiert folgende Formel:

$(WV_{PT} \times NT_{ZFW} \times ZFWN_{ZFW} \times WBGeb + WZGeb) \times Anz_{ZFW} = WVGeb_{ZFW}$	
WV _{PT}	... Wasserverbrauch pro Person und Tag in m ³
NT _{ZFW}	... Anzahl an Tagen pro Jahr, an denen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz genutzt wird
ZFWN _{ZFW}	... Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzende je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz
WBGeb	... Wasserbezugsgebühr in EUR je m ³
WZGeb	... Wasserzählergebühr in EUR
Anz _{ZFW}	... Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen
WVGeb _{ZFW}	... Wasserverbrauchsgebühr der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR

Die **Kanalbenutzungsgebühr** gleicht im Grunde der Berechnungslogik der Wasserverbrauchsgebühr. Auch hier ist der Wasserverbrauch der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden ein entscheidendes Kriterium. Eine Zählergebühr wird allerdings für die Kanalbenützung nicht eingehoben. Diese ist bereits in der Wasserverbrauchsgebühr enthalten. Die Berechnung erfolgt folgendermaßen:

$$WV_{PT} \times NT_{ZFW} \times ZFWN_{ZFW} \times KBGeb \times Anz_{ZFW} = KBGeb_{ZFW}$$

WV_{PT}	... Wasserverbrauch pro Person und Tag in m ³
NT_{ZFW}	... Anzahl an Tagen pro Jahr, an denen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz genutzt wird
$ZFWN_{ZFW}$	... Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzende je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz
$KBGeb$	... Kanalbenützungsgebühr in EUR je m ³ Wasserverbrauch
Anz_{ZFW}	... Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen
$KBGeb_{ZFW}$	... Kanalbenützungsgebühr der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR

Die letzte laufende Einzahlung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in den Gemeindehaushalt stammt aus den **Müllgebühren**. Die Müllgebühr setzt sich aus einer Grundgebühr, die für jede gemeldete Person unabhängig von den tatsächlich in Anspruch genommenen Leistungen anfällig wird, und aus der Müllverbrauchsgebühr, die die Sammlung des Rest- und Biomüllbehälters umfasst, zusammen. Es ist daher abermals die Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden in die Berechnung miteinzubeziehen. Daraus lässt sich folgende Formel zur Berechnung bilden:

$$(MGGeb_P \times ZFWN_{ZWS} + MVGeb_{RB}) \times Anz_{ZFW} = MGeb_{ZFW}$$

$MGGeb_P$	... Müllgrundgebühr in EUR je Person
$ZFWN_{ZFW}$	... Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzende je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz
$MVGeb_{RB}$	... Müllverbrauchsgebühr für die Sammlung des Rest- und Biomülls in EUR je Wohnsitz
Anz_{ZFW}	... Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen
$MGeb_{ZFW}$	... Müllgebühr der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR

Die Berechnungsweisen der laufenden Auszahlungen aus dem Gemeindehaushalt für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze

Die laufenden Auszahlungen der Gemeinden, die die durchgängige Nutzbarkeit des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes gewährleisten, werden – wie gewohnt – anhand der funktionellen Gliederung der Gemeinden dargestellt. Für jene Gruppen, die aufgrund der Erkenntnisse des vierten Kapitels bereits ausgeschieden wurden, werden keine Berechnungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Gruppe (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung ist in Anbetracht ihrer Berechnungsweise erst am Ende zu finden. Die Gruppen (1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit, (4) - Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung, (6) - Straßen- und Wasserbau, Verkehr, (8) - Dienstleistungen und (9) - Finanzwirtschaft werden nun ihrer Reihenfolge entsprechend behandelt. Für die Gruppe (5) - Gesundheit wird ebenso keine Berechnungsmöglichkeit aufgezeigt, da in der Steiermark keine Krankenanstaltenumlage eingehoben wird.

Zur Berechnung der Auszahlungen für die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze aus der **Gruppe (1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit** werden die Auszahlungen der operativen Gebarung zweigeteilt. Eine Hälfte wird durch die Anzahl an Personen, die auf dem Gemeindegebiet gemeldet sind, dividiert und mit der Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden multipliziert. Das Berechnungsschema der anderen Hälfte folgt derselben Logik. Allerdings wird anstatt der Anzahl an Personen das

Gesamtaufkommen der Grundsteuer herangezogen und mit der Grundsteuer der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze multipliziert. Die Idee hinter dieser Berechnungsweise ist, dass durch die Auszahlungen dieser Gruppe Personen als auch Grundstücke und Gebäude gleichermaßen geschützt werden. Daraus lässt sich folgende Formel bilden:

$$\left(\frac{G_1 \times 0,5}{P_{HWS+NWS}} \times ZFWN \right) + \left(\frac{G_1 \times 0,5}{GrSt_{GES}} \times GrSt_{ZFW} \right) = G_{1ZFW}$$

G_1	... Auszahlungen der operativen Gebarung der Gruppe 1
$P_{HWS+NWS}$	... hauptwohnsitz- + nebenwohnsitzgemeldete Personen
$ZFWN$	... Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden
$GrSt_{GES}$	... Gesamtaufkommen der Grundsteuer in EUR
$GrSt_{ZFW}$	... Grundsteuer der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR
G_{1ZFW}	... Auszahlungen der Gruppe 1 für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR

Die Auszahlungen der **Gruppe (4) - Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung** für die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze entstehen bei den Gemeinden aufgrund der Umlagenbelastung. Da der Anteil der einzelnen Gemeinden an diesen Umlagen von deren Finanzkraft abhängig ist, muss eingangs die Finanzkraft der Gemeinde bestimmt werden. Im nächsten Schritt ist der Anteil der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze an der Finanzkraft zu ermitteln. Dafür werden jene zwei Abgaben, die zur Finanzkraft beitragen, summiert und durch die im vorhergehenden Schritt berechnete Finanzkraft dividiert. Schlussendlich kann die konkrete Summe, die für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ausbezahlt ist, mithilfe des Anteils der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze an der Finanzkraft und den Auszahlungen für die Umlagen ermittelt werden. Die folgenden Formeln veranschaulichen diese Rechenschritte:

$$GemAbg_{GES} + EA_{GES} = FK_{GEM}$$

$$\frac{(GrSt_{ZFW} + ZWSAbg_{GES})}{FK_{GEM}} = AntFK_{ZFW}$$

$$AntFK_{ZFW} \times G_4 = G_{4ZFW}$$

$GemAbg_{GES}$	... Gesamtaufkommen der Gemeindeabgaben in EUR
EA_{GES}	... Gesamtaufkommen der Ertragsanteile in EUR
FK_{GEM}	... Finanzkraft der Gemeinde in EUR
$GrSt_{ZFW}$	... Grundsteuer der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR
$ZWSAbg_{GES}$	... Gesamtaufkommen der Zweitwohnsitzabgabe in EUR
$AntFK_{ZFW}$	... Anteil der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze an der Finanzkraft
G_4	... Auszahlungen der Gruppe 4 für Umlagen in EUR
G_{4ZFW}	... Auszahlungen der Gruppe 4 für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR

Um den Anteil der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze an den Auszahlungen der **Gruppe (6) - Straßen- und Wasserbau, Verkehr** zu bestimmen, wird die Grundsteuer als Berechnungsbasis herangezogen. Man könnte alternativ auch den Anteil der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze durch die Zuweisung konkreter

Straßenlängen oder Schutzbauten ermitteln. Das wäre allerdings mit einem sehr hohen Aufwand verbunden und würde das Modell unpraktikabel machen. Zudem werden durch die Auszahlungen dieser Gruppe das gesamte Gemeindegebiet versorgt und dessen Siedlungsräume geschützt. Denn die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden bewegen sich nicht ausschließlich auf den Straßenlängen, die ihren Grundstücken zuweisbar sind. Sie benötigen für die An- und Abreise und den Verkehr vor Ort deutlich mehr als nur ihren Anteil am Straßennetz. Die Berechnung erfolgt daher auf Basis der Grundsteuer. Mithilfe einer Division der Auszahlungen der operativen Gebarung durch das Gesamtaufkommen der Grundsteuer wird der Anteil der Auszahlungen je EUR Grundsteuer festgestellt. Dieser muss schließlich mit dem Aufkommen der Grundsteuer, der durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze generiert wird, multipliziert werden. Die Formel lautet daher wie folgt:

$$\frac{G_6}{GrSt_{GES}} \times GrSt_{ZFW} = G_{6ZFW}$$

G_6	... Auszahlungen der operativen Gebarung der Gruppe 6 in EUR
$GrSt_{GES}$	... Gesamtaufkommen der Grundsteuer in EUR
$GrSt_{ZFW}$	... Grundsteuer der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR
G_{6ZFW}	... Auszahlungen der Gruppe 6 für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR

Die Auszahlungen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze der **Gruppe (8) - Dienstleistungen** können nicht mit einer einzelnen Berechnung ermittelt werden. Diese sind für die unterschiedlichen Infrastrukturen, die von dieser Gruppe umfasst sind, getrennt zu ermitteln. Von dieser Gruppe umfasst sind Auszahlungen für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung sowie die Straßenreinigung, öffentliche Beleuchtung und Uhren, Parkanlagen und Kinderspielplätze.

Für die Ermittlung der Auszahlungen der operativen Gebarung für die **Wasserversorgung** der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze wird die Gesamtlänge des Wasserleitungsnetzes herangezogen. Im Unterschied zu den Straßen, die zu einem Grundstück führen, können Wasserleitungen nicht von anderen Personen als jenen, die sich auf dem Grundstück befinden, benützt werden. Die längenmäßige Zuordnung erscheint daher zweckmäßig. Für die Berechnung muss zuerst die Auszahlung je Laufmeter Wasserleitung ermittelt werden. Das Ergebnis kann mit der Wasserleitungslänge je Wohneinheit und der Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen multipliziert werden. Die Berechnungsformel sieht daher folgendermaßen aus:

$$\frac{G_{8W}}{WLL_{GES}} \times WLL_{WE} \times Anz_{ZFW} = G_{8WZFW}$$

G_{8W}	... Auszahlungen der operativen Gebarung der Gruppe 8 für die Wasserversorgung in EUR
WLL_{GES}	... Gesamtlänge des Wasserleitungsnetzes in lfm
WLL_{WE}	... Wasserleitungslänge je Wohneinheit in lfm
Anz_{ZFW}	... Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen
G_{8WZFW}	... Auszahlungen der Gruppe 8 für die Wasserversorgung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR

Die Ausführungen zur Berechnung der Auszahlungen für die Wasserversorgung gelten sinngemäß auch für die **Abwasserbeseitigung**. Bei der folgenden Formel ändern sich daher lediglich die Bezeichnungen des Zählers, Nenners und der Faktoren:

$$\frac{G_{8A}}{KLL_{GES}} \times KLL_{WE} \times Anz_{ZFW} = G_{8AZFW}$$

G_{8A}	... Auszahlungen der operativen Gebarung der Gruppe 8 für die Abwasserbeseitigung in EUR
KLL_{GES}	... Gesamtlänge des Kanalnetzes in lfm
KLL_{WE}	... Kanallänge je Wohneinheit in lfm
Anz_{ZFW}	... Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen
G_{8AZFW}	... Auszahlungen der Gruppe 8 für die Abwasserbeseitigung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR

Die Berechnung der Auszahlungen für die **Müllbeseitigung** wird hingegen wieder mithilfe der Grundsteuer vorgenommen. Die auf dieser Berechnungsmethode fußende Annahme ist, dass Grundstücke, die höhere Grundsteuereinzahlungen generieren, auch einen höheren Bedarf an Abfallentsorgungsleistungen haben. Es ist daher abermals der Anteil der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze an der Grundsteuer entscheidend. Die Berechnung sieht dementsprechend wie folgt aus:

$$\frac{G_{8M}}{GrSt_{GES}} \times GrSt_{ZFW} = G_{8MZFW}$$

G_{8M}	... Auszahlungen der operativen Gebarung der Gruppe 8 für die Müllbeseitigung in EUR
$GrSt_{GES}$	... Gesamtaufkommen der Grundsteuer in EUR
$GrSt_{ZFW}$	... Grundsteuer der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR
G_{8MZFW}	... Auszahlungen der Gruppe 8 für die Müllbeseitigung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR

Auch die Auszahlungen für die **Straßenreinigung, öffentliche Beleuchtung und Uhren sowie Parkanlagen und Spielplätze**, die als *restliche relevante Abschnitte* zusammengefasst werden, folgen demselben Berechnungsschema. Eine Berechnungsmöglichkeit, die eine klarere Zuordnung dieser Auszahlungen zu den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen gewährleisten würde, wurde nicht gefunden. Die Berechnung folgt daher jener der Müllbeseitigung:

$$\frac{G_{8R}}{GrSt_{GES}} \times GrSt_{ZFW} = G_{8RZFW}$$

G_{8R}	... Auszahlungen der operativen Gebarung der restlichen relevanten Abschnitte der Gruppe 8 in EUR
$GrSt_{GES}$	... Gesamtaufkommen der Grundsteuer in EUR
$GrSt_{ZFW}$	... Grundsteuer der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR
G_{8RZFW}	... Auszahlungen der restlichen Abschnitte der Gruppe 8 für die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR

Innerhalb der **Gruppe (9) - Finanzwirtschaft** sind von den Gemeinden Auszahlungen für die Landesumlage zu tätigen. Damit der Anteil der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze an der Landesumlage ermittelt werden kann, muss zuerst die Finanzkraft der Gemeinde, die die Höhe der Landesumlage bestimmt, errechnet werden. Die für die Landesumlage ausschlaggebende Finanzkraft wird

ausschließlich über das Aufkommen der Grund- und Kommunalsteuer bestimmt. Die Grundsteuer wird unter Verwendung eines Hebesatzes von 360 % und die Kommunalsteuer mit 39 % des Gesamtaufkommens begrenzt. Da die Gemeinden fast durchgängig einen Hebesatz von 500 % verordnen, muss zunächst die Grundsteuer durch 5 dividiert und im Anschluss mit 3,6 multipliziert werden. Sofern eine Gemeinde einen anderen Hebesatz verordnet hat, ist selbstverständlich dieser Wert für die Division heranzuziehen. Die Summe der beiden Steuern ergibt die Finanzkraft der Gemeinde. Die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze tragen nur in Form der Grundsteuer zur Finanzkraft bei. Es ist daher ihr konkreter Anteil an der Finanzkraft festzustellen. Dieser Anteil wird anschließend mit der Auszahlung für die Landesumlage multipliziert. Die dafür benötigte Formel sieht dementsprechend folgendermaßen aus:

$\frac{\text{GrSt}_{\text{GES}}}{5 \times 3,6} + \text{KommSt}_{\text{GES}} \times 0,39 = \text{FK}_{\text{GEM}}$ $\frac{\text{GrSt}_{\text{ZFW}}}{5 \times 3,6} / \text{FK}_{\text{GEM}} = \text{AntFK}_{\text{ZFW}}$ $\text{AntFK}_{\text{ZFW}} \times \text{LU} = \text{G}_{9\text{ZFW}}$	
GrSt _{GES}	... Gesamtaufkommen der Grundsteuer in EUR
KommSt _{GES}	... Gesamtaufkommen der Kommunalsteuer in EUR
FK _{GEM}	... Finanzkraft der Gemeinde in EUR
GrSt _{ZFW}	... Grundsteuer der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR
AntFK _{ZFW}	... Anteil der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze an der Finanzkraft
LU	... Auszahlungen für die Landesumlage in EUR
G _{9ZFW}	... Auszahlungen der Gruppe 9 für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR

Wie eingangs erwähnt wurde, wird die Berechnungsweise der Auszahlungen der **Gruppe (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung** erst nach den anderen Gruppen dargestellt. Das liegt daran, dass diese in Abhängigkeit der Auszahlungen aller anderen Gruppen berechnet wird. Es wird nämlich die Summe, die sich aus den Berechnungen der vorherigen Gruppen ergibt, durch die gesamten Auszahlungen der Gemeinde dividiert. Daraus resultiert der Anteil der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze an den Gesamtauszahlungen der Gemeinde. Dieser Anteil muss nun mit den Auszahlungen der Gruppe multipliziert werden. Die These, die hinter dieser Berechnungsweise steckt, ist, dass die Auszahlungen der Gruppe (0) in Proportion zu den Gesamtauszahlungen einer Gemeinde stehen. Die Rechenschritte können mit dieser Formel veranschaulicht werden:

$\frac{\sum_{k=1}^9 \text{G}_{k\text{ZFW}}}{\sum_{k=1}^9 \text{G}_k} \times \text{G}_0 = \text{G}_{0\text{ZFW}}$	
G	... Gesamtauszahlungen der Gemeinde in EUR
G ₀	... Auszahlungen der operativen Gebarung der Gruppe 0 in EUR
G _{0ZFW}	... Auszahlungen der Gruppe 0 für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in EUR

5.3 Abschließende Bemerkungen zum Kapitel

Das Modell der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse, das zu Beginn des Kapitels vorgestellt wurde, kann von sämtlichen österreichischen Gemeinden zur Erfassung der gemeindefiskalischen Wirkungen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze herangezogen werden. Die Berechnungsweise des Modells muss jedoch an die Gegebenheiten des jeweiligen Landes angepasst werden. Die Anpassung kann anhand der Ausführungen der Kapitel 3 und 4 sowie der Einflussgrößen dieses Kapitels vorgenommen werden. Die hier vorgestellten Berechnungsweisen wurden an die Gegebenheiten der Steiermark angepasst, wobei zum Teil bereits auf die Abgabeverordnung der Testgemeinde vorgegriffen werden musste. Einzelne Berechnungsweisen können jedoch uneingeschränkt in jedes andere Modell übertragen werden. Diese betreffen auf der Einzahlungsseite die Grundsteuer und auf der Auszahlungsseite die Planungs-, Verkehrsaufschließungs-, Wasserleitungsserrichtungs- und Kanalerichtungskosten sowie die Gruppen (0), (1), (6) und (8).

Auf Basis der Berechnungsweisen lassen sich bereits einige Wirkungen auf den Gemeindehaushalt antizipieren. Während die Höhe der einmaligen Einzahlungen in erster Linie von der Größe des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes abhängig ist, ist die Höhe der Auszahlungen davon weitgehend unabhängig. Diese werden vor allem vom tatsächlich zu errichtenden Ausmaß der technischen Infrastruktur bestimmt. Daraus folgt, dass der konkrete Standort des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes für die Auszahlungen der Gemeinden im Zuge der Infrastrukturherstellung die entscheidende Rolle spielt, für die Einzahlungen jedoch völlig unbedeutend ist. Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze, die etwa außerhalb bestehender Siedlungen errichtet werden, benötigen daher höhere Auszahlungen, generieren jedoch nicht mehr Einzahlungen als ein Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz innerhalb einer bestehenden Siedlung, für den weitaus weniger Auszahlungen nötig sind.

Auf der laufenden Einzahlungsseite befinden sich mit der bundesweit einheitlichen Grundsteuer und der landesspezifischen Zweitwohnsitzabgabe zwei Einzahlungsposten, deren Höhen maßgeblich von Gebäude- bzw. Grundstücksmerkmalen bestimmt werden. Bei den Müllgebühren ist die Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden ausschlaggebend. Die tatsächliche Inanspruchnahme der Abfallbeseitigungsleistungen ist dabei nicht bedeutend. Hingegen sind Einzahlungen aus den Wasserverbrauchs- und Kanalbenützungsgebühren fast ausschließlich von der tatsächlichen Inanspruchnahme dieser Leistungen von den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden abhängig. Da aufgrund der geringen jährlichen Nutzungsdauer kein hoher Wasserbedarf der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden zu erwarten ist, sind auch keine hohen Einzahlungen aus der Wasserverbrauchs- und Kanalbenützungsgebühr zu erwarten. Für die laufenden Auszahlungen dieser beiden Siedlungsinfrastrukturen ist der Lage des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes weitaus mehr Bedeutung zuzuweisen als der Wasserverbrauch der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden. Es ergibt sich daher ein ähnliches Bild wie bei den einmaligen Ein- und Auszahlungen. Manche Auszahlungen sind jedoch ebenfalls „lageblind“. Davon betroffen sind die Umlagen der Gruppen (4) und (9), die der Berechnungssystematik des Landesgesetzgebers folgen.⁷⁰¹ Einige laufende Auszahlungen können den

⁷⁰¹ Für die Krankenanstaltenumlage, die als Auszahlung aus der Gruppe (5) - Gesundheit in allen anderen Ländern anfällt, spielt die Lage der Zweit- bzw.

Freizeitwohnsitze ebenfalls keine Rolle. Siehe dazu Kapitel 4.2.2.

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand konkret zugeordnet werden. Davon wird im Hinblick auf die Praktikabilität dieses Modells abgesehen. Diese Auszahlungen werden solidarisch mithilfe der Grundsteuer bzw. der Anzahl an Personen auf die Grundstücke und Gebäude innerhalb der Gemeindegrenze sowie die Personen, die sich zeitweilig oder dauerhaft auf dem Gemeindegebiet niedergelassen haben, verteilt. Die Zuweisung erfolgt dann anhand des Grundsteueraufkommens der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze oder der Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden. Im folgenden Kapitel wird das Modell nun an einer ausgewählten steiermärkischen Gemeinde getestet.

6 Anwendung der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze

Als inhaltlicher Abschluss dieser Diplomarbeit wird das konstruierte Modell zur Erfassung der gemeindefiskalischen Wirkungen von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen an einer Gemeinde getestet. Dafür findet zuerst eine Vorstellung der Testgemeinde statt, in der allgemeine Daten und Fakten sowie die raumordnerischen und grundverkehrlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen wiedergegeben werden. Daran anschließend werden die Ergebnisse der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse für die bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze am Gemeindegebiet präsentiert. Am Ende dieses Kapitels werden die Resultate von fünf Errichtungsszenarien dargelegt. Mit diesem Kapitel wird die zweite **Forschungsfrage** – *Welche gemeindefiskalischen Wirkungen entstehen durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze?* – abschließend beantwortet.

6.1 Die Testgemeinde Schladming

Das Modell der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze wird an der Stadtgemeinde Schladming getestet. Schladming liegt im geographischen Zentrum Österreichs und im Nordwesten der Steiermark (siehe Abbildung 21).



Abbildung 21: Verortung der Stadtgemeinde Schladming.
Quelle: Eigene Darstellung.

6.1.1 Allgemeine Gegebenheiten

Schladming ist mit 6.539 hauptwohnsitzgemeldeten Personen die größte Gemeinde der Politischen Expositur Gröbming und die zweitgrößte des Bezirkes Liezen.⁷⁰² Im Zuge der steiermärkischen Gemeindestrukturereform 2015 wurden die Gemeinden Pichl-Preunegg und Rohrmoos-Untertal in die Stadtgemeinde Schladming eingegliedert, sodass die Gemeindefläche nun 211 km² beträgt.⁷⁰³ Das Stadtzentrum Schladmings befindet sich auf einer Seehöhe von 750 m und ist nordseitig vom Dachsteingebirge und südseitig von den Niederen Tauern umgeben.⁷⁰⁴ Generell ist das Gemeindegebiet stark alpin geprägt. Rund ein Fünftel der Katasterfläche beanspruchen die Alpen. Wälder bedecken etwa ein Drittel der Katasterfläche und ein Zehntel entfällt auf landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Dauersiedlungsraum der Gemeinde beträgt rund 3.000 ha, was einem Anteil von knapp 15 % an der Gesamtfläche entspricht. Gut 2,5 % des Dauersiedlungsraumes sind auch tatsächlich bebaut.⁷⁰⁵

Der Tourismus ist die treibende Kraft der örtlichen Wirtschaft.⁷⁰⁶ Mit knapp 1.8 Millionen Übernachtungen im Vor-COVID-19-Jahr 2019 ist Schladming die steiermärkische Gemeinde mit den meisten Übernachtungen und zählt zu den fünf nächtigungsstärksten Gemeinden Österreichs.⁷⁰⁷ Den

⁷⁰² Vgl. Statistik Austria (2022c).

⁷⁰³ Vgl. Amt der Stmk. Landesregierung (2015a).

⁷⁰⁴ Vgl. Kleinregion Schladming (2019): S. 6f

⁷⁰⁵ Vgl. Statistik Austria (2021).

⁷⁰⁶ Vgl. Kleinregion Schladming (2019): S. 20.

⁷⁰⁷ Vgl. Statistik Austria (2022d): S. 40.

BesucherInnen Schladmings stehen in den ca. 700 Beherbergungsbetrieben gut 13.000 Betten zur Verfügung. Dementsprechend sind doppelt so viele Gästebetten wie dauerhaft ansässige BewohnerInnen zu verzeichnen.⁷⁰⁸ Ein Großteil der BesucherInnen werden von den umliegenden Skigebieten wie etwa der Planai, Reiteralp, Hochwurzen oder dem Hauser Kaibling angelockt. Schladming war bereits zweimaliger Austragungsort der Alpinen Skiweltmeisterschaft. Das größte jährlich stattfindende Event ist mit dem Nachtslalom auf der Planai ebenfalls eine Skiveranstaltung.⁷⁰⁹

Die Stadtgemeinde Schladming verfügt über Anschlüsse an das höherrangige Straßen- als auch Schienennetz. Der Bahnhof Schladming wird innerhalb Österreichs mit Direktverbindungen von und nach Wien, Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck versorgt. Auch außerhalb Österreichs bestehen mit München, Stuttgart, Saarbrücken und Zürich direkte Eisenbahnverbindungen.⁷¹⁰ Die Landesstraße B320 verläuft von Ost nach West durch das Gemeindegebiet und verbindet die Pyhrn Autobahn A9 mit der Tauern Autobahn A10. Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Salzburg und ist 90 Kilometer vom Schladminger Stadtzentrum entfernt.

Durch die gute Erreichbarkeit ist der potenzielle Einzugsbereich Schladmings für TouristInnen aber auch für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzende groß. Die Freizeitbeschäftigungsmöglichkeiten – gepaart mit den naturräumlichen Gegebenheiten und den Erreichbarkeitsverhältnissen – machen die Gemeinde zu einem attraktiven Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzstandort.

6.1.2 Gegebenheiten der Raumordnung und des Grundverkehrs

Die Stadtgemeinde Schladming wurde im Landesentwicklungsprogramm 2009 dem politischen Bezirk Liezen zugeordnet.⁷¹¹ Die regionale Zentrumsfunktion des Bezirkes übernimmt die Bezirkshauptstadt Liezen. Innerhalb des Bezirkes erfüllt die Gemeinde neben Bad Aussee, Gröbming und St. Gallen die Funktion eines regionalen Nebenzentrums.⁷¹² Schladming wird damit ergänzend zur Bezirkshauptstadt Liezen eine höherrangige Versorgungsfunktion innerhalb der Region eingeräumt.⁷¹³ Auf regionaler Ebene ist sie der Planungsregion Liezen zugeordnet. Zu den Grundsätzen der Region zählt eine flächensparende Siedlungsentwicklung, die durch eine Erhöhung des Anteils an mehrgeschossigen Wohnbauten erreicht werden soll. Die durchschnittliche Bauplatzgröße darf bei Neuausweisungen 800 m² nicht übersteigen. Dies gilt hinsichtlich Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser.⁷¹⁴ Dem Ortszentrum Schladmings wurde im Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Liezen der Teilraum *Siedlungs- und Industrielandschaften* zugewiesen.⁷¹⁵ Dort ist der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen.⁷¹⁶ Auch der Teilraum *Grünlandgeprägtes Bergland* wurde großflächig ausgewiesen.⁷¹⁷ Dort dürfen neue Bauplätze nur mehr im Ausmaß von 20 % der bereits bestehenden und auch bebauten Bauplätze geschaffen werden.⁷¹⁸ Diese überörtlichen Rahmenbedingungen sind uneingeschränkt auch auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze anzuwenden. In Bezug auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze legt die Stadtgemeinde Schladming jedoch einen deutlich strengeren Maßstab an.

⁷⁰⁸ Vgl. Statistik Austria (2022e).

⁷⁰⁹ Vgl. Kleinregion Schladming (2019): S. 40.

⁷¹⁰ Siehe ÖBB-Personenverkehr AG (2023): Züge/Linien. Bahnhof Schladming.

⁷¹¹ § 2 Abs. 2 Z. 1 Stmk. LEP 2009

⁷¹² § 3 Abs. 5 Z. 2 und 3 leg. cit.

⁷¹³ § 3 Abs. 3 Z. 3 leg. cit.

⁷¹⁴ § 2 Abs. 6 Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Liezen

⁷¹⁵ Siehe Anlage 2 leg. cit.

⁷¹⁶ § 3 Abs. 5 Z. 2 leg. cit.

⁷¹⁷ Siehe Anlage 2 leg. cit.

⁷¹⁸ § 3 Abs. 3 Z. 2 lit. b leg. cit.

Im Rahmen der örtlichen Raumordnung wurde innerhalb des örtlichen Entwicklungskonzeptes festgelegt, dass keine weiteren Neuausweisungen von Zweitwohnsitzgebieten angedacht sind und leerstehende Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze für Hauptwohnsitznutzungen zu revitalisieren sind.⁷¹⁹ Derzeit bestehen Zweitwohnsitzgebiete im Ausmaß von 7,15 ha. Dies entspricht einem Anteil von knapp 3 % am gesamten ausgewiesenen Bauland von ca. 258 ha.⁷²⁰ Doch nicht nur Zweitwohnsitzgebiete werden nicht mehr geschaffen. Die Gemeinde hat von ihrem aus § 30 Abs. 2 StROG in Verbindung mit § 14 Stmk. GVG resultierenden Recht, Beschränkungszone für Zweitwohnsitze⁷²¹ im Flächenwidmungsplan auszuweisen, Gebrauch gemacht. Bis auf die bereits bestehenden Zweitwohnsitzgebiete wurde das gesamte Gemeindegebiet zur Beschränkungszone erklärt.⁷²² Damit wird der komplette Mechanismus des zweiten Abschnittes des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes in der Gemeinde schlagend.⁷²³ Das bedeutet, dass bei sämtlichen Rechtsübertragungen an Baugrundstücken innerhalb des Gemeindegebietes der/die ErwerberIn vor der Bezirkshauptmannschaft Liezen als örtlich zuständige Grundverkehrsbehörde⁷²⁴ die Erklärung abgeben muss, das Baugrundstück nicht als Zweitwohnsitz zu nutzen oder nutzen zu lassen.⁷²⁵ Da keine neuen Zweitwohnsitzgebiete geschaffen werden, auf denen die Beschränkungszone nicht anzuwenden ist, und das restliche Gemeindegebiet eine Beschränkungszone darstellt, ist weder die Errichtung noch die Nutzung neuer Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze rechtlich zulässig. Damit hat die Gemeinde Schladming die gesamte Bandbreite der ihnen zustehenden Steuerungsmöglichkeiten zur Beschränkung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzungen ausgeschöpft. Die Ergebnisse der Errichtungsszenarien, die in Kapitel 6.3 präsentiert werden, sind daher reine Gedankenexperimente. Bereits rechtmäßig bestehende Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze können allerdings weiterhin genutzt werden. Die Ergebnisse der gemeindefiskalischen Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze auf dem Gemeindegebiet Schladmings werden nun präsentiert.

⁷¹⁹ § 4.1b ÖEK Schladming 2018

⁷²⁰ Siehe Erläuterungen zum FWP der Stadtgemeinde Schladming (2018): S. 33.

⁷²¹ Näheres dazu kann in Kapitel 3.1.2 nachgelesen werden.

⁷²² § 11 FWP Schladming 2018

⁷²³ Näheres zum Grundverkehr kann in Kapitel 3.2 nachgelesen werden.

⁷²⁴ Die Vollziehung der Grundverkehrsangelegenheiten zählt nicht zum Aufgabenbereich der Politischen Expositur Gröbming.

⁷²⁵ § 17 Abs. 2 Z. 1 Stmk. GVG

6.2 Gemeindefiskalische Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze

Im folgenden Unterkapitel werden die Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze auf den Haushalt der Stadtgemeinde Schladming dargestellt. Zu Beginn werden die verwendeten Daten dargelegt und erläutert. Im Anschluss findet die Präsentation der Ergebnisse statt.

6.2.1 Erläuterungen zu den verwendeten Daten

Damit eine bessere Übersichtlichkeit gewährleistet ist, werden die Daten nicht nach der Reihenfolge der im vorhergehenden Kapitel aufgezeigten Berechnungsweise, sondern nach thematischen Zusammenhängen abgebildet. Da es sich bei den folgenden Ergebnissen um reine Bestandswirkungen handelt, werden die verwendeten Daten der einmaligen Ein- und Auszahlungen erst in Kapitel 6.3.1 dargelegt und erläutert.

Die für die Berechnung notwendigen Infrastruktur-, Grundstücks- und Gebäudedaten entstammen den Verordnungen der Gemeinde, den Erläuterungen zu den Verordnungen und der Statistik Austria. Diese können der folgenden Tabelle 24 entnommen werden.

INFRASTRUKTUR-, GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEDATEN			
Bezeichnung	Variable	Wert und Einheit	Quelle
Gesamtlänge Wasserleitungsnetz	WLL _{GES}	35.876 lfm	§ 5 Wassergebührenordnung Schladming
Gesamtlänge Kanalnetz	KLL _{GES}	96.359 lfm	§ 3 Abs. 2 Kanalabgabenverordnung Schladming
Wasserleitungslänge je Wohneinheit	WLL _{WE}	5,18 lfm	Eigene Berechnung auf Basis von § 5 Wassergebührenordnung und Statistik Austria (2022f)
Kanallänge je Wohneinheit	KLL _{WE}	13,92 lfm	Eigene Berechnung auf Basis von § 3 Abs. 2 Kanalabgabenverordnung Schladming und Statistik Austria (2022e)
Bauland je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz	BL _{ZFW}	372,61 m ²	Eigene Berechnung auf Basis der Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan (2018) und Statistik Austria (2022f)
Wohnnutzfläche je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz	WN _{FZFW}	89,47 m ²	Statistik Austria (2022g)
Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen	Anz _{ZFW}	800 WE	Pölsler, G. (2020)

Tabelle 24: Infrastruktur-, Grundstücks- und Gebäudedaten, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden.

Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.

Die Gesamtlängen des Wasserleitungs- und Kanalnetzes konnten direkt aus den Verordnungen der Gemeinde übernommen werden. Für die Ermittlung der Leitungslängen je Wohneinheit mussten zusätzlich Daten der Statistik Austria herangezogen werden. Das Bauland je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz entspricht dem Bauland je Wohneinheit, das mithilfe der Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan der Gemeinde und den Daten der Statistik Austria bestimmt werden konnte. Die Wohnnutzfläche je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz entspricht der durchschnittlichen Wohnnutzfläche der auf dem Gemeindegebiet befindlichen Wohneinheiten. Der Berechnung liegt daher die Annahme zugrunde, dass sich die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze hinsichtlich ihrer räumlichen Verteilung und Größe den übrigen Wohnsitzen der Gemeinde gleichen. Wie bereits bei den einleitenden Bemerkungen zu den Berechnungsweisen festgehalten wurde, sieht die neue steiermärkische Zweitwohnsitzabgabe weniger umfangreiche Ausnahmetatbestände vor. Dies erhöht naturgemäß die

Anzahl an potenziellen Wohnsitzen, die als Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in Frage kommen und damit auch der Abgabepflicht unterliegen. Die vorliegende Zahl ist daher mit Vorsicht zu genießen und kann erst am Ende der Finanzjahres 2023 mithilfe des Rechnungsabschlusses validiert werden. Die Unsicherheit über die konkrete Anzahl kann jedoch mithilfe der Darstellung der gemeindefiskalischen Wirkungen je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz umgangen werden.

Auch personenbezogene Daten sind für die Berechnung erforderlich. Diese konnten aus den Statistiken und der Literatur gewonnen werden und sind in Tabelle 25 ersichtlich.

PERSONENBEZOGENE DATEN			
Bezeichnung	Variable	Wert und Einheit	Quelle
HWS- + NWS-Meldungen	P_{HWS}	8.308 Personen	Eigene Berechnung auf Basis von Statistik Austria (2022c) und Statistik Austria (2021b)
Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzende je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz	$ZFWN_{ZFW}$	2,39 Personen	Statistik Austria (2022h)
Nutzungstage je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz	NT_{ZFW}	49,75 Tage je Jahr	Eigene Berechnung auf Basis von Mignotte, A. (2008); Dierer, L. (2020); Beritelli, P. (2007), § 2 UrlaubsG
Wasserverbrauch je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden und Tag	WV_{PT}	0,13 m ³ je Tag und Person	Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2017)

Tabelle 25: Personenbezogene Daten, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden.

Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.

Die Gesamtzahl an wohnsitzgemeldeten Personen ergibt sich aus der Summe an hauptwohnsitzgemeldeten Personen im Sinne der Volkszahl und der nebenwohnsitzgemeldeten Personen der Gemeinde. Die Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz entspricht der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Gemeinde. Die Annahme folgt daher derselben Logik wie bei den Infrastruktur-, Grundstücks- und Gebäudedaten. Für die Anzahl an jährlichen Tagen, an denen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz genutzt wird, wird der Mittelwert aus drei Literaturquellen und den gesetzlich vorgesehenen Urlaubstagen im Sinne des Urlaubsgesetzes herangezogen. Der Wasserverbrauch entspricht dem durchschnittlichen Wasserverbrauch je Person und Tag in Österreich. Ein zweit- bzw. freizeitwohnsitzspezifisches Verhalten, das die Höhe des Wasserbezuges beeinflussen könnte, wird nicht mitkalkuliert.

Die folgende Tabelle 26 enthält die Einheitssätze der Abgaben und Gebühren der Gemeinde.

ABGABEN UND GEBÜHREN			
Bezeichnung	Variable	Wert und Einheit	Quelle
Zweitwohnsitzabgabe	ZWSAbg	10 EUR je m ² WNFL	§ 2 Verordnung der Zweitwohnsitzabgabe Schladming
Wasserbezugsgebühr	WBGeb	1,30 EUR je m ³	§ 14 Wassergebührenverordnung Schladming
Wasserzählergebühr	WZGeb	19,09 EUR	§ 11 Wassergebührenverordnung Schladming
Kanalbenutzungsgebühr	KBGeb	2,50 EUR je m ²	§ 4 Kanalabgabenordnung Schladming
Müllgrundgebühr	MGGeb _P	27 EUR je Person	§ 15 Abfuhrverordnung
Müllverbrauchsgebühr	MVGeb _{RB}	127 EUR	§ 16 Abfuhrverordnung

Tabelle 26: Abgaben und Gebühren, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden.

Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.

Diese konnten vollständig aus den Verordnungen der Gemeinde gewonnen werden. Für die Müllverbrauchsgebühr wurde ein Behältervolumen von 120 Litern zuzüglich Biomüllentsorgung angenommen. Das entspricht der kleinstmöglich wählbaren Einheit.

Die abschließende Tabelle 27 enthält die für die Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze notwendigen Gebarungsdaten.

GEBARUNGSDATEN			
Auszahlungen	Variable	Wert und Einheit	Quelle
Gesamtauszahlungen Gemeinde	G	28.680.987 EUR	Eigene Berechnung auf Basis der Rechnungsabschlüsse der Stadtgemeinde Schladming der Jahre 2019, 2020, 2021 und 2022
Gruppe (0) - Vertretungskörper und allg. Verwaltung	G ₀	2.659.873 EUR	
Gruppe (1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit	G ₁	213.268 EUR	
Gruppe (4) - Soz. Wohlfahrt und Wohnbauförderung für Sozialhilfeumlagen	G ₄	2.816.995 EUR	
Gruppe (6) - Straßen- und Wasserbau, Verkehr	G ₆	2.253.292 EUR	
Gruppe (8) - Dienstleistungen für die Wasserversorgung	G _{8W}	494.037 EUR	
Gruppe (8) - Dienstleistungen für die Abwasserbeseitigung	G _{8A}	1.372.057 EUR	
Gruppe (8) - Dienstleistungen für die Müllbeseitigung	G _{8M}	1.162.403 EUR	
Gruppe (8) - Dienstleistungen für die restlichen Abschnitte	G _{8R}	1.204.896 EUR	
Gruppe (9) - Finanzwirtschaft für die Landesumlage	LU	886.234 EUR	
Einzahlungen		Variable		Wert und Einheit
Gesamtaufkommen Gemeindeabgaben	GemAbg _{GES}	5.466.009 EUR	Eigene Berechnung auf Basis der Rechnungsabschlüsse der Stadtgemeinde Schladming der Jahre 2019, 2020, 2021 und 2022 und der Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan (2018)
Gesamtaufkommen Ertragsanteile	EA _{GES}	7.029.621 EUR	
Gesamtaufkommen Kommunalsteuer	KommSt _{GES}	3.309.838 EUR	
Gesamtaufkommen Grundsteuer	GrSt _{GES}	1.164.581 EUR	
Grundsteuer je m ² bebautes Wohnbauland	GrSt _{m²}	0,44 EUR je m ²	

Tabelle 27: Gebarungsdaten, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden.

Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.

Um etwaigen jährlichen Schwankungen des Gemeindehaushaltes entgegenzuwirken, wird jeweils der Mittelwert der einzelnen Aus- und Einzahlungsposten der letzten vier Jahre herangezogen. Die Berechnung der Grundsteuer des bebauten Wohnbaulandes konnte unter Beiziehung der Baulandbilanz, die den Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan entnommen wurde, vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang wurde die Annahme getroffen, dass sich das bestehende Wohnbauland gleichmäßig auf die Wohneinheiten verteilt und sich die Ausführungsqualität der einzelnen Wohnungen und Gebäude nicht unterscheidet.

6.2.2 Ergebnisse

Das folgende Unterkapitel widmet sich den Ergebnissen der gemeindefiskalischen Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze auf dem Gemeindegebiet Schladmings. Die nachstehenden Ergebnisse wurden auf Basis der Berechnungsgrundlagen des fünften Kapitels und den eben dargestellten Daten ermittelt. Da es sich um reine Bestandswirkungen handelt, werden nur die laufenden Ein- und Auszahlungen dargestellt und saldiert. Die Werte beziehen sich allesamt auf einen Zeitraum von einem Jahr. Die Tabelle 28 enthält im oberen Bereich die laufenden Einzahlungen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze. In der Mitte befinden sich die laufenden Auszahlungen und am Ende der Tabelle sind die Summen der Ein- und Auszahlungen sowie der sich daraus ergebende Saldo abgebildet.

Laufende Einzahlungen		Gesamt ZFW	je ZFW	je m ² ZFW	je ZFW-Nutzenden
Grundsteuer B	EUR	132.193	165	1,85	69,14
Zweitwohnsitzabgabe	EUR	713.176	891	10,00	373,00
Wasserverbrauchsgebühr	EUR	35.057	44	0,49	18,34
Kanalbenutzungsgebühr	EUR	30.915	39	0,43	16,17
Müllgebühr	EUR	153.224	192	2,15	80,14
Laufende Auszahlungen		Gesamt ZFW	je ZFW	je m ² ZFW	je ZFW-Nutzenden
(0) Vertretungskörper und allg. Verwaltung	EUR	103.551	129	1,45	54,16
(1) Öffentliche Ordnung und Sicherheit	EUR	36.645	46	0,51	19,17
(4) Soz. Wohlfahrt und Wohnbauförderung	EUR	190.446	238	2,67	99,61
(6) Straßen- und Wasserbau, Verkehr	EUR	255.775	320	3,59	133,77
(8) Dienstleistungen	EUR	489.211	612	6,86	255,86
(9) Finanzwirtschaft	EUR	39.614	50	0,56	20,72
Summe		Gesamt ZFW	je ZFW	je m² ZFW	je ZFW-Nutzenden
Laufende Einzahlungen	EUR	1.064.566	1.331	14,93	556,78
Laufende Auszahlungen	EUR	1.115.241	1.394	15,64	583,29
Saldo	EUR	-50.676	-63	-0,71	-26,50

Tabelle 28: Ergebnisse der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Gesamtzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen, je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz, je m² Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz und je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden.

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

Die einzelnen Werte sind zudem nach der Gesamtzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen, je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz, je m² Wohnnutzfläche des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes und je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden aufgeschlüsselt. Im Folgenden werden nun die Werte der Ein- und Auszahlungen je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz näher betrachtet. Dies sorgt für eine bessere Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen des Kapitels 6.3.2.

Auf der Einzahlungsseite befinden sich die Grundsteuer B, die Zweitwohnsitzabgabe, die Wasserverbrauchsgebühr, die Kanalbenutzungsgebühr und die Müllgebühr. Eine dieser Abgaben und

Gebühren generiert mehr Einzahlungen in den Gemeindehaushalt als alle anderen zusammen. Die nachstehende Abbildung 22 verdeutlicht das.

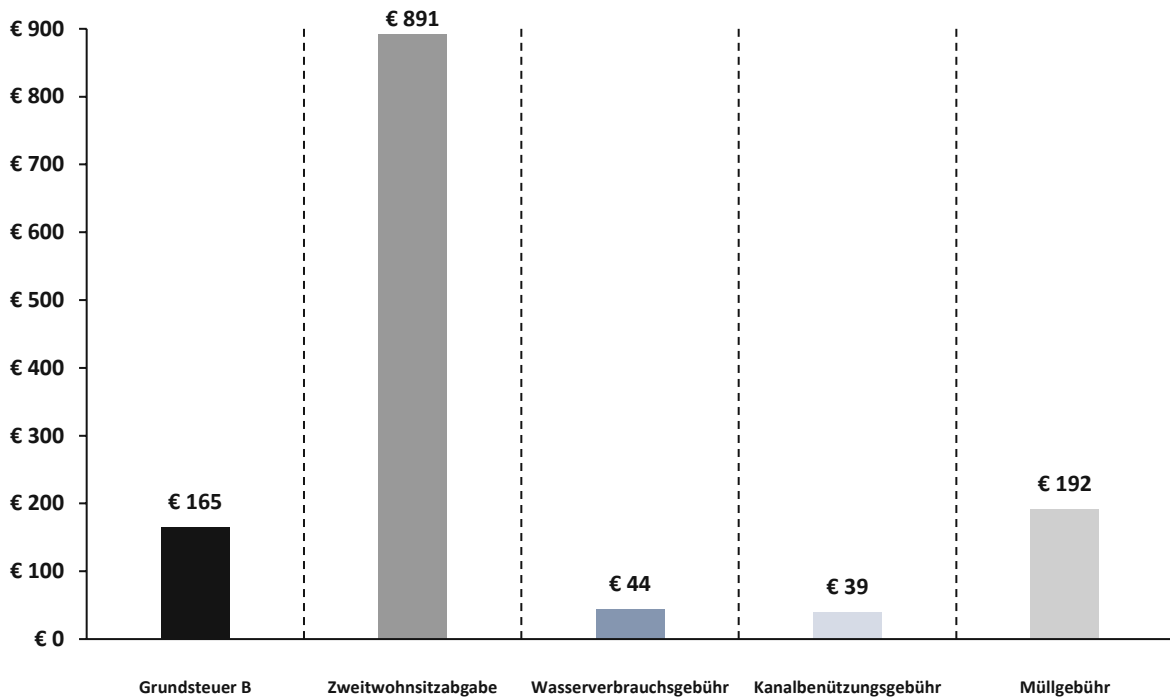


Abbildung 22: Laufende Einzahlungen der bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in den Gemeindehaushalt der Stadtgemeinde Schladming in EUR je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz.

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

Der durchschnittliche Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz in Schladming zahlt jährlich ca. EUR 1.331 in den Gemeindehaushalt ein.⁷²⁶ Mit EUR 891 entfallen in etwa 67 % davon auf die Zweitwohnsitzabgabe. Die übrigen 33 % werden durch die Müllgebühr mit EUR 192, die Grundsteuer B mit EUR 165, die Wasserverbrauchsgebühr mit EUR 44 und die Kanalbenutzungsgebühr mit EUR 39 generiert. Die beiden letztgenannten Gebühren liefern aufgrund der geringen Nutzungsdauer der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden kaum Einzahlungen in den Gemeindehaushalt. Würde die Stadtgemeinde Schladming keine Zweitwohnsitzabgabe verordnen, wären lediglich Einzahlungen in der Höhe von EUR 440 zu erwarten. Auch der Vergleich mit der ehemaligen Ferienwohnungsabgabe ist möglich. Bei einer durchschnittlichen Wohnnutzfläche von 89,47 m² wäre im Vorjahr eine Ferienwohnungsabgabe von EUR 340 fällig geworden.⁷²⁷ Die daraus resultierende Summe der Einzahlungen würde EUR 770 betragen. Damit waren die Einzahlungen ein und desselben Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes im Vorjahr um EUR 561 geringer. Kaum geringer waren jedoch die Auszahlungen, die die Gemeinde für die Gewährleistung der ständigen Benutzbarkeit des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes zu tätigen hatte.⁷²⁸

Laufende Auszahlungen aus dem Gemeindehaushalt fallen jedenfalls in den Gruppen (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung, (1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit, (4) - Soziale

⁷²⁶ Siehe dazu Tabelle 28.

⁷²⁷ § 9b Abs. 3 StNFWAG i.d.F. LGBl. Nr. 55/2018

⁷²⁸ Der Anteil der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze an der Finanzkraft der Gemeinde, die für die Berechnung der Sozialhilfeumlagen ausschlaggebend ist, war aufgrund der geringeren Einzahlungen aus der ehemaligen

Ferienwohnungsabgabe im Vergleich zur aktuellen Zweitwohnsitzabgabe im Vorjahr niedriger als heuer. Die Auszahlungen der Gruppe (4) je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz sind daher heuer höher als im letzten Jahr. Die Höhen der Auszahlungen aller anderen Gruppen haben sich dadurch nicht verändert.

Wohlfahrt und Wohnbauförderung, (6) - Straßen- und Wasserbau, Verkehr, (8) - Dienstleistungen sowie (9) - Finanzwirtschaft an. Die folgende Abbildung 23 stellt die Höhen der Auszahlungen dieser Gruppen je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz graphisch dar.

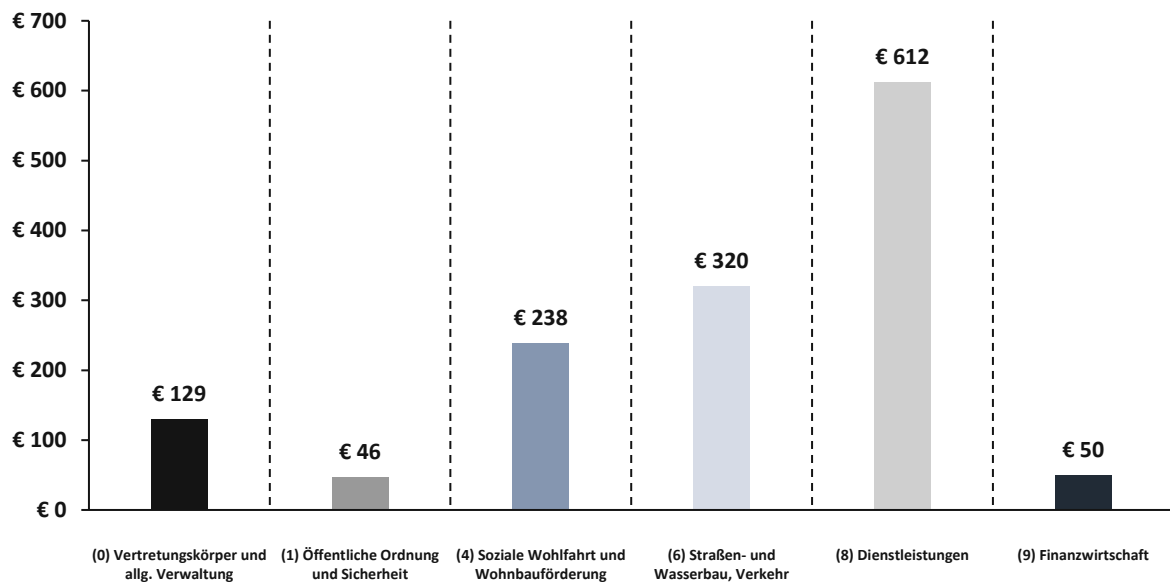


Abbildung 23: Laufende Auszahlungen der bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze aus dem Gemeindehaushalt der Stadtgemeinde Schladming in EUR je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz.
Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

Für den durchschnittlichen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz hat die Stadtgemeinde Schladming jährliche Auszahlungen in der Höhe von EUR 1.394 zu tätigen.⁷²⁹ Die höchsten Auszahlungen je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz fallen mit EUR 612 in der Gruppe (8) - Dienstleistungen an. Das entspricht rund 44 % der gesamten Auszahlungen. Die zweithöchsten Auszahlungen sind mit EUR 320 der Gruppe (6) - Straßen- und Wasserbau, Verkehr zuzuordnen. Die Auszahlungen für die Sozialhilfeumlagen der Gruppe (4) - Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung betragen in etwa EUR 238 je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz. Der Gruppe (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung sind mit EUR 129 knapp 10 % der Auszahlungen zuzuordnen. Die Auszahlungen der Gruppen (1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit sowie (9) - Finanzwirtschaft betragen zusammen weniger als EUR 100 je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz.

Saldiert man nun sämtliche Ein- und Auszahlungen, ergibt sich folgendes, in Abbildung 24 ersichtliches, Bild:

⁷²⁹ Siehe dazu Tabelle 28.

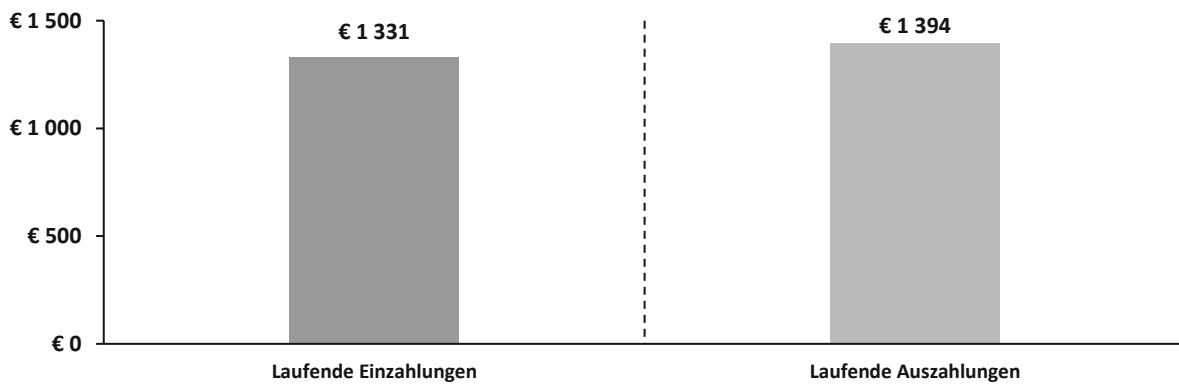


Abbildung 24: Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen in EUR je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz.
Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze negative Wirkungen auf den Gemeindehaushalt entfalten. Die laufenden Auszahlungen in Höhe von EUR 1.394 übersteigen die laufenden Einzahlungen in Höhe von EUR 1.331 je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz jährlich um EUR 63. Hochgerechnet auf alle Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze der Gemeinde ist mit einem Defizit von etwa EUR 50.000 pro Jahr zu rechnen. Bei einer durchschnittlichen Wohnnutzfläche von 89,47 m² und einer Haushaltsgröße von 2,39 Personen übersteigen die Auszahlungen die Einzahlungen um EUR 0,71 je m² bzw. knapp EUR 27 je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden.⁷³⁰

⁷³⁰ Die einzelnen Werte der Ein- und Auszahlungen aller Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze sowie je m² und Zweit-

bzw. Freizeitwohnsitznutzenden können der Tabelle 28 entnommen werden.

6.3 Gemeindefiskalische Wirkungen von neuerrichteten Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen

Im folgenden Unterkapitel werden die Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze auf den Haushalt der Stadtgemeinde Schladming dargestellt. Zu Beginn werden wieder die verwendeten Daten dargelegt und erläutert. Im Anschluss findet die Präsentation der Ergebnisse von fünf Errichtungsszenarien statt.

6.3.1 Erläuterungen zu den verwendeten Daten

Die für die Berechnungen verwendeten Daten werden ebenso nach thematischen Zusammenhängen geordnet. Jene Daten, die bereits in Kapitel 6.2.1 dargelegt sowie erläutert wurden und auch in die gegenständliche Berechnung übernommen werden, werden nicht mehr dargestellt. Allerdings weichen einzelne Werte von den Werten der Bestandswirkungen ab. Diese und die verwendeten Daten der einmaligen Ein- und Auszahlungen werden nun abgebildet und kommentiert.

Begonnen wird mit den in Tabelle 29 ersichtlichen Infrastruktur-, Grundstücks-, Gebäude- und Personendaten. Diese bestehen fast ausschließlich aus eigenen Annahmen und bilden das Rückgrat der gesamten Berechnungen.

INFRASTRUKTUR-, GRUNDSTÜCKS-, GEBÄUDE- UND PERSONENDATEN			
Bezeichnung	Variable(n)	Wert und Einheit	Quelle
Grundstücksgröße des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes	GG _{ZFW} GG _{m²}	500 m ²	Eigene Annahme
Bodenpreis des Grundstückes	BP _{m²}	240 EUR je m ²	IMMOUnited GmbH (2023)
Gebäudegröße des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes	BGF _{ZFW} WNF _{ZFW}	130 m ²	Eigene Annahmen
Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzende je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz	ZFWN _{ZFW}	3 Personen	
Benötigte Verkehrsfläche	VerFl _{lfm}	12,5 / 25 / 50 / 100 / 200 lfm	
Benötigte Wasserleitung	WLL _{lfm}		
Benötigte Kanalleitung	KLL _{lfm}		

Tabelle 29: Infrastruktur-, Grundstücks-, Gebäude- und Personendaten, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden.

Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.

Für das Grundstück, auf dem der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz errichtet werden soll, wurde eine Größe von 500 m² gewählt. Der Erlös, der im Zuge einer etwaigen Veräußerung eines Gemeindegrundstückes generiert wird, wurde der Datenbank der IMMOUnited GmbH entnommen. Der Wert entspricht dem durchschnittlichen Bodenpreis je m² Bauland in der Stadtgemeinde Schladming. Die festgelegte Bruttogeschossfläche des zu errichtenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes wurde mit 130 m² festgesetzt. Um die Berechnung zu vereinfachen, wird die Bruttogeschossfläche auch gleichzeitig als Wohnnutzfläche herangezogen. Die Anzahl an gemeldeten Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz wurde mit drei Personen festgesetzt. Die untersten drei Einträge beinhalten die für die Erschließung des Grundstückes benötigten Längen an Verkehrsflächen sowie Wasser- und Kanalleitungen. Die dabei angenommenen Werte verdoppeln sich schrittweise innerhalb von fünf Stufen und entsprechen der Distanz zur bestehenden nächstgelegenen Verkehrsfläche sowie

Wasser- und Kanalleitung. Diese fünf Stufen stellen gleichzeitig die eingangs erwähnten fünf Szenarien, die untersucht werden, dar.

Für die Berechnung der Herstellungskosten der technischen Infrastrukturen dieser fünf Szenarien werden Daten zu den Infrastrukturherstellungskosten benötigt. Die Herstellungskosten sind – zusammen mit den Planungskosten – in der folgenden Tabelle 30 abgebildet.

PLANUNGS- UND INFRASTRUKTURHERSTELLUNGSKOSTEN			
Bezeichnung	Variable	Wert und Einheit	Quelle
Umwidmungskosten	WidK _{m²}	1,10 EUR je m²	Thalinger, M. (2018)
Vermessungskosten	VermK _{m²}	1,47 EUR je m²	Thalinger, M. (2018)
Errichtungskosten Verkehrsfläche	ErrV _{lfm}	512 EUR je lfm	Amt der NÖ Landesregierung (2021)
Errichtungskosten Wasserleitung	ErrW _{lfm}	234,29 EUR je lfm	Eigene Berechnung auf Basis von §§ 2 und 5 Wassergebührenverordnung Schladming
Errichtungskosten Kanalleitung	ErrK _{lfm}	494,78 EUR je lfm	Eigene Berechnung auf Basis von § 3 Abs. 2 Kanalabgabenverordnung Schladming

Tabelle 30: Planungs- und Infrastrukturherstellungskosten, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden.

Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.

Für die Festlegung der Umwidmungs- und Vermessungskosten konnte auf bereits vorliegende Forschungsergebnisse zurückgegriffen werden. Die Errichtungskosten der Verkehrsfläche wurden einem einschlägigen Leitfaden entnommen. Die ebenangeführten Kosten können selbstverständlich auch aus den Haushaltsdaten der Gemeinde errechnet werden. Diese Vorgehensweise wäre allerdings mit einem enormen Aufwand verbunden, da die in der Vergangenheit stattgefundenen Umwidmungen, Grundstücksvermessungen und Verkehrsflächenerrichtungen analysiert und anschließend den Auszahlungen des Gemeindehaushaltes zugeordnet werden müssten. Bei der Zuordnung ergeben sich in weiterer Folge Abgrenzungsschwierigkeiten, die nur mithilfe von Annahmen umgangen werden können. Der Aufwand steht jedenfalls nicht im Verhältnis zum Ertrag, da keine groben Abweichungen zu den in der Tabelle angeführten Werten zu erwarten sind. Die bei der Errichtung der Wasser- und Kanalleitung entstehenden Kosten konnten hingegen mit bloß geringem Aufwand auf Basis der Wassergebühren- und Kanalabgabenverordnung der Stadtgemeinde Schladming errechnet werden.

Abschließend werden noch die für die Berechnung herangezogenen Abgabendaten in Tabelle 31 festgehalten.

ABGABEN			
Bezeichnung	Variable	Wert und Einheit	Quelle
Gemeindeverwaltungsabgabe Baubewilligung	GVAB _{m²}	0,60 EUR je m² WNFL	Anlage 1 Stmk. Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung
Einheitssatz Bauabgabe	EH _{BA}	11,40 EUR je m² WNFL	Gebühren- und Abgabenverordnung Schladming
Einheitssatz Wasserleitungsbeitrag	EH _{WLB}	6 EUR je m² WNFL	§ 7 Wassergebührenordnung Schladming
Einheitssatz Kanalisationsbeitrag	EH _{KB}	13 EUR je m² WNFL	§ 3 Abs. 2 Kanalabgabenverordnung Schladming

Tabelle 31: Abgaben, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden.

Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.

Die in der Tabelle dargestellten Werte, die der Berechnung der einmaligen Einzahlungen dienen, konnten allesamt aus den angeführten Verordnungen entnommen werden. Eigene Annahmen waren dafür nicht erforderlich.

6.3.2 Ergebnisse

Im folgenden Unterkapitel werden die Ergebnisse der gemeindefiskalischen Wirkungen von neuerrichteten Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen präsentiert. Zu Beginn werden die einmaligen Ein- und Auszahlungen bei der Errichtung und im Anschluss die laufenden Ein- und Auszahlungen im Betrieb des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes dargestellt und saldiert. Bei der Darstellung der Ergebnisse wird zwischen fünf Errichtungsszenarien differenziert, die auf die Distanz zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit abstellen. Im ersten Szenario wird von einer Distanz von 12,5 m ausgegangen. Diese Distanz wird mit jedem Szenario verdoppelt, bis sich eine Entfernung von 200 m zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit ergibt. Tabelle 32 enthält die Ergebnisse der einmaligen Ein- und Auszahlungen dieser Szenarien.

Einmalige Einzahlungen		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Gemeindeverwaltungsabgabe	EUR	78	78	78	78	78
Wasserleitungsbeitrag	EUR	780	780	780	780	780
Kanalisationsbeitrag	EUR	1.690	1.690	1.690	1.690	1.690
Bauabgabe	EUR	1.482	1.482	1.482	1.482	1.482
Planungskostenvertrag	EUR	643	643	643	643	643
Infrastrukturkostenvertrag	EUR	11.561	27.075	58.102	120.155	244.262
Grundstückserlös	EUR	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Einmalige Auszahlungen		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Planungskosten	EUR	1.285	1.285	1.285	1.285	1.285
Errichtung Wasserversorgung	EUR	2.929	5.857	11.715	23.429	46.858
Errichtung Kanal	EUR	6.185	12.369	24.739	49.478	98.956
Errichtung Verkehrsfläche	EUR	6.400	12.800	25.600	51.200	102.400
Summe		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Einmalige Einzahlungen (ohne RV ¹ , ohne GE ²)	EUR	4.030	4.030	4.030	4.030	4.030
Einmalige Einzahlungen (mit RV, ohne GE)	EUR	16.234	31.747	62.774	124.828	248.935
Einmalige Einzahlungen (ohne RV, mit GE)	EUR	124.030	124.030	124.030	124.030	124.030
Einmalige Einzahlungen (mit RV, mit GE)	EUR	136.234	151.747	182.774	244.828	368.935
Einmalige Auszahlungen	EUR	16.798	32.312	63.339	125.392	249.499
Saldo (ohne RV, ohne GE)	EUR	-12.768	-28.282	-59.309	-121.362	-245.469
Saldo (mit RV, ohne GE)	EUR	-565	-565	-565	-565	-565
Saldo (ohne RV, mit GE)	EUR	107.232	91.718	60.691	-1.362	-125.469
Saldo (mit RV, mit GE)	EUR	119.436	119.436	119.436	119.436	119.436
¹ RV ... Raumordnungsverträge ... beinhalten den Planungs- und Infrastrukturkostenvertrag. ² GE ... Grundstückserlös ... beinhaltet den Erlös, der bei der Veräußerung des Gemeindegrundstückes erzielt wird.						

Tabelle 32: Ergebnisse der einmaligen gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m.

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

Der Aufbau der Tabelle folgt jenem der Bestandswirkungen des vorhergehenden Kapitels. Im oberen Teil befinden sich die Einzahlungen, in der Mitte die Auszahlungen und im unteren Bereich die Summen der Ein- und Auszahlungen sowie deren Saldi. Bei den Einzahlungen und Saldi wurde allerdings in vierfacher Weise differenziert. Der erste **Saldo (ohne RV, ohne GE)** enthält lediglich jene Ein- und Auszahlungen, die garantiert anfallen werden. Das bedeutet, dass etwaige Einzahlungen aus Planungs- und Infrastrukturkostenverträgen sowie Erlöse aus dem Verkauf von Gemeindegrundstücken nicht enthalten sind. Im zweiten **Saldo (mit RV, ohne GE)** wurde der Abschluss von Planungs- und Infrastrukturkostenverträgen angenommen, aber Erlöse aus dem Verkauf von Gemeindegrundstücken unberücksichtigt gelassen. Der dritte **Saldo (ohne RV, mit GE)** ist das exakte Gegenstück zum zweiten Saldo. Der vierte **Saldo (mit RV, mit GE)** umfasst alle Einzahlungsposten, die im oberen Teil der Tabelle aufgelistet sind.

Die folgende Abbildung 25 stellt jene Einzahlungen graphisch dar, die bei der Errichtung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes jedenfalls anfallen und damit in den Gemeindehaushalt fließen. Davon umfasst sind die Gemeindeverwaltungsabgabe für die Baubewilligung, der Wasserleitungsbeitrag, der Kanalisationsbeitrag und die Bauabgabe. Die Summe dieser Einzahlungen ist in Tabelle 32 unter **Einmalige Einzahlungen (ohne RV, ohne GE)** festgehalten und beträgt – unabhängig vom Szenario – EUR 4.030.

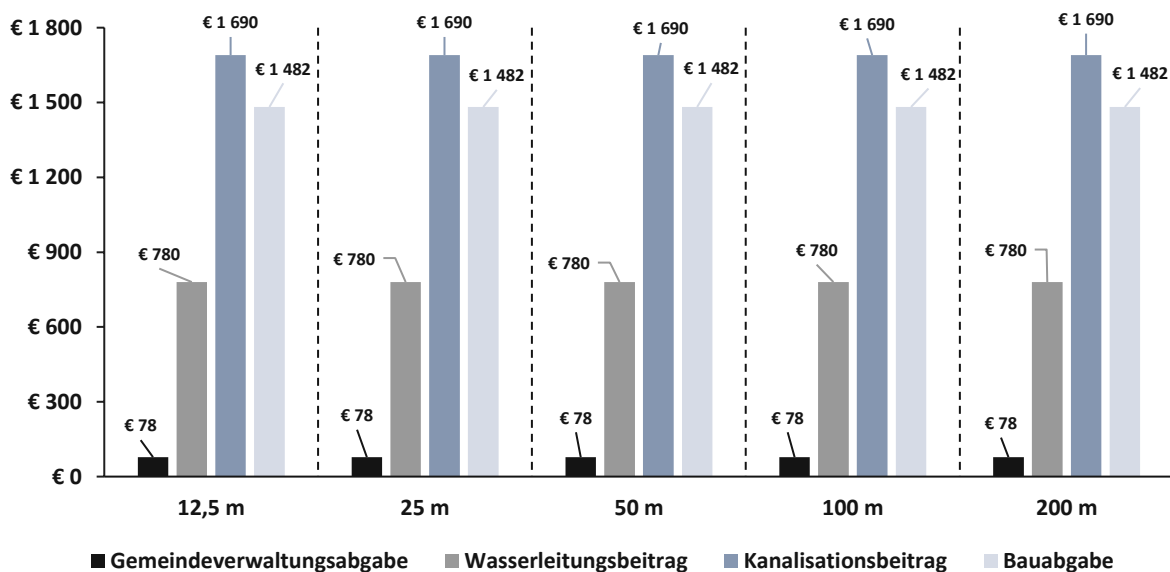


Abbildung 25: Einmalige Einzahlungen von neuerrichteten Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen in den Gemeindehaushalt der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m.
Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

Wie sich zeigt, spielt es nämlich für die Höhe der einmaligen Einzahlungen keine Rolle, wo der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz errichtet werden soll. Die Distanz zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit ist für die Einzahlungsseite völlig unbedeutend. Grund dafür ist die landesgesetzliche Ausgestaltung der Berechnungsweisen dieser vier Abgaben bzw. Beiträge, von

denen die Gemeinden nicht abweichen können. Der Landesgesetzgeber hat keine Faktoren in die Berechnungsweisen integriert, auf die die Lage des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes einen Einfluss hat.⁷³¹

In Kontrast dazu stehen die Auszahlungen der Gemeinde, die nötig sind, damit ein Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz überhaupt errichtet und in weiterer Folge genutzt werden kann. Die folgende Abbildung 26 stellt die einmaligen Auszahlungen, die im mittleren Teil der Tabelle 32 abgebildet sind, graphisch dar.

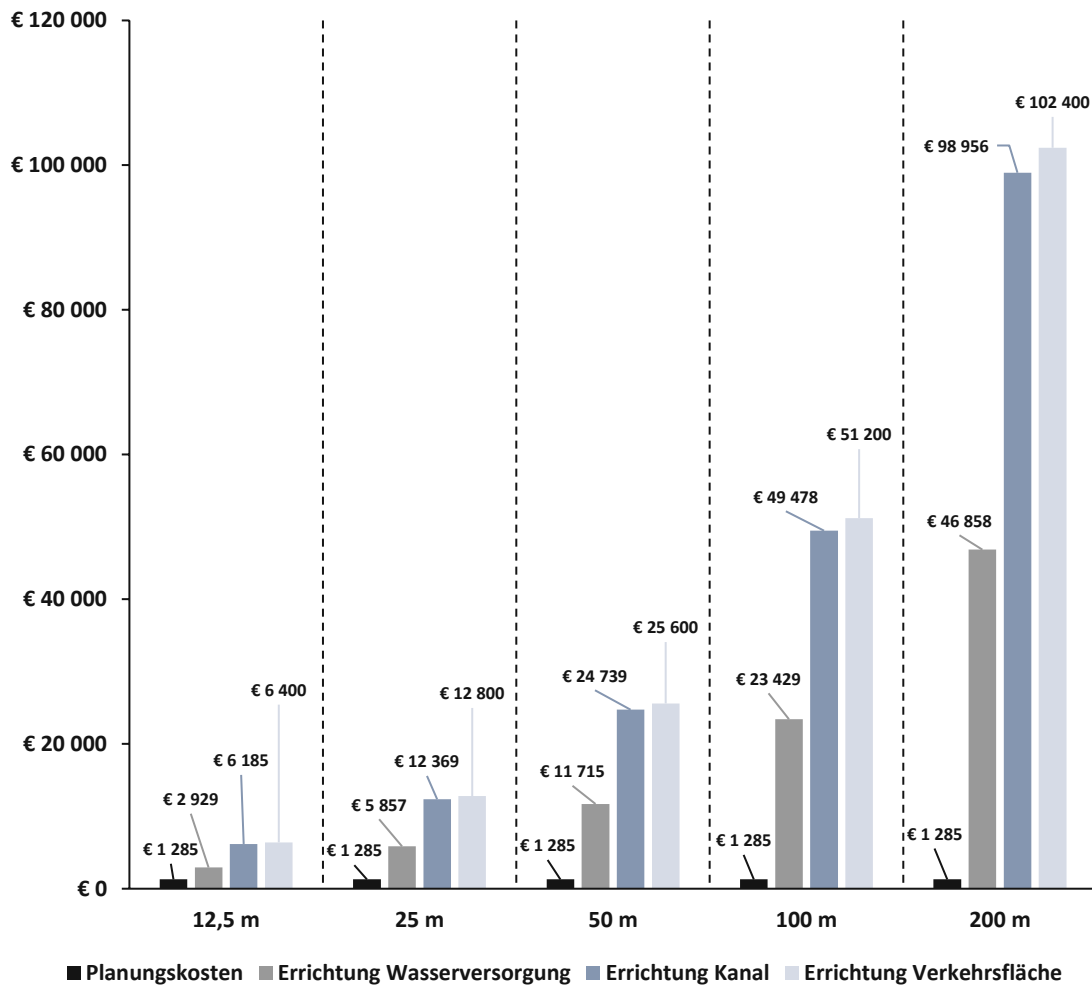


Abbildung 26: Einmalige Auszahlungen für neuerrichtete Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze aus dem Gemeindehaushalt der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanchlussmöglichkeit in m.

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

Im Bereich der einmaligen Auszahlungen unterscheiden sich die fünf Szenarien deutlich voneinander. Das liegt daran, dass die zur Erschließung des Grundstückes benötigten Laufmeter an Wasser- und Kanalleitungen sowie Verkehrsflächen im Verhältnis zur Distanz zur nächstgelegenen Infrastrukturanchlussmöglichkeit stehen. Einzig die Planungskosten sind unabhängig von diesem Verhältnis und bleiben daher in allen Szenarien gleich. Die Summen der einzelnen Szenarien sind im unteren Bereich der Tabelle 32 unter *Einmalige Auszahlungen* festgehalten. Bei einer Distanz von **12,5**

⁷³¹ Näheres dazu kann in den Kapiteln 4.2.1 und 5.2.2 nachgelesen werden.

m kommen auf die Gemeinde einmalige Auszahlungen in der Höhe von EUR 16.798 zu. Diese erhöhen sich bei einer Distanz von **25 m** auf EUR 32.312. Bei **50 m** sind es bereits EUR 63.339, bei **100 m** EUR 125.392 und bei **200 m** EUR 249.499.

Dementsprechend negativ fällt der Saldo der einmaligen Ein- und Auszahlungen aus. Hinsichtlich der Einzahlungsseite wurden allerdings nur jene einmaligen Einzahlungen graphisch dargestellt, die auch tatsächlich anfallen. Raumordnungsverträge, die die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden an den Planungs- und Infrastrukturkosten der Gemeinde beteiligen, und auch Erlöse aus dem Verkauf von Gemeindegrundstücken blieben bisweilen noch unberücksichtigt. Eine graphische Darstellung, die alle vier Einzahlungsszenarien und gleichzeitig alle fünf Errichtungsszenarien beinhaltet, kann aufgrund der unterschiedlichen Einzahlungshöhen in keiner noch lesbaren Form geboten werden. Die graphische Darstellung der Saldierung der vier Einzahlungs- und fünf Errichtungsszenarien kann jedoch sehr wohl geboten werden.

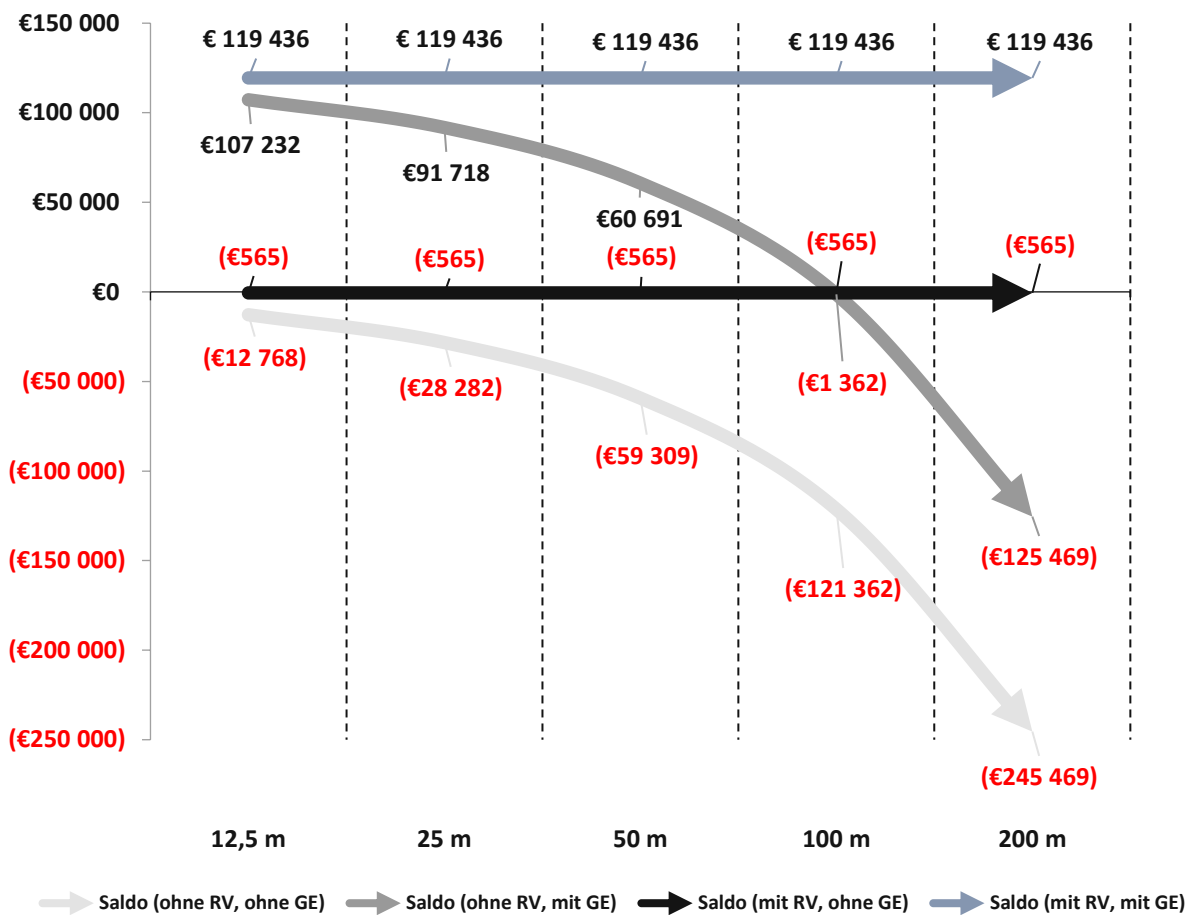


Abbildung 27: Saldi der fünf Errichtungsszenarien differenziert nach vier Einzahlungsszenarien in EUR.
Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

Wie aus Abbildung 27 hervorgeht, ergeben sich durch die Miteinbeziehung der Raumordnungsverträge als auch der Grundstückserlöse deutliche Unterschiede in den Saldi. Bei der Interpretation des Diagrammes gilt es zu beachten, dass die Abstände der fünf Errichtungsszenarien nicht gleichmäßig sind, sondern sich verdoppeln. Wären die Abstände gleichmäßig, würden die beiden Kurven zu weniger drastisch wirkenden Geraden werden. Ein negativer Trend wäre selbstverständlich weiterhin gegeben.

In der unteren Hälfte des Diagrammes befindet sich der **Saldo (ohne RV, ohne GE)**. Schließt die Gemeinde also keine Planungs- und Infrastrukturkostenverträge mit den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden ab und befand sich das Grundstück auch nicht im Eigentum der Gemeinde, ist der Saldo der einmaligen Ein- und Auszahlungen durchgängig negativ. Mit steigender Distanz zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit steigen die absoluten Infrastrukturherstellungskosten und damit die einmaligen Auszahlungen der Gemeinde. Dies spiegelt sich im Saldo wider. Während bei einer Distanz von **12,5 m** die Auszahlungen um EUR 12.768 höher als die Einzahlungen sind, sind es bei **200 m** bereits EUR 245.469. Einen interessanten Verlauf nimmt der **Saldo (ohne RV, mit GE)**. Dieser beinhaltet zwar keine Raumordnungsverträge, allerdings den Erlös der Grundstücksveräußerung. Der zu Beginn noch mit EUR 107.232 positive Saldo wird spätestens bei einer Distanz von **100 m** negativ. Bei einer Distanz von **200 m** übersteigen die Auszahlungen die Einzahlungen inkl. Grundstückserlöse um EUR 125.469. Ein stabilisierender Effekt ergibt sich aus den Raumordnungsverträgen. Werden die entsprechenden Raumordnungsverträge abgeschlossen, jedoch keine Grundstückserlöse erzielt, ist der **Saldo (mit RV, ohne GE)** in allen fünf Errichtungsszenarien gleichmäßig – allerdings nur geringfügig – negativ. Werden zusätzlich zu den Einzahlungen aus den Raumordnungsverträgen auch Grundstückserlöse generiert, ist der **Saldo (mit RV, mit GE)** unabhängig von der Distanz zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit mit EUR 119.436 positiv.

Damit wäre der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz zwar errichtet, allerdings ist dessen fortlaufender Betrieb noch nicht sichergestellt. Zu den gemeindefiskalischen Wirkungen der einmaligen Ein- und Auszahlungen kommen daher jene der laufenden hinzu. Hier offenbaren sich die jährlichen Effekte der fünf Errichtungsszenarien auf den Gemeindehaushalt. Umfasst sind dieselben Ein- und Auszahlungsposten, die bereits bei den Bestandswirkungen festgehalten und erläutert wurden. Allerdings wurde bei den Bestandswirkungen von einer gleichmäßigen Verteilung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze auf das Gemeindegebiet ausgegangen und zudem die durchschnittliche Wohnnutzfläche und Haushaltsgröße zur Berechnung herangezogen. Die trifft auf die Errichtungsszenarien nicht zu.⁷³² Dementsprechend unterschiedlich sind auch die einzelnen Werte, die der Tabelle 33 entnommen werden können. Die einzelnen Werte sind im Gegensatz zu jenen der Tabelle 28 nicht nach der Wohnnutzfläche des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes in m² und den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden aufgeschlüsselt. Diese finden sich am Ende des Kapitels. Es werden an dieser Stelle nur die Werte der Ein- und Auszahlungen je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz näher betrachtet.

⁷³² Siehe dazu Tabelle 29.

Laufende Einzahlungen		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Grundsteuer B	EUR	222	222	222	222	222
Zweitwohnsitzabgabe	EUR	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
Wasserverbrauchsgebühr	EUR	50	50	50	50	50
Kanalbenützungsg Gebühr	EUR	49	49	49	49	49
Müllgebühr	EUR	208	208	208	208	208
Laufende Auszahlungen		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
(0) Vertretungskörper und allg. Verwaltung	EUR	170	207	281	430	726
(1) Öffentliche Ordnung und Sicherheit	EUR	61	61	61	61	61
(4) Soz. Wohlfahrt und Wohnbauförderung	EUR	246	246	246	246	246
(6) Straßen- und Wasserbau, Verkehr	EUR	444	444	444	444	444
(8) Dienstleistungen	EUR	837	1.200	1.924	3.374	6.273
(9) Finanzwirtschaft	EUR	71	71	71	71	71
Summe		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Laufende Einzahlungen	EUR	1.828	1.828	1.828	1.828	1.828
Laufende Auszahlungen	EUR	1.829	2.229	3.028	4.626	7.821
Saldo	EUR	-1	-400	-1.200	-2.798	-5.993

Tabelle 33: Ergebnisse der laufenden gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m.

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

In allen Errichtungsszenarien generiert ein Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz, der über eine Anzahl von drei nebenwohnsitzgemeldeten Personen sowie eine Wohnnutzfläche von 130 m² verfügt und sich auf einem 500 m² großen Grundstück befindet, EUR 1.828 an jährlichen Einzahlungen in den Gemeindehaushalt. Denn auch die laufenden Einzahlungen sind – wie auch schon die einmaligen Einzahlungen – unabhängig von der Lage des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes und bleiben damit in allen Szenarien gleich. Die Höhe der Einzahlungen wird von grundstücks-, gebäude- und personenbezogenen Merkmalen bestimmt. Die folgende Abbildung 28 verdeutlicht das ebenformulierte in graphischer Form.

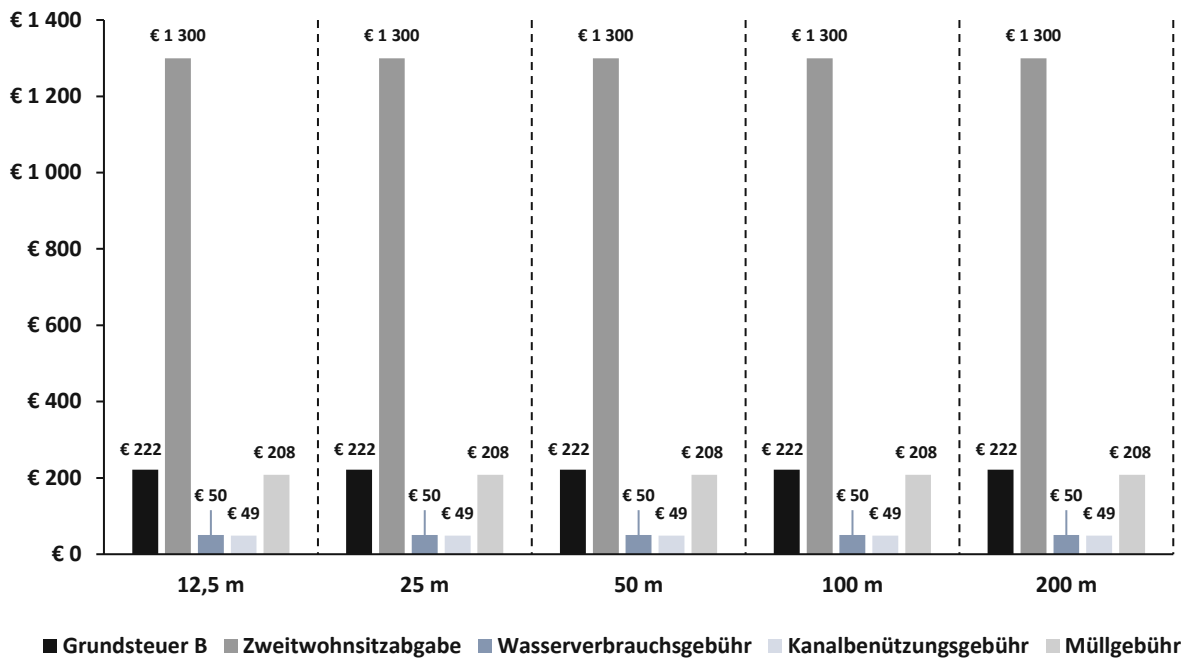


Abbildung 28: Laufende Einzahlungen von neuerrichteten Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen in den Gemeindehaushalt der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m.
Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

Mit EUR 1.300 ist die **Zweitwohnsitzabgabe** der mit Abstand größte Einzahlungsposten. Rund 71 % aller Einzahlungen werden von ihr generiert. Die **Grundsteuer** trägt mit EUR 222 zu etwa 12 % der Einzahlungen bei. Kaum weniger entstammt der **Müllgebühr**. Mit EUR 208 beläuft sich ihr Anteil an den Einzahlungen auf gut 11 %. Die **Wasserverbrauchs-** und **Kanalbenutzungsgebühren** liefern zusammen lediglich EUR 99. Damit tragen diese gerade einmal 5 % zur Summe der Einzahlungen bei. Auch an dieser Stelle kann wieder dasselbe Gedankenexperiment wie in Kapitel 6.2.2 angestellt werden: Bestände gar keine Zweitwohnsitzabgabe, wären EUR 528 an Einzahlungen zu erwarten. Bestände hingegen noch die ehemalige Ferienwohnungsabgabe, wäre bei einer Wohnnutzfläche von 130 m² eine Abgabe von EUR 400 fällig.⁷³³ Damit lieferte ein und derselbe Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz im Jahr 2022 um EUR 900 weniger Einzahlungen als im Jahr 2023.

Damit der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz auch fortlaufend genutzt werden kann, sind Auszahlungen aus dem Gemeindehaushalt nötig. Es fallen wiederum Auszahlungen aus den Gruppen (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung, (1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit, (4) - Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung, (6) - Straßen- und Wasserbau, Verkehr, (8) - Dienstleistungen sowie (9) - Finanzwirtschaft an. Hier zeigt sich, dass die zunehmende Distanz zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit – im Gegensatz zu den Einzahlungen – sehr wohl einen Einfluss auf die Höhe der Auszahlungen hat. Dies trifft allerdings nicht auf alle Gruppen gleichermaßen zu. Dementsprechend bleiben die Höhen gewisser Auszahlungsposten in allen Szenarien gleich, während

⁷³³ § 9b Abs. 3 StNFWAG i.d.F. LGBl. Nr. 55/2018

mit steigender Distanz der Szenarien die Höhen mancher Auszahlungsposten zunehmen. Diese Unterschiede werden durch die folgende Abbildung 29 deutlich.

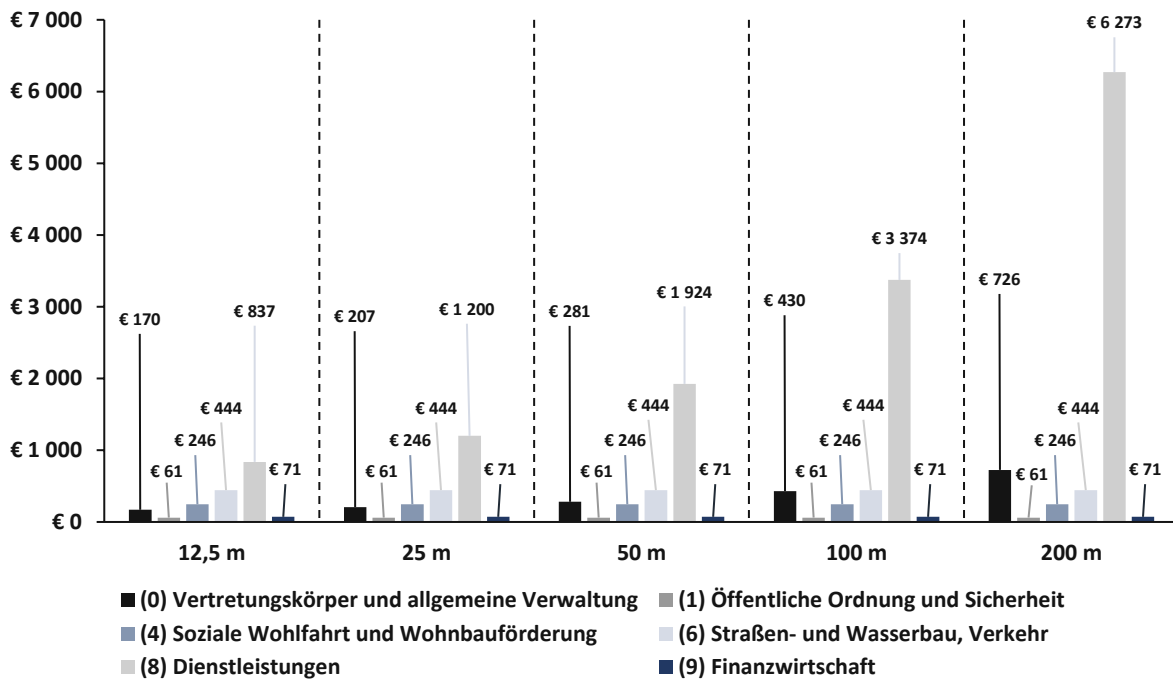


Abbildung 29: Laufende Auszahlungen von neuerrichteten Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen aus dem Gemeindehaushalt der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m.
Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

Die Auszahlungen der Gruppe **(8) - Dienstleistungen** steigen mit zunehmender Distanz merkbar an. Für einen Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz, der nur **12,5 m** an Wasser- und Abwasserleitungen benötigt, kommen auf die Gemeinde jährliche Auszahlungen in der Höhe von EUR 837 zu. Bei **25 m** sind es bereits EUR 1.200, bei **50 m** EUR 1.924, bei **100 m** EUR 3.374 und bei **200 m** EUR 6.273. Diese Steigerung innerhalb der Gruppe (8) ist auf die laufenden Auszahlungen für die Erhaltung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungseinrichtungen, die mit jedem zusätzlichen Laufmeter erhöht werden, zurückzuführen. Auch die Auszahlungen der Gruppe **(0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung** steigen von Szenario zu Szenario. Das liegt an der festgelegten Berechnungsweise dieser Gruppe, die der Annahme folgt, dass die Auszahlungen der Gruppe (0) im Verhältnis zu den Auszahlungen aller anderen Gruppen stehen und damit steigen, sobald sich andere Auszahlungen erhöhen und vice versa. Die Höhe der Auszahlungen aller anderen Gruppen bleibt von den Distanzsteigerungen der Szenarien unberührt.

Abschließend wird noch eine graphische Darstellung der Saldi der ebendargestellten Ein- und Auszahlungen mit der Abbildung 30 geboten.

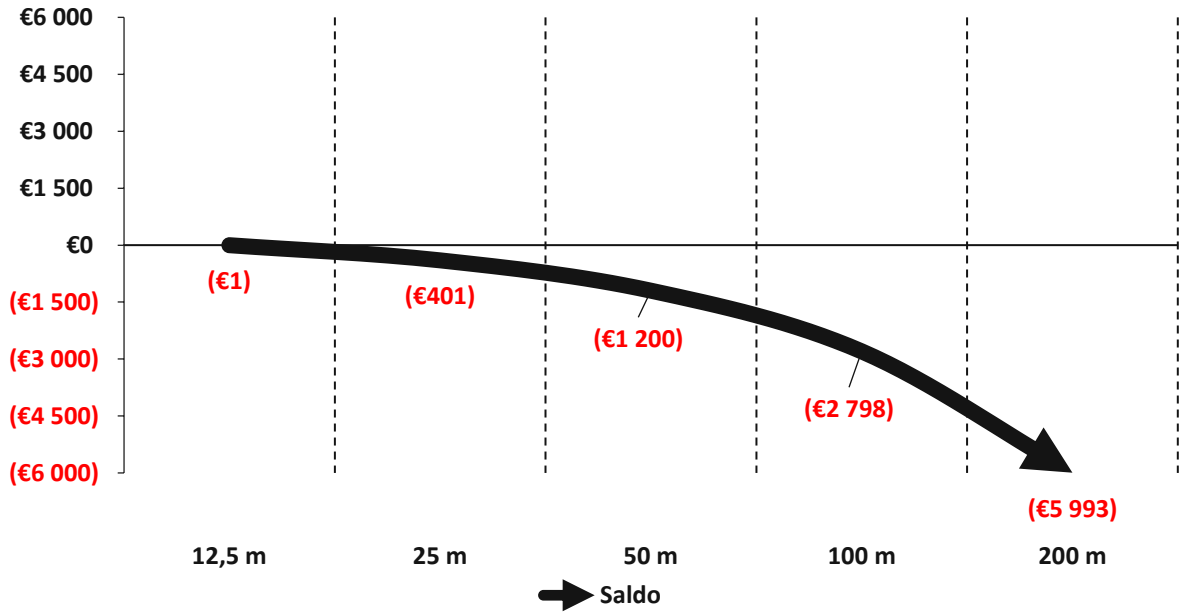


Abbildung 30: Saldi der laufenden Ein- und Auszahlungen der fünf Errichtungsszenarien in EUR.
 Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

Auch an dieser Stelle sei wieder erwähnt, dass sich die Abstände von Szenario zu Szenario verdoppeln.⁷³⁴ Wie sich zeigt, erzeugen die fünf Errichtungsszenarien unterschiedlich starke gemeindefiskalische Wirkungen. Während ein Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz des **ersten Szenarios** mit etwa einem Euro nur geringfügige negative Wirkungen auf den Gemeindehaushalt der Stadtgemeinde Schladming erzeugt, ist der Saldo bei einer Distanz von **25 m** bereits mit ca. EUR 400 negativ. Der Saldo verschlechtert sich zunehmend mit steigender Distanz. Bei einer Entfernung von **50 m** hat die Gemeinde bereits jährlich EUR 1.200 mehr an Auszahlungen zu tätigen, als Einzahlungen in den Gemeindehaushalt fließen. Bei **100 m** kann die Gemeinde mit negativen jährlichen gemeindefiskalischen Wirkungen von etwa EUR 2.800 und bei **200 m** von ca. EUR 6.000 rechnen.

⁷³⁴ Die Ausführungen zu den Saldi der einmaligen Ein- und Auszahlungen gelten sinngemäß.

6.4 Abschließende Bemerkungen zu den Ergebnissen

Während die laufenden Ein- und Auszahlungen in allen Szenarien einen negativen Saldo und damit negative gemeindefiskalische Wirkungen mit sich bringen, können sich die einmaligen Ein- und Auszahlungen durchaus auch positiv auf den Gemeindehaushalt auswirken. Dies allerdings immer nur dann, wenn sich das Grundstück, auf dem der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz errichtet wird, zuvor im Eigentum der Gemeinde befand und an die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden veräußert wird. Aufgrund der in allen Szenarien durchgängig negativen laufenden Wirkungen amortisiert sich ein neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz aus der Perspektive des Gemeindehaushaltes nie. Allerdings können durch den Abschluss von Planungs- und Infrastrukturkostenverträgen in Kombination mit einer Grundstücksveräußerung die negativen laufenden Wirkungen für einen längeren Zeitraum kompensiert werden. Konkret wären es beim Szenario **12,5 m** etwa 90.000 Jahre, bei **25 m** etwa 300 Jahre, bei **50 m** etwa 100 Jahre und bei **200 m** schon nur mehr 20 Jahre. Die Werte ergeben sich aus der Division der **Saldi (mit RV, mit GE)** mit den Saldi der laufenden Ein- und Auszahlungen. Zieht man stattdessen die **Saldi (ohne RV, mit GE)** heran, zeigt sich bereits ein anderes Bild. Im **ersten Szenario** können die laufenden negativen Wirkungen zwar noch immer für gut 83.000 Jahre kompensiert werden, im **zweiten Szenario** sind es noch knapp 230 Jahre und im **dritten Szenario** sind es bereits nur mehr 50 Jahre. Alle anderen Errichtungsszenarien sind von Beginn weg negativ. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass hinsichtlich der einmaligen Einzahlungen der Abschluss von Raumordnungsverträgen mit den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden und die Erlöse aus dem Verkauf von Gemeindegrundstücken einen enormen Einfluss auf die gemeindefiskalischen Wirkungen haben. Hinsichtlich der einmaligen und laufenden Auszahlungen haben die Szenarien verdeutlicht, welchen Einfluss die Lage des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes auf die gemeindefiskalischen Wirkungen hat.

Auch bei einer gleichmäßigen Verteilung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze auf die Wohneinheiten der Gemeinde sind negative Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt zu erwarten, wie aus den Ergebnissen der Bestandsobjekte hervorgeht. Bezogen auf das einzelne Objekt sind die negativen Effekte überschaubar. Erst eine hohe Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen stellt eine wahre Belastung des Gemeindehaushaltes dar.

Zuletzt werden noch die Werte sämtlicher Ein- und Auszahlungsposten sowie die sich daraus ergebenden Saldi für jedes Szenario je m² Wohnnutzfläche und je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden dargestellt.

JE M ² WOHNUTZFLÄCHE ZWEIT- BZW. FREIZEITWOHNSITZ						
Einmalige Einzahlungen		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Gemeindeverwaltungsabgabe	EUR	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Wasserleitungsbeitrag	EUR	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
Kanalisationsbeitrag	EUR	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Bauabgabe	EUR	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
Planungskostenvertrag	EUR	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94
Infrastrukturkostenvertrag	EUR	88,93	208,27	446,93	924,27	1.878,94
Grundstückserlös	EUR	923,08	923,08	923,08	923,08	923,08
Einmalige Auszahlungen		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Planungskosten	EUR	9,88	9,88	9,88	9,88	9,88
Errichtung Wasserversorgung	EUR	49,23	98,46	196,92	393,85	787,69
Errichtung Kanal	EUR	22,53	45,06	90,11	180,22	360,45
Errichtung Verkehrsfläche	EUR	47,57	95,15	190,30	380,60	761,20
Summe		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Einmalige Einzahlungen (ohne RV, ohne GE)	EUR	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00
Einmalige Einzahlungen (mit RV, ohne GE)	EUR	124,88	244,21	482,88	960,21	1914,88
Einmalige Einzahlungen (ohne RV, mit GE)	EUR	954,08	954,08	954,08	954,08	954,08
Einmalige Einzahlungen (mit RV, mit GE)	EUR	1.047,95	1.167,29	1.405,95	1.883,29	2.837,96
Einmalige Auszahlungen	EUR	129,22	248,55	487,22	964,55	1.919,22
Saldo (ohne RV, ohne GE)	EUR	-98,22	-217,55	-456,22	-933,55	-1.888,22
Saldo (mit RV, ohne GE)	EUR	-4,34	-4,34	-4,34	-4,34	-4,34
Saldo (ohne RV, mit GE)	EUR	824,86	705,52	466,86	-10,48	-965,15
Saldo (mit RV, mit GE)	EUR	918,73	918,73	918,73	918,73	918,73

Tabelle 34: Ergebnisse der einmaligen gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in der Stadtgemeinde Schladming in EUR je m² Wohnnutzfläche aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m.

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

JE M ² WOHNNUTZFLÄCHE ZWEIT- BZW. FREIZEITWOHNSITZ						
Laufende Einzahlungen		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Grundsteuer B	EUR	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
Zweitwohnsitzabgabe	EUR	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Wasserverbrauchsgebühr	EUR	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39
Kanalbenutzungsgebühr	EUR	0,37	0,37	0,37	0,37	0,37
Müllgebühr	EUR	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
Laufende Auszahlungen		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
(0) Vertretungskörper und allg. Verwaltung	EUR	1,31	1,59	2,16	3,30	5,59
(1) Öffentliche Ordnung und Sicherheit	EUR	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47
(4) Soz. Wohlfahrt und Wohnbauförderung	EUR	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90
(6) Straßen- und Wasserbau, Verkehr	EUR	3,42	3,42	3,42	3,42	3,42
(8) Dienstleistungen	EUR	6,44	9,23	14,80	25,95	48,25
(9) Finanzwirtschaft	EUR	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
Summe		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Laufende Einzahlungen	EUR	14,06	14,06	14,06	14,06	14,06
Laufende Auszahlungen	EUR	14,07	17,15	23,29	35,58	60,17
Saldo	EUR	-0,01	-3,08	-9,23	-21,52	-46,10

Tabelle 35: Ergebnisse der laufenden gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in der Stadtgemeinde Schladming in EUR je m² Wohnnutzfläche aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m.

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

JE ZWEIT- BZW. FREIZEITWOHNSITZNUTZENDEN						
Einmalige Einzahlungen		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Gemeindeverwaltungsabgabe	EUR	26	26	26	26	26
Wasserleitungsbeitrag	EUR	494	494	494	494	494
Kanalisationsbeitrag	EUR	260	260	260	260	260
Bauabgabe	EUR	563	563	563	563	563
Planungskostenvertrag	EUR	214	214	214	214	214
Infrastrukturkostenvertrag	EUR	3.854	9.025	19.367	40.052	81.421
Grundstückserlös	EUR	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Einmalige Auszahlungen		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Planungskosten	EUR	428	428	428	428	428
Errichtung Wasserversorgung	EUR	2.133	4.267	8.533	17.067	34.133
Errichtung Kanal	EUR	976	1.952	3.905	7.810	15.619
Errichtung Verkehrsfläche	EUR	2.062	4.123	8.246	16.493	32.985
Summe		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Einmalige Einzahlungen (ohne RV, ohne GE)	EUR	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343
Einmalige Einzahlungen (mit RV, ohne GE)	EUR	5.411	10.582	20.925	41.609	82.978
Einmalige Einzahlungen (ohne RV, mit GE)	EUR	41.343	41.343	41.343	41.343	41.343
Einmalige Einzahlungen (mit RV, mit GE)	EUR	45.411	50.582	60.925	81.609	122.978
Einmalige Auszahlungen	EUR	5.599	10.771	21.113	41.797	83.166
Saldo (ohne RV, ohne GE)	EUR	-4.256	-9.427	-19.770	-40.454	-81.823
Saldo (mit RV, ohne GE)	EUR	-188	-188	-188	-188	-188
Saldo (ohne RV, mit GE)	EUR	35.744	30.573	20.231	-454	-41.823
Saldo (mit RV, mit GE)	EUR	39.812	39.812	39.812	39.812	39.812

Tabelle 36: Ergebnisse der einmaligen gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in der Stadtgemeinde Schladming in EUR je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m.

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

JE ZWEIT- BZW. FREIZEITWOHNSITZNUTZENDEN						
Laufende Einzahlungen		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Grundsteuer B	EUR	73,91	73,91	73,91	73,91	73,91
Zweitwohnsitzabgabe	EUR	433,33	433,33	433,33	433,33	433,33
Wasserverbrauchsgebühr	EUR	16,71	16,71	16,71	16,71	16,71
Kanalbenützungsgebühr	EUR	16,17	16,17	16,17	16,17	16,17
Müllgebühr	EUR	69,33	69,33	69,33	69,33	69,33
Laufende Auszahlungen		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
(0) Vertretungskörper und allg. Verwaltung	EUR	56,63	68,99	93,72	143,17	242,08
(1) Öffentliche Ordnung und Sicherheit	EUR	20,29	20,29	20,29	20,29	20,29
(4) Soz. Wohlfahrt und Wohnbauförderung	EUR	82,13	82,13	82,13	82,13	82,13
(6) Straßen- und Wasserbau, Verkehr	EUR	148,01	148,01	148,01	148,01	148,01
(8) Dienstleistungen	EUR	279,10	399,89	641,48	1.124,64	2.090,98
(9) Finanzwirtschaft	EUR	23,73	23,73	23,73	23,73	23,73
Summe		12,5 m	25 m	50 m	100 m	200 m
Laufende Einzahlungen	EUR	609,46	609,46	609,46	609,46	609,46
Laufende Auszahlungen	EUR	609,89	743,05	1.009,36	1.541,98	2.607,22
Saldo	EUR	-0,43	-133,59	-399,90	-932,52	-1.997,76

Tabelle 37: Ergebnisse der laufenden gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in der Stadtgemeinde Schladming in EUR je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m.

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.

Die Ergebnisse der Tabellen 34 bis 37 können als Richtwerte von anderen Gemeinden herangezogen werden. Hinsichtlich der einmaligen Auszahlungen gilt dies für alle Gemeinden Österreichs. Bei den laufenden Auszahlungen sind nur die Gruppen (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung, (1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit, (6) - Straßen- und Wasserbau, Verkehr sowie (8) - Dienstleistungen übertragbar. Wobei es vor der Übernahme der Werte ratsam ist, die in Tabelle 27 dargestellten Gebarungsdaten mit jenen der eigenen Gemeinde abzugleichen. Die Gruppen (4) - Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung sowie (9) - Finanzwirtschaft können zumindest von den steiermärkischen Gemeinden als Richtwerte herangezogen werden. Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsweisen der Umlagen dieser Gruppen ist es für die Gemeinden der übrigen Länder nicht empfehlenswert, diese zu übernehmen. Auch die Werte der einmaligen und laufenden Einzahlungen sollten keineswegs unreflektiert übernommen werden. Dies gilt auch für die Gemeinden der Steiermark, da die Einheitssätze der Gebühren und Abgaben von diesen selbst zu verordnen sind und daher mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit jenen der Gemeinde Schladming ident sein werden. Es gilt daher auch hier wieder, die in Tabelle 26 und Tabelle 31 festgehaltenen Abgaben und Gebühren mit jenen der eigenen Gemeinde zu vergleichen und gegebenenfalls Änderungen vorzunehmen.

7 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Aus den Ergebnissen der **ersten Forschungsfrage** – *Welche spezifischen Steuerungsmöglichkeiten bestehen hinsichtlich Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen in der Raumplanung und im Grundverkehr?* – sowie der **zweiten Forschungsfrage** – *Welche gemeindefiskalischen Wirkungen entstehen durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze?* – werden abschließend Schlussfolgerungen gezogen. Auf Basis der Schlussfolgerungen findet die Beantwortung der **dritten** und letzten **Forschungsfrage** – *Welche Handlungsempfehlungen lassen sich daraus ableiten?* – statt. Dazu wird bzw. werden nach jeder Schlussfolgerung eine oder auch mehrere konkrete Handlungsempfehlung(en) ausgesprochen.

Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze wirken sich negativ auf den Gemeindehaushalt aus. Das liegt insbesondere daran, dass die Höhen der Einzahlungen in den Gemeindehaushalt weitestgehend unabhängig von der Lage der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze sind, während dies auf die Höhen der Auszahlungen nicht immer zutrifft. So sind insbesondere die Kosten für die Bereitstellung der technischen Infrastrukturen von der Lage der zu versorgenden Objekte abhängig. Je stärker ein Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz von den bestehenden Siedlungsräumen entfernt ist, desto höhere Auszahlungen entstehen für die Errichtung und den Betrieb der technischen Infrastrukturen bei den Gemeinden. Die Ergebnisse dieser Diplomarbeit verdeutlichen daher einmal mehr, wie wichtig es für die Gemeinden ist, ihre Siedlungsräume kompakt zu halten. Siedlungserweiterungen sollten mit Maß und Ziel erfolgen und von Baulandwidmungen in entfernteren Lagen ist jedenfalls abzusehen. Es ist der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung einzuräumen. Diese Rückschlüsse können rein auf Basis der gemeindefiskalischen Wirkungen der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze gezogen werden und haben auch für sämtliche andere Wohnsitzformen Geltung. Für die Erschließungs- und Betriebskosten der technischen Infrastrukturen ist es nämlich unbedeutend, wie häufig, intensiv und zu welchem Zweck ein Wohnsitz genutzt wird. Diese steigen mit zunehmender Distanz.

Die erste **Handlungsempfehlung** richtet sich an die Gemeinden und lautet: **Siedlungsräume sind möglichst kompakt zu halten und der Innenentwicklung ist Vorrang gegenüber der Außenentwicklung einzuräumen.**

Eine weitere Schlussfolgerung kann aus den Berechnungsweisen der Gebühren für die Benützung von Gemeindevorrichtungen und -anlagen gezogen werden. Die Bezugnahme auf den tatsächlichen Verbrauch, die insbesondere bei den Wasser- und Kanalgebühren häufig auftritt, mag womöglich die einfachste Kalkulationsmethode darstellen, ist jedoch in Hinblick auf den Zweck dieser Gebühren inadäquat. Der Zweck dieser Gebühren besteht darin, die Kosten, die mit der Bereitstellung dieser Anlagen verbunden sind, auf die NutzerInnen zu übertragen und gleichzeitig einen Einzahlungsüberschuss zu erzeugen, damit ein Spielraum für fortlaufende Investitionen in diese Anlagen sichergestellt werden kann. Die Gemeinden sind ermächtigt – sofern sich die Landesgesetzgeber nicht zwischengeschaltet und Gegenteiliges bestimmt haben – bis zu doppelt so hohe Einzahlungen aus den Gebühren zu generieren, als Auszahlungen für den Betrieb der mit der jeweiligen Gebühr verbundenen Anlage nötig sind. Von dieser Ermächtigung sollten die Gemeinden Gebrauch machen. Damit diese Höhe an Einzahlungen auch generiert wird, ist es ratsam, von einer

reinen verbrauchsabhängigen Kalkulation abzuweichen. Zum einen deshalb, um Schwankungen im Verbrauch entgegenwirken zu können und damit fortlaufende Investitionen planbar zu machen und zum anderen, um mehr Konnexität zwischen den Ein- und Auszahlungen herzustellen und damit dem Verursacherprinzip gerecht werden zu können. Als mögliche Alternativen kämen insbesondere die Einführung einer verbrauchsunabhängigen Mindestgebühr und die Berechnung anhand von grundstücks- und gebäudebezogenen Merkmalen in Betracht. Von einer personenbezogenen Berechnung ist abzuraten. Die Gebührenpflicht könnte durch die Abmeldung einzelner BewohnerInnen eines Wohnsitzes umgangen werden. Dafür müsste allerdings in manchen Ländern der Landesgesetzgeber aktiv werden. Hinsichtlich der Wassergebühren hätten der niederösterreichische und Salzburger und hinsichtlich der Kanalgebühren der Salzburger und Vorarlberger Landesgesetzgeber Anpassungen in den einschlägigen Gesetzen vorzunehmen. In puncto Müllgebühren ist es den Gemeinden aller Länder gestattet, zumindest eine verbrauchsunabhängige Grundgebühr zu verordnen.

Die **Handlungsempfehlung** richtet sich daher sowohl an die Länder als auch an die Gemeinden und lautet: **Bei den Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen sollten verstärkt verbrauchsunabhängige Merkmale in die Berechnungsweisen miteinbezogen werden. Die Landesgesetzgeber haben – sofern erforderlich – die einschlägigen Gesetze anzupassen.**

Wie sich an den Einzahlungen aus der Zweitwohnsitzabgabe erkennen lässt, sind diese weder bei den bestehenden Objekten noch bei den Objekten der fünf Errichtungsszenarien ausreichend, um die Auszahlungen der Gemeinde, die durch Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze entstehen, decken zu können. Allerdings lässt sich auch erkennen, dass Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze, die nur geringe Längen an Versorgungsleitungen beanspruchen, kaum negative Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt entfalten. Die Zweitwohnsitzabgabe sollte zwar erhöht werden, jedoch nur geringfügig. Denn es sollen für die Gemeinden keine finanziellen Anreize geschaffen werden, eine ineffiziente Siedlungsentwicklung und das Vorhandensein der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in allgemeiner Hinsicht tolerierbar zu machen. Wie in Kapitel 2.3 festgehalten wurde, sind noch deutlich mehr negative Wirkungen als nur die gemeindefiskalischen mit den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen verbunden. Eine Erhöhung der Zweitwohnsitzabgabe wäre jedenfalls Aufgabe der Landesgesetzgeber. In Anbetracht der in Abbildung 2 bundesweit dargestellten räumlichen Verteilung der Wohngebäude, die ausschließlich über Nebenwohnsitzmeldungen verfügen, wäre es in Niederösterreich angebracht, über die Einführung einer Zweitwohnsitzabgabe nachzudenken.

Die sich daraus ergebende **Handlungsempfehlung** ergeht an die Landesgesetzgeber und lautet: **Der niederösterreichische Landesgesetzgeber möge die Einführung einer Zweitwohnsitzabgabe in Erwägung ziehen und alle anderen Landesgesetzgeber sollten die Höhe der Zweitwohnsitzabgabe in geringem Ausmaß anheben.**

Der Blick auf die Saldi der einmaligen gemeindefiskalischen Wirkungen offenbart, welcher stabilisierenden Einfluss der Abschluss von Infrastrukturkostenverträgen mit den NutznießerInnen hat. Wie aus Kapitel 3.1.2 hervorgeht, besteht die Möglichkeit zum Abschluss solcher Verträge derzeit für

die Gemeinden sämtlicher Länder. Die Gemeinden können nicht nur, sondern sollten auch den Abschluss solcher Verträge forcieren. Aus Sicht der Gemeindefinanzen scheint die volle Abgeltung der Er- und Aufschließungskosten abzüglich jener, die bereits durch Interessentenbeiträge gedeckt werden können, sinnvoll. Aus planerischer Sicht bestehen bei der vollen Abgeltung der Kosten allerdings Bedenken. So sollte die Möglichkeit der vollständigen Übertragung nicht insofern genutzt werden, als dadurch Flächen umgewidmet und erschlossen werden, die sich fernab jeglicher Siedlungskörper befinden. Eine landesgesetzliche Anpassung, die eine Reduktion der übertragbaren Kosten vorsehen würde, wird dennoch nicht empfohlen. An dieser Stelle ist vielmehr an die Eigenverantwortung der Gemeinden zu appellieren, die ohnehin die Folgekosten der Errichtung zu tragen haben.

Die **Handlungsempfehlung** ergeht daher nur an die Gemeinden und lautet: **Bei Er- und Aufschließungen von Grundstücken ist der Abschluss von Infrastrukturkostenverträgen mit den NutznießerInnen anzustreben.**

Die Veräußerung von Gemeindegrundstücken an die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden bietet zwar nicht den stabilisierenden Effekt der Infrastrukturkostenverträge, kann allerdings auf den ersten Blick lukrativ wirken. Dieser Anschein ist jedoch trügerisch. Denn die laufenden negativen gemeindefiskalischen Wirkungen brauchen das durch den Erlös generierte Guthaben – je nach Entfernung zu den bestehenden Siedlungsräumen – früher oder später auf. Schon aus diesem Grund kann eine Veräußerung eines Gemeindegrundstückes an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzende nicht als sinnvoll erachtet werden. Die übrigen Effekte der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze blieben bei dieser Erkenntnis noch völlig außer Acht. Werden diese auch noch miteinbezogen, erscheint die Veräußerung eines Gemeindegrundstückes an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzende geradezu als Verschwendung von kostbarem Grund und Boden. Am besagten Grundstück könnte ebenso dauerhafter Wohnraum geschaffen und je nach Lage auch andere Nutzungen verwirklicht werden.

Die daraus abgeleitete **Handlungsempfehlung** ergeht an die Gemeinden und lautet: **Gemeindegrundstücke sollten nicht an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzende veräußert werden.**

Damit das veräußerte Grundstück auch tatsächlich keiner Freizeitnutzung zugeführt wird, steht den Gemeinden aller Länder der Abschluss von Verwendungsverträgen offen. Von diesem Recht sollten die Gemeinden in Anbetracht aller negativen Effekte auch Gebrauch machen und das nicht nur, wenn es sich um ein Gemeindegrundstück handelt, sondern bei jeder Umwidmung. Dieses Instrument kann zur Verhinderung neuer Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze eingesetzt werden. Für die Verminderung der Anzahl bereits bestehender, aber auch der Eindämmung zukünftiger eignet sich der Grundverkehr. Eine klare Positionierung zur Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzproblematik kann nicht allen Grundverkehrsgesetzen entnommen werden. In Kärnten und Niederösterreich unterliegt der Verkehr mit Baugrundstücken gar keinen Beschränkungen. In Vorarlberg bestehen zwar Beschränkungen, diese sind jedoch nur auf unbebaute Grundstücke anwendbar und sehen zudem keine zweit- bzw. freizeitwohnsitzspezifischen Regelungen vor. In den übrigen Ländern ergibt sich ein anderes Bild. Im Burgenland bestehen mit den Vorbehaltsgemeinden, in Oberösterreich mit den Vorbehaltsgebieten, in Salzburg mit den Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden, in der Steiermark mit den

Beschränkungszonen innerhalb von Vorbehaltsgemeinden und in Tirol mit den Vorbehaltsgemeinden jeweils Steuerungsmöglichkeiten im Grundverkehr, die der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzproblematik entgegenwirken. Ob diese Instrumente die beabsichtigten Wirkungen entfalten, ist zu evaluieren. Unter der Annahme, dass sie das tun, erscheint es für die drei Länder, die über keine solchen Instrumente verfügen, sinnvoll, über deren Einführung nachzudenken. Die Einführung müsste vom Landesgesetzgeber und die Verordnung der Vorbehaltsgemeinden von der Landesregierung vorgenommen werden.

Die **Handlungsempfehlung** richtet sich an die Gemeinden und die Länder Kärnten, Niederösterreich und Vorarlberg und lautet: **Bei Umwidmungen und Gemeindegrundstücksveräußerungen ist der Abschluss von Verwendungsverträgen mit den künftigen NutzerInnen anzustreben. Den Ländern Kärnten, Niederösterreich und Vorarlberg wird die Implementierung zweit- bzw. freizeitwohnsitzspezifischer Instrumente im Grundverkehrsrecht angeraten.**

Bis auf die Verordnung von – je nach Land unterschiedlich bezeichneten – Vorbehaltsgemeinden haben die Landesregierungen bisweilen noch wenig zur Eindämmung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze beigetragen. Auch wenn die Effekte der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in erster Linie die Gemeinden und nicht die Länder treffen, scheint es dennoch angebracht, sich verstärkt auch auf überörtlicher Ebene mit der Thematik zu beschäftigen. Die Einführung und laufende Aktualisierung länderspezifischer und auch öffentlich zugänglicher Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzverzeichnisse nach dem Vorbild Tirols wäre ein erster Schritt, der für Klarheit über die Anzahl und die räumliche Verteilung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze sorgt. Auf Basis der Daten dieser Verzeichnisse können jene Gemeinden und Regionen identifiziert werden, die in Bezug auf diese Thematik eine verstärkte Unterstützung von Seiten der überörtlichen Ebene benötigen. Darauf aufbauend könnten überörtliche Raumordnungsprogramme mit zweit- bzw. freizeitwohnsitzspezifischen Inhalten gefüllt und verordnet werden.

Die **Handlungsempfehlung** ergeht daher an die Länder und lautet: **Die Einführung und fortlaufende Aktualisierung eines landesweiten Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzverzeichnisses ist anzudenken.**

Die Erhebung der Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen sollte aus ökonomischen Gesichtspunkten von den Gemeinden vorgenommen werden und könnte im Rahmen der bei der Änderung von örtlichen Raumordnungsprogrammen verpflichtenden Grundlagenforschung erfolgen. Eine diesbezügliche Verpflichtung wäre von den Landesgesetzgebern in den Raumplanungsgesetzen zu verankern. Diese Verpflichtung würde zudem die fortlaufende Aktualisierung der Daten des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzverzeichnisses durch die periodisch wiederkehrende Revision der örtlichen Raumordnungsprogramme gewährleisten.

Die **Handlungsempfehlung** richtet sich folglich an die Länder und lautet: **Die Erhebung der Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen sollte als verpflichtender Bestandteil der Grundlagenforschung der örtlichen Raumordnung in den Raumordnungsgesetzen verankert werden.**

Sollten sich einzelne Gemeinden dennoch dazu entschließen, weitere Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ermöglichen zu wollen, dann sollten sie das zumindest kontrolliert tun können. Als Kontrollmöglichkeit eignet sich jedenfalls eine zweit- bzw. freizeitwohnsitzspezifische Flächenwidmungskategorie. Alternativ kann auch eine Zusatzausweisung nach dem Modell Vorarlbergs, das die Errichtung und Nutzung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen auch oder nur auf bestimmten Wohnbaulandwidmungen ermöglicht, angedacht werden. Gleichzeitig muss die Errichtung und Nutzung eines Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes außerhalb der mit dieser Widmung versehenen Flächen unzulässig sein. Bis auf den niederösterreichischen haben alle Landesgesetzgeber den Gemeinden zumindest eine der oben angeführten Varianten als Steuerungsmöglichkeit zur Verfügung gestellt. Deutlich weniger Länder sehen einen Bedarf an Spezialregelungen für die Bebauungsplanung. Doch gerade mithilfe des Bebauungsplanes könnte dem – in der Literatur oftmals proklamierten – negativen Effekt der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze auf das Orts- und Landschaftsbild Einhalt geboten werden. Eine Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes bei der Neuausweisung von Flächen für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze könnte dabei helfen.

Die in diesem Zusammenhang stehende **Handlungsempfehlung** ergeht an die Länder und lautet: **Der niederösterreichische Landesgesetzgeber möge die Einführung einer Widmungskategorie für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in Erwägung ziehen. Die verpflichtende Erstellung eines Bebauungsplanes bei der Festlegung von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzwidmungen soll von allen Landesgesetzgebern in den Raumordnungsgesetzen verankert werden.**

Einige der negativen Effekte sind auf die geringe Nutzungsdauer der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zurückzuführen. Eine Erhöhung der Nutzungsdauer würde diesen Effekten entgegenwirken. Es müssten Anreize gesetzt werden, die die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden dazu bewegen, länger bzw. häufiger am Standort zu verweilen. Gerade in Zeiten der voranschreitenden Digitalisierung und dem damit einhergehenden Potenzial, Arbeitsleistungen ortsunabhängig zu erbringen, ergeben sich Möglichkeiten, die Nutzungsdauer der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zu erhöhen. Eine diesbezügliche Maßnahme könnte die Schaffung der dafür notwendigen Infrastruktur sein. Dem Ausbau des Mobilfunk- und Glasfasernetzes kommt dabei eine entscheidende Rolle zu. Der liegt jedoch zum Großteil nicht in den Händen der Gemeinden. In den Händen der Gemeinden liegt hingegen die Schaffung zeitgemäßer Coworking-Spaces, in denen die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden ihre Arbeit verrichten können. Im besten Fall führen diese Maßnahmen nicht nur zu einer Erhöhung der Nutzungsdauer, sondern bewegen die NutzerInnen dazu, ihren Hauptwohnsitz in die Standortgemeinde zu verlegen. Aus gemeindefinanzieller Sicht würden bei einer Umnutzung hin zu einem Hauptwohnsitz zwar die Einzahlungen aus der Zweitwohnsitzabgabe vom konkreten Wohnsitz entfallen, dafür allerdings Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben in der Höhe von EUR 1.075⁷³⁵ pro Person in den Gemeindehaushalt fließen. Bei einem Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz des Kapitels 6.2 hätte dies einen Entgang an Einzahlungen aus der Zweitwohnsitzabgabe von EUR 891 und einen Zugewinn an Einzahlungen aus den Ertragsanteilen von EUR 2.569 zur Folge. Dementsprechend

⁷³⁵ Der Wert 1.075 bezieht sich auf die Stadtgemeinde Schladming und ergibt sich aus der Division der

Ertragsanteile, die in Tabelle 27 dargestellt sind, mit der Volkszahl, die in Kapitel 6.1.1 festgehalten ist.

wären die jährlichen Einzahlungen in den Gemeindehaushalt nach der Umnutzung jedenfalls um EUR 1.678 höher als zuvor. Werden stattdessen die Daten des Kapitels 6.3 herangezogen, würden der Gemeinde zwar EUR 1.300 aus der Zweitwohnsitzabgabe entgehen, jedoch EUR 3.225 an Ertragsanteilen zufließen. Die jährlichen Einzahlungen würden folglich um EUR 1.925 steigen. Bleiben die Auszahlungen der Gemeinde für den konkreten Wohnsitz auch nach der Umnutzung unverändert, so wären die laufenden gemeindefiskalischen Wirkungen annähernd aller Szenarien, die in Kapitel 6 dargestellt sind, positiv. Erst ab einer Distanz von 100 m zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit bleiben die laufenden gemeindefiskalischen Wirkungen weiterhin negativ. Dies verdeutlicht abermals, wie wichtig es für die Gemeinden ist, ihre Siedlungsräume kompakt zu halten. Auch wenn es zu keiner Umnutzung hin zu einem Hauptwohnsitz kommt, würde eine bloße Erhöhung der Nutzungsdauer im derzeitigen Rechtsrahmen zumindest mit einer Erhöhung der Einzahlungen aus den verbrauchsabhängigen Gebühren einhergehen.

Die daraus abgeleitete **Handlungsempfehlung** richtet sich an die Gemeinden und lautet: **Maßnahmen, die die Nutzungsdauer der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze erhöhen, sind zu ergreifen. Weiters sollten Anreize gesetzt werden, die die Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden zur Verlegung ihres Hauptwohnsitzes in die Standortgemeinde bewegen.**

Mit der geringen Nutzungsdauer ist ein geringer Auslastungsgrad verbunden. Alternativ könnte daher auch versucht werden, die Auslastung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zu erhöhen. Ein Anreiz hierfür könnte etwa in der Unterstützung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden bei der Vermietung des Objekts an wechselnde Gäste durch die Gemeinde liegen. Die Unterstützungsleistung könnte bspw. in Form einer Koordinierung der Gästebuchungen, Schlüsselübergaben an die Gäste und von Reinigungsleistungen erfolgen. Wird der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz nun auch von wechselnden Gästen benützt, könnte das allerdings dazu führen, dass der für die Einhebung der Zweitwohnsitzabgabe notwendige Tatbestand nicht mehr vorliegt und die Gemeinde keine Zweitwohnsitzabgabe mehr von diesem Objekt erhält. Dieses Vorgehen ist daher zumindest aus gemeindefiskalischer Sicht nicht in jedem Land uneingeschränkt zu empfehlen. In Niederösterreich ist die Einhebung einer Zweitwohnsitzabgabe derzeit nicht möglich, weshalb ein solcher Anreiz in Betracht gezogen werden sollte. Auch in jenen Ländern, in denen die Zweitwohnsitzabgabe verhältnismäßig gering ausfällt – wie etwa im Burgenland oder in Oberösterreich – könnte diese Maßnahme angedacht werden. In eine diesbezügliche Interessenabwägung sollte die Situation der lokalen Beherbergungsbetriebe miteinfließen. Entsteht durch die Vermietung an wechselnde Gäste eine Konkurrenz zu den Beherbergungsbetrieben, die deren Auslastungsgrad senken würde, ist davon abzuraten. Das könnte zu einem Beschäftigungsrückgang in diesen Betrieben führen, was wiederum Auswirkungen auf die Kommunalsteuereinzahlungen der Gemeinde hätte. Vor der Entscheidung zugunsten dieses oder des im vorigen Absatz unterbreiteten Vorschlages ist eine Evaluierung der individuellen Situation der Gemeinde vorzunehmen.

Die **Handlungsempfehlung** richtet sich an die Gemeinden und lautet: **Unter Abwägung der örtlichen Gegebenheiten ist das Setzen von Anreizen, die den Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden die Vermietung des Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzes erleichtern, zu empfehlen.**

Mit der Empfehlung zur Evaluierung der individuellen Situation der Gemeinde endet diese Diplomarbeit. Diese Diplomarbeit hat deutlich gemacht, welche Unterschiede in rechtlicher und gemeindefinanzieller Hinsicht bei der Steuerung als auch Abschöpfung der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze zwischen den Ländern und auch den Gemeinden bestehen. Durch das Engagement und Zusammenspiel der Länder und Gemeinden können nicht nur die negativen gemeindefiskalischen Wirkungen, sondern auch einige andere negative Effekte in einem verträglichen Ausmaß gehalten werden. Wiederkehrende Erhebungen zur Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzsituation, die ständige Weiterentwicklung der Instrumente der Raumplanung und des Grundverkehrs sowie Anpassungen in der Steuer-, Abgaben- und Gebührenpolitik sind dabei unerlässlich.

8 Verzeichnisse

8.1 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
aBS	abgestufter Bevölkerungsschlüssel
AG	Aktiengesellschaft
allg.	allgemein
Art.	Artikel
ASFINAG	Autobahn- und Schnellstraßen-Finanzierungs Aktiengesellschaft
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld. / B	Burgenland, burgenländisch
Blg.	Beilage
BP	Bebauungsplan
bspw.	beispielsweise
BT	Bundestransfer
BZ	Bedarfszuweisung
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CIPRA	Internationale Alpenschutzkommission
durchschnittl.	durchschnittlich
Ebd.	ebenda
EKZ	Einkaufszentrum
Erläut.RV	Erläuterung zur Regierungsvorlage
et al.	und andere
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EVU	Eisenbahnverkehrsunternehmen
exkl.	exklusive
f.	folgende
ff.	folgenden
FWA	Fiskalische Wirkungsanalyse
FWP	Flächenwidmungsplan
G	Gesetz
GE	Grundstückserlös
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GP.	Gesetzgebungsperiode
GV	Grundverkehr
h	Stunde
ha	Hektar
HWS	Hauptwohnsitz
i.d.F.	in der Fassung
i.H.v.	in Höhe von
i.S.d.	im Sinne des, im Sinne der
i.V.m.	in Verbindung mit
inkl.	inklusive
KDZ	Zentrum für Verwaltungsforschung

km ²	Quadratkilometer
konst.	konstituierend
Ktn.	Kärnten, Kärntner
l	Liter
leg. cit.	die zitierte Gesetzesstelle
lfm	Laufmeter
LGBL.	Landesgesetzblatt
lit.	litera
LT.	Landtag
m	Meter
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
max.	maximal
mind.	mindestens
MIV	motorisierter Individualverkehr
NÖ / N	Niederösterreich, niederösterreichisch
NWS	Nebenwohnsitz
O	Ordnung
o. J.	ohne Jahresangabe
ÖBB	Österreichische Bundesbahnen
ÖEK	örtliches Entwicklungskonzept
OeNB	Österreichische Nationalbank
OGH	Oberster Gerichtshof
Oö. / O	Oberösterreich, oberösterreichisch
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
ORF	Österreichischer Rundfunk
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
ÖV	öffentlicher Verkehr
Pt.	Punkt
RV	Raumordnungsvertrag
Rz.	Randziffer
S.	Seite
SIR	Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen
Slbg. / S	Salzburg, Salzburger
soz.	sozial
Stmk. / St	Steiermark, steiermärkisch
Tab.	Tabelle
Tir. / T	Tirol, Tiroler
VfGH	Verfassungsgerichtshof
Vgl.	vergleiche
Vlbg. / V	Vorarlberg, Vorarlberger
VO	Verordnung
VRO	Vertragsraumordnung
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
WKO	Wirtschaftskammer Österreich
Z.	Ziffer
ZFW	Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz

8.2 Quellenverzeichnis

Literatur- und Internetquellen

Achatz, M. (2022): Zur Besteuerung von Freizeitwohnsitzen. Recht und Finanzen für Gemeinden, 174. Manz. Wien

Aigner, D., Bräumann, P., Kofler, G., Tumpel, M. (2016): Die finanzverfassungsrechtliche Kostentragungspflicht der Gebietskörperschaften nach § 2 F-VG. Spektrum der Steuerwissenschaften und des Außenwirtschaftsrechts, 63. Jan Sramek Verlag. Wien.

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (2004): Niederösterreichisches Landesentwicklungskonzept. Online:

<https://www.noel.gv.at/noel/Raumordnung/landesentwicklungskonzept.pdf>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. St. Pölten.

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (2021): Gestaltungsvorschläge für Siedlungsstraßen in Gemeinden. Online:

https://www.noel.gv.at/noel/P83757_NOELRU7_Siedlungsstrasse_300421_bfrei.pdf. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. St. Pölten.

Amt der Oberösterreichischen Landesregierung (2020): #upperRegion2030 – OÖ.

Raumordnungsstrategie. Online: <https://www.land->

[oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/upper_region_2020.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/upper_region_2020.pdf). Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Linz.

Amt der Oberösterreichischen Landesregierung (2021): Denkwerkzeug Multilokalität - Ein Kompass für Gemeinden und Regionen. Online: <https://www.land->

[oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/zak_denkwerkzeugmultilokalitaet_workbook.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/zak_denkwerkzeugmultilokalitaet_workbook.pdf). Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Linz.

Amt der Salzburger Landesregierung (2014): Regionalprogramm Pinzgau. Online:

https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/Heft_11%20RP%20Pinzgau%20Kurzfassung.pdf. Zuletzt aufgerufen: 18.03.2023. Salzburg.

Amt der Salzburger Landesregierung (2019): Regionalprogramm Oberpinzgau. Online:

https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/REP%20Ober-Pinzgau%20Kurzfassung_ONLINE-V09-03-20.pdf. Zuletzt aufgerufen: 18.03.2023. Salzburg.

Amt der Salzburger Landesregierung (2021): Salzburger Landesentwicklungsprogramm,

Diskussionsentwurf. Online: <https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen->

[wohnen/raumplanung/ueberoertliche-raumplanung/landesplanung](https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung/ueberoertliche-raumplanung/landesplanung). Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Salzburg.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2015a): Die neue Gemeindestruktur der Steiermark.
Online:

https://www.gemeindestrukturreform.steiermark.at/cms/dokumente/11820435_97007261/c19ab0d1/Liste%20Gemeinden_GSR%20Gesamt.pdf. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Graz.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2015b): Die neue Steiermark ab 2015. Reformen für eine gute Zukunft. Online:

https://www.gemeindestrukturreform.steiermark.at/cms/dokumente/11558564_69294774/9b5c4fcc/Brosch%C3%BCre.pdf. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Graz.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2021): Richtlinien für die Gewährung von Gemeinde-Bedarfszuweisungen an Gemeinden und Gemeindeverbände. Graz.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2022): Landesstatistik Steiermark. Schladming. Online:
https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12256483_141979478/c695680a/61265.pdf. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Graz.

Amt der Tiroler Landesregierung (2022a): Erhebung der Freizeitwohnsitze gemäß § 14 (4) TROG.
Online: <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/freizeitwohnsitze/>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Innsbruck.

Amt der Tiroler Landesregierung (2022b): Raumordnungsplan – Raumverträgliche Tourismusedwicklung 2030. Online:
https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/Fachliche_Grundlagen/land_tirol_bericht_raumordnung_2022_FINAL_WEB_ES.pdf. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Innsbruck.

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2019): Raumbild Vorarlberg 2030. Online:
<https://vorarlberg.at/-/raumbild-vorarlberg-2030-neu>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Bregenz.

ASFINAG - Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft (2022):
Geschäftsbericht 2021. Online: <https://www.asfinag.at/ueber-uns/unternehmen/unternehmensberichte/>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Bachtrögler, J., Firgo, M., Fritz, O., Klien, M., Mayerhofer, P., Piribauer, P., Streicher, G. (2020):
Regionale Unterschiede der ökonomischen Betroffenheit von der aktuellen COVID-19-Krise in Österreich. Ein Strukturansatz auf Ebene der Bundesländer. WIFO - Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. 597/2020. Wien.

Bartaletti, F. (2008): Warme und kalte Betten in den italienischen Alpen. Das Ungleichgewicht zwischen Wohnbevölkerung und Zweitwohnungen. In: CIPRA - Commission Internationale pour la Protection des Alpes (2008): Herausforderung Zweitwohnung - Viel Raum für wenig Nutzen. CIPRAINFO. S. 13-16. Schaan, FL.

Bauer, H., Mitterer, K. (2021): Optionen einer Grundsteuerreform in Österreich. ÖHW – Das öffentliche Haushaltswesen in Österreich, 55. Wien.

Baumgartner, G., Fister, M. (2018): Die spätere Verwendung von Wohnobjekten als Freizeitwohnsitze nach dem Kärntner Bau- und Raumordnungsrecht - ausgewählte Fragen. Baurechtliche Blätter, 83. Verlag Österreich. Wien.

Bautz, U. (2021): Habsburg als Touristenmagnet. Monarchie und Fremdenverkehr in den Ostalpen 1820-1910. Böhlau Verlag. Wien.

Bender, O., Kanitscheider, S. (2012): New Immigration Into the European Alps: Emerging Research Issues. Mountain Research and Development. Bern, CH.

Berger, S., Prem, K. (2021): Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung durch eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnsitzen. Eine Untersuchung möglicher Abwanderungstendenzen in alpinen Tourismusgemeinden. In: Berger, S., Bugkel, T., Gerstner, M., Holzer, T., Jäger, F., Janesch, T., Kaudelka, P., Linhardt, M., Pescatore, E., Prem, K., Schrabauer, J., Sell, C. (2021): Masterprojekt Zweitwohnsitz im alpinen Raum. Technische Universität Wien. S. 186-251. Wien.

Beritelli, P. (2007): Zweitwohnungsbau - Beiträge aus der Forschung und aktueller Erkenntnisstand. Bündner Monatsblatt: Zeitschrift für Bündner Geschichte, Landeskunde und Baukultur. St. Moritz, CH.

Beritelli, P. (2008): Die Risiken schneller Gewinne mit langfristigen Folgekosten. Zweitwohnungsbau – eine lokale Herausforderung im globalen Kontext. In: CIPRA - Commission Internationale pour la Protection des Alpes (2008): Herausforderung Zweitwohnung - Viel Raum für wenig Nutzen. CIPRAINFO. S. 4-7. Schaan, FL.

Berka, W., Kletečka, A. (2014): Teil 3 – Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich. In: ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz (2014): Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „Leistbaren Wohnens“. ÖROK. S. 77-126. Wien.

Bieger, T., Beritelli, P. (2004): Zweitwohnungen - Chancen und Gefahren eines Phänomens. IDT-HSG – Institut für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus. Universität St. Gallen. St. Gallen, CH.

Biwald, P., Bollinger, S., Koci, F., Pichler, D. (2021): Gebührenkalkulation. Leitfaden für die Praxis. Neuer Wissenschaftlicher Verlag. Wien.

Biwald, P., Hochholdinger, N., Hödl, C., Köfel, M. (2012): Transferbeziehungen zwischen Ländern und Gemeinden. Status quo. KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung. Wien.

Biwald, P., Maimer, A. (2018): Der integrierte Drei-Komponenten-Haushalt. Ein zentraler Knotenpunkt der Gemeinde-Haushaltsreform. In: KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung (2018): Voranschlag und Rechnungsabschluss Neu. KDZ. S. 4-7. Wien.

Biwald, P., Mitterer, K. (2021): Die Rolle der Gemeinden im Finanzausgleich. In: Stainer-Hämmerle, K., Oppitz, F. (2021): Handbuch Gemeindepolitik. Verlag Österreich. S. 191-224. Wien.

Borsdorf, A. (2013): Second homes in Tyrol. Growth despite regulation. Journal of Alpine Research/Revue de géographie alpine. Grenoble, FR.

Braumann, C. (2008): Ein ganzer Strauss von Instrumenten. Österreich sucht neue Wege der Regulierung. In: CIPRA - Commission Internationale pour la Protection des Alpes (2008): Herausforderung Zweitwohnung - Viel Raum für wenig Nutzen. CIPRAINFO. S. 11-12. Schaan, FL.

Brejcha, K., Panosch, H., Schmiedbauer, C. (2012): Die österreichische Gemeinde aus abgabenrechtlicher Sicht. dbv-Verlag. Graz.

Bröthaler, J., Getzner, M. (2010): Teil B – Grundlagen, Volumen und Struktur des Transfersystems im österreichischen Finanzausgleich. In: KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung (2010): Grundlegende Reform des Finanzausgleichs. Projekt "Transfers und Kostentragung". KDZ. S. 31-84. Wien.

Bröthaler, J., Haindl, A., Mitterer, K. (2017): Funktionsweisen und finanzielle Entwicklungen im Finanzausgleichssystem. In: Bauer, H., Biwald, P., Mitterer, K., Thöni, E. (2017): Finanzausgleich 2017: Ein Handbuch – mit Kommentar zum FAG 2017. Öffentliches Management und Finanzwirtschaft. Band 19. NWV - Verlag. S. 79-116. Wien – Graz.

Bugkel, T., Holzer, T., Jäger, F. (2021): Freizeitwohnsitze. Ein Blick auf die Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt. In: Berger, S., Bugkel, T., Gerstner, M., Holzer, T., Jäger, F., Janesch, T., Kaudelka, P., Linhardt, M., Pescatore, E., Prem, K., Schrabauer, J., Sell, C. (2021): Masterprojekt Zweitwohnsitz im alpinen Raum. Technische Universität Wien. S. 64-185. Wien.

Bundesministerium für Finanzen (2020): Zahlungsströme zwischen den Gebietskörperschaften. Übersicht gemäß § 42 Abs. 4 Z. 3 BHG 2013. Online: https://service.bmf.gv.at/Budget/Budgets/2021/beilagen/Zahlungsstroeme_Gebietskoerperschaften_2021.pdf. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Bundesministerium für Finanzen (2022): Berechnung der gemeindeweisen Ertragsanteile 2021. Online: <https://www.bmf.gv.at/themen/budget/finanzbeziehungen-laender-gemeinden/unterlagen-finanzausgleich.html>. Zuletzt aufgerufen: 18.03.2023. Wien.

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2017): Durchschnittlicher Pro- Kopf-Wasserverbrauch in österreichischen Haushalten. Online: <https://info.bml.gv.at/service/zahlen-fakten/Wasser/Wasserverbrauch.html>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Bußjäger, P. (2020): Grundverkehrsrecht – Ein Rechtsgebiet für die Wohnraumschaffung der Länder? Baurechtliche Blätter, 39. Verlag Österreich. Wien.

Chervin, S., Kyle, R. (2009): Economic and Fiscal Impact Analyses. A Primer for Local Governments in Tennessee. TACIR – Tennessee Advisory Commission on Intergovernmental Relations. Nashville, TN, USA.

Dierer, L. (2020): Raumplanerischer Umgang mit Zweitwohnsitzen im oberösterreichischen Seengebiet Attersee und Traunsee. Problematik und Steuerungsmöglichkeiten. Diplomarbeit. Technische Universität Wien. Wien.

Eisenberger, G., Holzmann, J. (2021): Praxishandbuch Zweitwohnsitz. Linde Verlag. Wien.

- Eisenberger, G., Wurzinger, J. (2018): Grundstücksverkauf in alpinen Ferienorten. Baurechtliche Blätter, 205. Verlag Österreich. Wien.
- Feilmayr, W. (2022): Wohnimmobilienpreisindex 2022. In: OeNB - Österreichische Nationalbank (2022): Wohnimmobilienpreisindex. Online: <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.
- Frank, L.-F. (2019): Kommunale Haushaltssanierung und die Potenziale der Raumplanung dargestellt am Beispiel von Sanierungsgemeinden in Niederösterreich. Diplomarbeit. Technische Universität Wien. Wien.
- GemBon (2023): Analyse- und Informationssystem zur Beurteilung der Bonität der österreichischen Gemeinden auf Basis der Daten der Gemeindegebarungsstatistik der Statistik Austria (2022b). Von 2015-2019 konvertiert gemäß VRV 2015 von der Technischen Universität Wien. Von 2020-2021 gemäß VRV 2015. Software des Forschungsbereiches Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik (E280-03). Version 3.3/2023. Bröthaler, J. Technische Universität Wien. Wien.
- Giese, K. (2021): Kommentar zu Art. 118 B-VG. In: Kahl, A., Khakzadeh, L., Schmid, S. (2021): Kommentar zum Bundesverfassungsrecht B-VG und Grundrechte. Jan Sramek Verlag. Wien.
- Grabenwarter, C., Frank, S. (2020): Bundes-Verfassungsgesetze und Grundrechte B-VG. Kurzkomentar. Manz. Wien.
- Gruber, A. (2015): Zweitwohnsitze in Österreich aus raumplanerischer Sicht: gezeigt an den Gemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering. Diplomarbeit. Technische Universität Wien. Wien.
- Gyr, U. (2010): Geschichte des Tourismus: Strukturen auf dem Weg zur Moderne. Europäische Geschichte Online. Institut für Europäische Geschichte. Mainz.
- Hautz, L., Wimmer, A. (2020): Die raumordnungs- und abgabenrechtlichen Vorschriften für Freizeitwohnsitze in Salzburg, Tirol und Vorarlberg. Recht und Finanzen für Gemeinden, 145. Manz. Wien.
- Herbst, F. (2011): Raumordnungsrecht. In: Poier, Wieser, Venturini (2011): Steiermärkisches Landesrecht. Band 3. Besonderes Verwaltungsrecht. Springer Verlag. S. 193-228. Wien.
- Hiess, H. (2022): Einordnung in das österreichische Rechtssystem. In: CIPRA - Commission Internationale pour la Protection des Alpes (2022): Handbuch Alpine Raumordnung. Ein Raumentwicklungskonzept für den Alpenen Raum. CIPRA Österreich – Alpenkonventionsbüro. S. 23-35. Wien.
- Illedits-Lohr, K. (2021): Der Nachbarschaftsbegriff im österreichischen Recht. In: Illedits, A., Illedits-Lohr, K. (2021): Handbuch zum Nachbarrecht - Die Rechtsstellung der Nachbarn im öffentlichen und zivilen Recht. LexisNexis. S. 2-5. Wien.

IMMOUnited GmbH (2023): Bodenpreise Schladming. Online:
<https://www.bodenpreise.at/Home/List>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Jäggi, C. J. (2021): Tourismus vor, während und nach Corona. Ökonomische und gesellschaftliche Perspektiven. Springer Gabler. Meggen, Schweiz.

Kanonier, A., Schindelegger, A. (2018): Begriffe und Ziele der Raumplanung. Kompetenzverteilung und Planungsebenen. Entwicklungsphasen des österreichischen Raumordnungsrechts. Planungsinstrumente. In: ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz (2018): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. ÖROK. S. 54-123. Wien.

Katalan, T., Mandl, T., Wiesinger, C. (2022): Baumeister und Baugewerbetreibende im Gewerberecht. Linde Verlag. Wien.

Kath, W., Kronsteiner, F., Kunisch, G., Reisinger, W., Wieser, F. (2019): Praxishandbuch Versicherungsvertragsrecht, Band 1: Allgemeiner Teil und Schadensversicherung. Linde Verlag. Wien.

KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung (o. J. a): Voranschlag. Online:
<https://offenerhaushalt.at/voranschlag>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. KDZ. Wien.

KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung (o. J. b): Rechnungsabschluss. Online:
<https://offenerhaushalt.at/rechnungsabschluss>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. KDZ. Wien.

KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung (o. J. c): Drei-Komponenten-Haushalt. Online:
<https://offenerhaushalt.at/3-komponenten-haushalt>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. KDZ. Wien.

KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung (o. J. d): Finanzierungshaushalt. Online:
<https://offenerhaushalt.at/finanzierungshaushalt>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. KDZ. Wien.

Kind, M. (2008): Gemeinderecht 2008. LexisNexis. Wien.

Kleewein (2014): Instrumente der Raumordnung - Überblick und Ausblick. Baurechtliche Blätter, 89. Verlag Österreich. Wien.

Kleewein (2015): Neuerung im niederösterreichischen Raumordnungsrecht. Baurechtliche Blätter, 155. Verlag Österreich. Wien.

Kleinregion Schladming (2019): Standortbroschüre Kleinregion Schladming - Aich - Haus - Ramsau - Schladming. Online: <http://www.schladming-inno.at/wp-content/uploads/2019/11/Dok-Standortbrosch%C3%BCre-Version-August.pdf>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Schladming.

Klimscha, F., Redmann, C. (2018): Der Kreditvertrag. 1. Auflage. Linde Verlag. Wien.

König (2020): Der Zweitwohnsitz im österreichischen Recht. 4. Auflage. Linde Verlag. Wien.

Konstantin, P. (2013): Praxishandbuch Energiewirtschaft. Energieumwandlung, - transport und - beschaffung im liberalisierten Markt. 3. Auflage. Springer Vieweg. Berlin, Heidelberg, D.

Lechner, H. (2014): LM.VM 2014 - Leistungsmodelle, Vergütungsmodelle der ZiviltechnikerInnen 2014. Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen. Online:
https://www.arching.at/mitglieder/552/leistungsmodelle_2014.html. Zuletzt aufgerufen:
01.03.2023. Wien.

Leitl-Staudinger, B. (2018): Öffentliches Recht I. 9. Auflage. Manz. Linz.

Lienbacher (1996): Grundverkehr und Raumplanung - Zusammenhänge und Wechselwirkungen. Zeitschrift für Verwaltung, 331. LexisNexis. Wien.

Lindermuth, P. (2011): Baurecht. In: Poier, Wieser, Venturini (2011): Steiermärkisches Landesrecht. Band 3. Besonderes Verwaltungsrecht. Springer Verlag. S. 255-298. Wien.

Löffler, R., Walder, J., Warmuth, W., Beismann, M., Steinicke, E. (2016a): Amenity Migration in den Europäischen Westalpen. Neuzuwanderer im französisch-italienischen Grenzgebiet der Westalpen. Innsbruck University Press. Innsbruck.

Löffler, R., Walder, J., Warmuth, W., Beismann, M., Steinicke, E. (2016b): Amenity Migration in the Alps: Applying Models of Motivations and Effects to 2 Case Studies in Italy. Mountain Research and Development. Bern, CH.

Luger, K. (2021): Tourismus - Über das Reisen und Urlauben in unserer Zeit. Springer VS. Wiesbaden.

Mayer, J. W. (2005): Imus ad villam. Studien zur Villeggiatur im stadtrömischen Suburbium in der späten Republik und frühen Kaiserzeit. Franz Steiner Verlag. Stuttgart.

Mayerhofer, P., Schönfelder, S., Bröthaler, J., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., Calließ, P. (2012): FiWiStep - Fiskalische Wirkungen von Stadtentwicklungsprojekten. WIFO - Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. Wien.

Mesarits, V. (2017): VRV 2015 - anschaulich erklärt. Recht und Finanzen für Gemeinden, 159. Manz. Wien.

Meyer, C., Job, H. (2022): Rahmenbedingungen und Herausforderungen des Alpenraumes. In: CIPRA - Commission Internationale pour la Protection des Alpes (2022): Handbuch Alpine Raumordnung. Ein Raumentwicklungskonzept für den Alpenen Raum. CIPRA Österreich – Alpenkonventionsbüro. S. 16-22. Wien.

Mignotte, A. (2008): Die Alpen als Lebensraum oder als Objekt der Begierde. Zweitwohnungen in den französischen Alpen. In: CIPRA - Commission Internationale pour la Protection des Alpes (2008): Herausforderung Zweitwohnung - Viel Raum für wenig Nutzen. CIPRAINFO. S. 17-18. Schaan, FL.

Mitterer, K., Biwald, P., Haindl, A. (2016): Länder-Gemeinde-Transferverflechtungen. Status und Reformoptionen der Transferbeziehungen zwischen Ländern und Gemeinden. KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung. Wien.

Mitterer, K., Pichler, D. (2020): Finanzausgleich kompakt. Fact Sheets 2020 zum Finanzausgleich mit Fokus auf Gemeinden. KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung. Wien.

Mitterer, K., Prorok, T., Seisenbacher, M. (2019): Kommunalen Förder- und Transferbericht. Übersicht zu den von den Gemeinden vergebenen Förderungen und geleisteten Transfers. KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung. Wien.

Mitterer, K., Seisenbacher, M. (2019): Umsetzungsstand FAG 2017 zu Transfers an Gemeinden. Änderungen bei Finanzausweisungen des Bundes und bei den Länder-Gemeinde-Transferbeziehungen. KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung. Wien.

Mühlberger, P., Ott, S. (2016): Die Kommunen im Finanz- und Steuerrecht. dbv-Verlag. Graz.

Müller, Weber (2017): TGVG - Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996. Verlag Österreich. Wien.

Muzak, G. (2020): Bundes-Verfassungsrecht B-VG. Kommentar. Manz. Wien.

ÖBB-Infrastruktur AG (2023a): EVU auf dem ÖBB-Netz. Online:
<https://infrastruktur.oebb.at/de/geschaeftpartner/schiennetz/zugang-zum-oebb-netz/evu-auf-dem-oebb-netz>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

ÖBB-Infrastruktur AG (2023b): Wir planen, bauen und betreiben Infrastruktur. Online:
<https://infrastruktur.oebb.at/de/unternehmen>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

ÖBB-Personenverkehr AG (2023): Züge/Linien. Bahnhof Schladming. Online:
<https://fahrplan.oebb.at/bin/trainsearch.exe>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz (1987): Zweitwohnungen in Österreich. ÖROK. Wien.

ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz (2022): Räumliche Dimensionen der Digitalisierung. Fachliche Empfehlungen und Materialienband. ÖROK. Wien.

Österreichische Notariatskammer (2023): Berufsbild der Notare. Online: <https://www.notar.at/die-notare/berufsbild/>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Österreichischer Gemeindebund (o. J.): Wofür die Gemeinden Geld ausgeben. Online:
<https://gemeindegund.at/themen-gemeindefinanzen-und-vrv-2015-wofuer-die-gemeinden-geld-ausgeben/>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Österreichischer Städtebund (2021): Österreichische Gemeindefinanzen – Entwicklungen 2009 bis 2020. Online:
https://www.staedtebund.gv.at/fileadmin/USERDATA/Service/publikationen/Finanzberichte/2022_Stadtdialog_Gemeindefinanzbericht.pdf. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Pfau, C., Matzinger, A. (2018): Einführung in die VRV 2015. In: Auer, A., Bogensberger, M., Holzapfel, E., Hörmann, H.-J., Matzinger, A., Pfau, C., Pircher, G., Schleritzko, C. (2018): Kommunale Haushaltsrechtsreform und VRV 2015. Recht und Finanzen für Gemeinden. Schriftenreihe 04/2018. Manz. S. 7-13. Wien.

Pölsler, G. (2020): Wem gehört Schladming? Landleben. Wien.

Rechtsanwaltskammer Niederösterreich (2023): Der Rechtsanwaltsberuf im Fokus. Online: <https://raknoe.at/buergerservice-berufsbild-rechtsanwalt/>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. St. Pölten.

Rodewald, R. (2008): Der Wildwuchs kann eingedämmt werden. Ausufernder Zweitwohnungsbau im Alpenraum. In: CIPRA - Commission Internationale pour la Protection des Alpes (2008): Herausforderung Zweitwohnung - Viel Raum für wenig Nutzen. CIPRAINFO. S. 8-10. Schaan, FL.

Rödlach, R. (2020): Freizeitwohnsitze in Tirol. WISO - Wirtschafts- und sozialstatistische Informationen. Arbeiterkammer Tirol. Innsbruck.

Ruppe, H. G. (2016): Kommentar zum F-VG. In: Korinek, K., Holoubek, M., Bezemek, C., Fuchs, C., Martin, A., Zellenberg, U. (2016): Österreichisches Bundesverfassungsrecht. 16. Lieferung. Verlag Österreich. Wien.

Salamun, M. (2011): Grundverkehrsrecht. In: Poier, Wieser, Venturini (2011): Steiermärkisches Landesrecht. Band 3. Besonderes Verwaltungsrecht. Springer Verlag. S. 229-254. Wien.

Scheiblecker, M. (2008): Auswirkungen der Finanz- und Immobilienkrise auf die Realwirtschaft. WIFO - Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. Monatsbericht 8/2008. Wien.

Schinner, H. (2021): Die Versicherung. In: Braunisch, K., Fuhrmann, K. (2021): Handbuch Immobilienbewirtschaftung. Linde Verlag. S. 342-363. Wien.

Schleritzko, C., Auer, A. (2018): Neue Begrifflichkeiten – wesentliche Veränderungen durch die VRV 2015. In: Auer, A., Bogensberger, M., Holzapfel, E., Hörmann, H.-J., Matzinger, A., Pfau, C., Pircher, G., Schleritzko, C. (2018): Kommunale Haushaltsrechtsreform und VRV 2015. Recht und Finanzen für Gemeinden. Schriftenreihe 04/2018. Manz. S. 14-28. Wien.

Schönbäck, W., Bröthaler, J. (2002): Zur „Umwegrentabilität“ öffentlicher Ausgaben – Konzepte und Methoden zur Messung der überbetrieblichen Wirkungen staatlicher Aktivitäten. In: Theurl, E., Winner, H., Sausgruber, R. (2002): Kompendium der österreichischen Finanzpolitik. Springer. S. 597-648. Wien – New York, USA.

Schönbäck, W., Oppolzer, G., Bröthaler, J. (2004): Fiskalische Nettoeffekte der Ansiedlung von Betriebs- und Wohnobjekten in der Stadt Salzburg. Institut für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik. Technische Universität Wien. Wien.

Schubert, E. (2020): Zweitwohnsitze: Gemeinde beschäftigt Detektiv. Online: <https://gemeindebund.at/zweitwohnsitze-gemeinde-beschaefigt-detektiv/>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

SIR - Salzburger Institut für Raumforschung (1973): Die Belastbarkeit des Landes Salzburg mit Zweitwohnungen. Erster Teil. SIR. Salzburg.

Sonderegger, R. (2009): Zweitwohnungen im Alpenraum. Entwicklung, aktueller Stand und Perspektiven eines gesellschaftlichen Bedürfnisses. Disposition zur Dissertation. Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg. Erlangen, DE.

Sonderegger, R., Bätzing, W. (2013): Zweitwohnungen im Alpenraum. Tourismus, Freizeit, Abwanderung und Zweitwohnungen im alpenweiten Zusammenhang. Journal of Alpine Research. Grenoble, FR.

Sonntag (2022): Jüngste Änderungen im Tiroler Bau- und Raumordnungsrecht. Baurechtliche Blätter, 98. Verlag Österreich. Wien.

s REAL, Wohnnet (2020): Abgesehen von der aktuellen Wohnsituation, wo würden Sie am liebsten wohnen? Online-Umfrage. 5.274 TeilnehmerInnen. Auf Statista GmbH. Online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/580426/umfrage/umfrage-zur-gewuenschten-wohnlage-in-oesterreich/>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Hamburg, D.

Statistik Austria (2020): Gebarungsübersichten. Online. <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/oeffentliche-finanzen/oeffentliche-finanzen/gebarungen-der-oeffentlichen-rechtstraeger>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Statistik Austria (2021a): Fläche und Flächennutzung in Schladming. Online: <https://statistik.at/blickgem/G0101/g61265.pdf>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Statistik Austria (2021b): Abgestimmte Erwerbsstatistik 2019, Nebenwohnsitzfälle laut ZMR. Online: <https://www.statistik.at/ueber-uns/erhebungen/registerzaehlung/abgestimmte-erwerbsstatistik>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Statistik Austria (2022a): Anteil der Gebäude mit nur Nebenwohnsitze in %. Online: <https://www.statistik.at/atlas/>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Statistik Austria (2022b): Gemeindegebarungsstatistik. Gebarungsdaten aller österreichischer Gemeinden von 2015-2020. Basisdatenbestand und Sonderauswertung. Bereitgestellt durch die Statistik Austria (2016-2021). Bevölkerung zu Jahresbeginn gemäß Statistik des Bevölkerungsstandes von 2010-2021. Wien.

Statistik Austria (2022c): Vorläufige Bevölkerungszahl vom 31.10.2021 für das Finanzjahr 2023 gemäß § 10 Abs. 7 FAG 2017. Online: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-gemaess-finanzausgleichsgesetz>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Statistik Austria (2022d): Tourismus in Österreich. Ergebnisse der Beherbergungsstatistik. Online: <https://www.statistik.at/statistiken/tourismus-und-verkehr/tourismus/beherbergung/ankuenfte-naechtigungen>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Statistik Austria (2022e): Beherbergungsstatistik. Online:

<https://www.statistik.at/statistiken/tourismus-und-verkehr/tourismus/beherbergung/betriebe-betten>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Statistik Austria (2022f): Ein Blick auf die Gemeinde Schladming. Wohnungen. Online:

<https://statistik.at/blickgem/G0406/g61265.pdf>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Statistik Austria (2022g): Ein Blick auf die Gemeinde Schladming. Durchschnittliche Nutzfläche in m² pro Bewohner nach Hauptwohnsitzwohnungen und Gebäudetyp. Online:

<https://statistik.at/blickgem/G0412/g61265.pdf>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Statistik Austria (2022h): Ein Blick auf die Gemeinde Schladming. Haushaltsziffern. Online:

<https://statistik.at/blickgem/G0301/g61265.pdf>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Statistik Austria (2023): Nebenwohnsitze. Online. <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/nebenwohnsitze>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Stegmayer (2018): Raumordnung - Salzburgs neue Wege (Teil 2). Baurechtliche Blätter, 125. Verlag Österreich. Wien.

Streifeneder, T. (1999): Die Problematik der Zweitwohnsitze analysiert an der Gemeinde Rottach-Egern. Diplomarbeit. Ludwig-Maximilians-Universität München. München, D.

Thalinger, M. (2018): Gemeindefiskalische Wirkungen von Wohnbaulandreserven. Analyse am Beispiel einer ausgewählten Gemeinde in Niederösterreich. Diplomarbeit. Technische Universität Wien. Wien.

Thienel, R. (1999): Kommentar zu Art. 6 B-VG. In: Korinek, K., Holoubek, M., Bezemek, C., Fuchs, C., Martin, A., Zellenberg, U. (2022): Österreichisches Bundesverfassungsrecht. 17. Lieferung. Verlag Österreich. Wien.

Tischitz, M. (2022): Quo vadis, Verbandsrecht? Zur Frage der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit der Bildung von freiwilligen Mehrzweck- und Mischverbänden, Recht und Finanzen für Gemeinden, 185. Manz. Wien.

Traunbauer, P. (2011): Dynamik der Zweitwohnsitzverwertung in Toptourismusdestinationen am Beispiel der Gemeinde Lech am Arlberg. Diplomarbeit. Technische Universität Wien. Wien.

Trübstein, M., Pruegel, M. (2012): Kompakt Edition: Immobilienfinanzierung. Grundbegriffe und Definitionen. Springer Gabler. Wiesbaden, DE.

Urlesberger, F. (2016): Beschränkungen von Zweitwohnsitzen und Europarecht. Wohnrechtliche Blätter, 417. Verlag Österreich. Wien.

WKO - Wirtschaftskammer Österreich (2022): Die österreichische Verkehrswirtschaft. Daten und Fakten 2022. Online: <https://www.wko.at/branchen/transport->

verkehr/die_oesterreichische_verkehrswirtschaft_in_zahlen.html. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

WKO - Wirtschaftskammer Österreich (2023): Telekommunikation: Struktur, Zukunft und Trends der Branche. Online: <https://www.wko.at/service/aussenwirtschaft/telekommunikation-branchenstruktur-zukunft-trends.html>. Zuletzt aufgerufen: 01.03.2023. Wien.

Zeitungsartikel

Wiener Zeitung vom 7. April 2020: Was zu Ostern erlaubt ist. Online: <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/oesterreich/2056794-Was-zu-Ostern-erlaubt-ist.html>. Wien.

Tiroler Tageszeitung von 25. April 2020: Immer mehr wollen in ihre Tiroler Zweitwohnsitze. Online: <https://www.tt.com/artikel/16891404/immer-mehr-wollen-in-ihre-tiroler-zweitwohnsitze>. Innsbruck.

Wiener Zeitung vom 15. Juni 2020: Hilfe, die Wiener kommen. Online: <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien-chronik/2064053-Hilfe-die-Wiener-kommen.html>. Wien.

Der Standard vom 18. April 2020: Inländer raus. Online: <https://www.derstandard.at/story/2000116950860/inlaender-raus>. Wien.

Wiener Zeitung vom 22. August 2017: Dauergäste unerwünscht. Online: https://www.wienerzeitung.at/themen/stadt-und-land/912269-Dauergaeste-unerwuenscht.html?em_cnt_page=1. Wien.

ORF Kärnten vom 22. Jänner 2022: Wenig Freude mit Zweitwohnsitz-Boom. Online: <https://kaernten.orf.at/stories/3139733/>. Klagenfurt am Wörthersee.

Tages-Anzeiger vom 30. Juli 2020: Weil sich Homeoffice etabliert: Zweitwohnungen werden teurer. Online: <https://www.tagesanzeiger.ch/zweitwohnungen-werden-teurer-927916125357>. Zürich, CH.

Die Presse vom 25. August 2012: Zweitwohnsitz: Das kleine (Alb-)Traumhaus im Grünen. Online: <https://www.diepresse.com/1282898/zweitwohnsitz-das-kleine-alb-traumhaus-im-gruenen>. Wien.

Kurier vom 6. April 2016: Zäher Kampf gegen den Ausverkauf. Online: <https://kurier.at/chronik/oesterreich/zaeher-kampf-gegen-den-ausverkauf/191.079.521>. Wien.

ORF vom 30. September 2022: Salzburg will „Ausverkauf der Heimat“ stoppen. Online: <https://orf.at/stories/3287599/>. Wien.

Gesetze

Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955), Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Bewertung von Vermögensschaften, BGBl. I Nr. 148/1955 i.d.F. BGBl. I Nr. 45/2022

Bundesabgabenordnung (BAO), Bundesgesetz über allgemeine Bestimmungen und das Verfahren für die von den Abgabenbehörden des Bundes, der Länder und Gemeinden verwalteten Abgaben, BGBl. I Nr. 194/1961 i.d.F. BGBl. I Nr. 108/2022

Bundesgesetz vom 11. Juli 1951 betreffend Grundsätze über eine zeitliche Befreiung von der Grundsteuer für Neu-, Zu-, Auf-, Um- und Einbauten, BGBl. I Nr. 157/1951 i.d.F. BGBl. I Nr. 157/1951

Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG), BGBl. I Nr. 1/1930 i.d.F. BGBl. I Nr. 141/2022

Burgenländisches Abfallwirtschaftsgesetz 1993 (Bgl. AWG 1993), Gesetz vom 29. November 1993 über die Vermeidung, Sammlung, Beförderung und Behandlung von Abfällen, LGBl. Nr. 10/1994 i.d.F. LGBl. Nr. 7/2019

Burgenländisches Baugesetz 1997 (Bgl. BauG), Gesetz vom 20. November 1997, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden, LGBl. Nr. 10/1998 i.d.F. LGBl. Nr. 42/2022

Burgenländisches Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 (Bgl. GrundsteuerbefreiungG), Gesetz vom 22. Juni 1995 über die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer, LGBl. Nr. 58/1995 i.d.F. LGBl. Nr. 46/2019

Burgenländisches Grundverkehrsgesetz 2007 (Bgl. GVG), Gesetz vom 1. Feber 2007 über die Regelung des Grundverkehrs im Burgenland, LGBl. Nr. 25/2007 i.d.F. LGBl. Nr. 83/2020

Burgenländisches Kanalabgabegesetz (Bgl. KAbG), Gesetz vom 25. Juni 1984 über die Einhebung von Kanalabgaben, LGBl. Nr. 41/1984 i.d.F. LGBl. Nr. 11/2015

Burgenländisches Kinder- und Jugendhilfegesetz (Bgl. KJHG), Gesetz vom 14. November 2013 über die Hilfen für Familien und Erziehungshilfen für Kinder und Jugendliche, LGBl. Nr. 62/2013 i.d.F. LGBl. Nr. 7/2022

Burgenländisches Krankenanstaltengesetz 2000 (Bgl. KAG 2000), Gesetz vom 27. April 2000 über die Krankenanstalten im Burgenland, LGBl. Nr. 52/2000 i.d.F. LGBl. Nr. 83/2020

Burgenländisches Landesumlagegesetz (Bgl. LandesumlageG), Gesetz vom 17. Juni 1993 über die Einhebung einer Landesumlage, LGBl. Nr. 73/1993 i.d.F. LGBl. Nr. 24/2022

Burgenländisches Mindestsicherungsgesetz (Bgl. MSG), Gesetz vom 28. Oktober 2010 über die Bedarfsorientierte Mindestsicherung im Burgenland, LGBl. Nr. 76/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 82/2018

Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 (Bgl. RPG), Gesetz vom 4. Juli 2019 über die Raumplanung im Burgenland 2019, LGBl. Nr. 49/2019 i.d.F. LGBl. Nr. 42/2022

Burgenländisches Rettungsgesetz 1995 (Bgl. RettungG), Gesetz vom 5. Dezember 1995 über das Rettungswesen, LGBl. Nr. 30/1996 i.d.F. LGBl. Nr. 40/2018

Burgenländisches Sozialhilfegesetz 2000 (Bgl. SHG 2000), Gesetz vom 4. November 1999 über die Regelung der Sozialhilfe, LGBl. Nr. 5/2000 i.d.F. LGBl. Nr. 70/2022

Burgenländisches Tourismusgesetz 2021 (Bgl. TG 2021), Gesetz vom 10. Dezember 2020 über die Organisation und Förderung des Tourismus im Burgenland, LGBl. Nr. 6/2021 i.d.F. LGBl. Nr. 62/2022

Burgenländisches Wasserleitungsabgabegesetz (Bgl. WLA-G), Gesetz vom 28. Dezember 1961 über die Einhebung einer Wasserleitungsabgabe durch die Gemeinden, LGBl. Nr. 6/1962 i.d.F. LGBl. Nr. 36/2022

Erdgasabgabegesetz, Bundesgesetz, mit dem eine Abgabe auf die Lieferung und den Verbrauch von Erdgas eingeführt wird, BGBl. I Nr. 201/1996 i.d.F. BGBl. I Nr. 63/2022

EU-Beitrittsvertrag - Akte, 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 DES KÖNIGREICHS NORWEGEN, DER REPUBLIK ÖSTERREICH, DER REPUBLIK FINNLAND UND DES KÖNIGREICHS SCHWEDEN ZUR EUROPÄISCHEN UNION SAMT SCHLUSSAKTE (EU-BEITRITTSVERTRAG) AKTE über die Bedingungen des Beitritts des Königreichs Norwegen, der Republik Österreich, der Republik Finnland und des Königreichs Schweden und die Anpassungen der die Europäische Union begründenden Verträge, BGBl. I Nr. 45/1995 i.d.F. BGBl. I Nr. 45/1995

Finanzausgleichsgesetz 2017 (FAG 2017), Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2017 bis 2023 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden, BGBl. I Nr. 116/2016 i.d.F. BGBl. I Nr. 133/2022

Finanz-Verfassungsgesetz 1948 (F-VG 1948), Bundesverfassungsgesetz über die Regelung der finanziellen Beziehungen zwischen dem Bund und den übrigen Gebietskörperschaften, BGBl. I Nr. 45/1948 i.d.F. BGBl. I Nr. 51/2012

Gewerbeordnung 1994 (GewO), BGBl. I Nr. 194/1994 i.d.F. BGBl. I Nr. 204/2022

Grundsteuergesetz 1955 (GrStG 1955), Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Grundsteuer, BGBl. I Nr. 149/1955 i.d.F. BGBl. I Nr. 45/2022

Kärntner Abfallwirtschaftsordnung 2004 (K-AWO), LGBl. Nr. 17/2004 i.d.F. LGBl. Nr. 83/2020

Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO), LGBl. Nr. 62/1996 i.d.F. LGBl. Nr. 77/2022

Kärntner Chancengleichheitsgesetz (K-ChG), Gesetz zur Chancengleichheit für Menschen mit Behinderung, LGBl. Nr. 8/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 105/2022

Kärntner Gemeindekanalisationsgesetz (K-GKG), LGBl. Nr. 62/1999/62 i.d.F. LGBl. Nr. 36/2022

Kärntner Gemeindewasserversorgungsgesetz (K-GWVG), LGBl. Nr. 107/1997 i.d.F. LGBl. Nr. 36/2022

Kärntner Grundsteuerbefreiungsgesetz (K-GSBG), LGBl. Nr. 13/1975 i.d.F. LGBl. Nr. 36/2022

Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 (K-GVG), Gesetz vom 18. Dezember 2003 zur Regelung des Grundverkehrs, LGBl. Nr. 9/2004 i.d.F. LGBl. Nr. 36/2022

Kärntner Kinder- und Jugendhilfegesetz (K-KJHG), Gesetz vom 21. November 2013 über die Hilfen für Familien und Erziehungshilfen für Kinder und Jugendliche, LGBl. Nr. 83/2013 i.d.F. LGBl. Nr. 105/2022

Kärntner Krankenanstaltenordnung 1999 (K-KAO), LGBl. Nr. 26/1999 i.d.F. LGBl. Nr. 98/2020

Kärntner Landesumlage-Gesetz (K-LUG), LGBl. Nr. 22/1967 i.d.F. LGBl. Nr. 116/2021

Kärntner Pflege- und Betreuungsgesetz (K-PBG), Gesetz vom 20. Oktober 2022, mit dem das Gesetz über Unterstützungsleistungen und unterstützende Strukturen in den Bereichen Pflege und Betreuung in Kärnten erlassen wird, LGBl. Nr. 105/2022 i.d.F. LGBl. Nr. 105/2022

Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG), Gesetz über die überörtliche und örtliche Raumordnung, LGBl. Nr. 59/2021 i.d.F. LGBl. Nr. 59/2021

Kärntner Rettungsdienstgesetz (K-RDG), Gesetz über die anerkannten Rettungsdienste in Kärnten, LGBl. Nr. 96/1992 i.d.F. LGBl. Nr. 58/2022

Kärntner Sozialhilfegesetz 2021 (K-SHG 2021), LGBl. Nr. 107/2020 i.d.F. LGBl. Nr. 107/2020

Kärntner Straßengesetz 2017 (K-StrG 2017), LGBl. Nr. 8/2017 i.d.F. LGBl. Nr. 36/2022

Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetz (K-ZWAG), Gesetz vom 29. September 2005 über die Erhebung einer Abgabe, LGBl. Nr. 84/2005 i.d.F. LGBl. Nr. 84/2013

Katastrophenfondsgesetz 1996 (KatFG 1996), Bundesgesetz über Maßnahmen zur Vorbeugung und Beseitigung von Katastrophenschäden, BGBl. I Nr. 201/1996 i.d.F. BGBl. I Nr. 133/2022

Kommunalinvestitionsgesetz 2020 (KIG 2020), Bundesgesetz zur Unterstützung von kommunalen Investitionen 2020, BGBl. I Nr. 56/2020 i.d.F. BGBl. I Nr. 140/2021

Kommunalsteuergesetz 1993 (KommStG 1993), Bundesgesetz, mit dem eine Kommunalsteuer erhoben wird, BGBl. I Nr. 819/1993 i.d.F. BGBl. I Nr. 93/2022

Meldegesezt 1991 (MeldeG), Bundesgesetz über das polizeiliche Meldewesen, BGBl. I Nr. 9/1992 i.d.F. BGBl. I Nr. 173/2022

Niederösterreichische Bauordnung 2014 (NÖ BO), LGBl. Nr. 1/2015 i.d.F. LGBl. Nr. 20/2022

Niederösterreichisches Abfallwirtschaftsgesetz 1992 (NÖ AWG 1992), LGBl. Nr. 8240-0 i.d.F. LGBl. Nr. 46/2022

Niederösterreichisches Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 (NÖ Gemeindewasserleitungsg), LGBl. Nr. 6930-0 i.d.F. LGBl. Nr. 101/2015

Niederösterreichisches Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG), LGBl. Nr. 0/6800 i.d.F. LGBl. Nr. 38/2019

Niederösterreichisches Kanalgesetz 1977 (NÖ KanalG), LGBl. Nr. 8230-0 i.d.F. LGBl. Nr. 12/2018

Niederösterreichisches Kinder- und Jugendhilfegesetz (NÖ KJHG), LGBl. Nr. 9270-0 i.d.F. LGBl. Nr. 7/2022

Niederösterreichisches Krankenanstaltengesetz (NÖ KAG), LGBl. Nr. 9440-0 i.d.F. LGBl. Nr. 81/2022

Niederösterreichisches Mindestsicherungsgesetz (NÖ MSG), LGBl. Nr. 9205-0 i.d.F. LGBl. Nr. 12/2018

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG), LGBl. Nr. 3/2015 i.d.F. LGBl. Nr. 97/2020

Niederösterreichisches Rettungsdienstgesetz 2017 (NÖ RDG), LGBl. Nr. 101/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 64/2020

Niederösterreichisches Sozialhilfegesetz 2000 (NÖ SHG), LGBl. Nr. 9200-0 i.d.F. LGBl. Nr. 52/2022

Oberösterreichische Bauordnung 1994 (Oö. BauO), Landesgesetz vom 5. Mai 1994, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird, LGBl. Nr. 66/1994 i.d.F. LGBl. Nr. 62/2021

Oberösterreichisches Abfallwirtschaftsgesetz 2009 (Oö. AWG 2009), Landesgesetz über die Abfallwirtschaft im Land Oberösterreich, LGBl. Nr. 71/2009 i.d.F. LGBl. Nr. 86/2021

Oberösterreichisches Chancengleichheitsgesetz (Oö. ChG), Landesgesetz betreffend die Chancengleichheit von Menschen mit Beeinträchtigungen, LGBl. Nr. 41/2008 i.d.F. LGBl. Nr. 82/2020

Oberösterreichisches Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1968 (Oö. GrundsteuerbefreiungsG), Gesetz vom 21. Dezember 1967 über die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer, LGBl. Nr. 64/1968 i.d.F. LGBl. Nr. 130/2013

Oberösterreichisches Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG), Landesgesetz vom 7. Juli 1994 über den Verkehr mit Grundstücken, LGBl. Nr. 88/1994 i.d.F. LGBl. Nr. 68/2021

Oberösterreichisches Interessentenbeiträge-Gesetz 1958 (Oö. InteressentenbeiträgeG 1958), Gesetz vom 12. Juli 1958, womit die Gemeinden zur Erhebung bestimmter Interessentenbeiträge von Grundstückseigentümern und Anrainern ermächtigt werden, LGBl. Nr. 28/1958 i.d.F. LGBl. Nr. 57/1973

Oberösterreichisches Krankenanstaltengesetz 1997 (Oö. KAG 1997), LGBl. Nr. 132/1997 i.d.F. LGBl. Nr. 35/2020

Oberösterreichisches Landesumlagegesetz 2008 (Oö. LandesumlageG), Landesgesetz über die Einhebung einer Landesumlage, LGBl. Nr. 4/2008 i.d.F. LGBl. Nr. 86/2016

Oberösterreichisches Nah- und Regionalverkehrs-Finanzierungsgesetz (Oö. Nah- und Regionalverkehrs-FinanzierungsG), Landesgesetz über den Kostenbeitrag der Gemeinden zur Finanzierung von Verkehrsdiensten des Nah- und Regionalverkehrs in Oberösterreich, LGBl. Nr. 5/2014 i.d.F. LGBl. Nr. 15/2022

Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG), Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich, LGBl. Nr. 114/1993 i.d.F. LGBl. Nr. 125/2020

Oberösterreichisches Rettungsgesetz 1988 (Oö. Rettungsg), Gesetz vom 4. März 1988 über das Hilfs- und Rettungswesen im Land Oberösterreich, LGBl. Nr. 27/1988 i.d.F. LGBl. Nr. 17/2022

Oberösterreichisches Sozialhilfegesetz 1998 (Oö. SHG 1998), Landesgesetz über die soziale Hilfe in Oberösterreich, LGBl. Nr. 82/1998 i.d.F. LGBl. Nr. 134/2021

Oberösterreichisches Tourismusgesetz 2018 (Oö. TG 2018), Landesgesetz zur Förderung des Tourismus in Oberösterreich, LGBl. Nr. 3/2018 i.d.F. LGBl. Nr. 134/2021

Öffentlicher Personennah- und Regionalverkehrsgesetz 1999 (ÖPNRV-G 1999), Bundesgesetz über die Ordnung des öffentlichen Personennah- und Regionalverkehrs, BGBl. I Nr. 204/1999 i.d.F. BGBl. I Nr. 59/2015

Salzburger Abfallwirtschaftsgesetz 1998 (S.AWG), Gesetz vom 10. Dezember 1998 über die Vermeidung, Erfassung und Behandlung von Abfällen, LGBl. Nr. 35/1999 i.d.F. LGBl. Nr. 14/2008

Salzburger Allgemeines Landeshaushaltsgesetz 2018 (Slbg. ALHG 2018), Gesetz über die Struktur und die Führung des Landeshaushalts, LGBl. Nr. 10/2018 i.d.F. LGBl. Nr. 26/2022

Salzburger Anliegerleistungsgesetz (Slbg. Anliegerleistungsgesetz), Gesetz vom 7. Juli 1976 über bestimmte Versorgungsaufgaben der Gemeinde und Anliegerleistungen, LGBl. Nr. 77/1976 i.d.F. LGBl. Nr. 82/2017

Salzburger Baupolizeigesetz 1997 (SBauPolG), LGBl. Nr. 40/1997 i.d.F. LGBl. Nr. 52/2022

Salzburger Bauten-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1998 (Slbg. Bauten-Grundsteuerbefreiungsg), Gesetz vom 25. Februar 1998 über die zeitliche Grundsteuerbefreiung für Neu-, Zu-, Auf-, Um- und Einbauten, LGBl. Nr. 47/1998 i.d.F. LGBl. Nr. 47/1998

Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz (Slbg. BGG), Gesetz vom 27. Juni 1968 über die zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke im Bauland, die Schaffung von Bauplätzen und die Lage der Bauten im Bauplatz, LGBl. Nr. 69/1968 i.d.F. LGBl. Nr. 62/2021

Salzburger Benützungsgebührengesetz (Slbg. BenützungsgebührenG), Gesetz vom 20. März 1963 über die Erhebung von Gebühren für die Benützung von gemeindeeigenen Trinkwasserversorgungs- und Abwasseranlagen, LGBl. Nr. 31/1963 i.d.F. LGBl. Nr. 49/1998

Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (SGVG), Gesetz vom 12. Dezember 2001 zur Regelung des Grundverkehrs, LGBl. Nr. 9/2002 i.d.F. LGBl. Nr. 33/2019

Salzburger Interessentenbeiträgegesetz 2015 (Slbg. IBG 2015), Gesetz über die Leistung von Interessentenbeiträgen für die Errichtung gemeindeeigener Anlagen, LGBl. Nr. 78/2015 i.d.F. LGBl. 78/2015

Salzburger Kinder- und Jugendhilfegesetz (S.KJHG), Gesetz über die Kinder- und Jugendhilfe im Land Salzburg, LGBl. Nr. 32/2015 i.d.F. LGBl. Nr. 29/2020

Salzburger Krankenanstaltengesetz 2000 (SKAG), LGBl. Nr. 24/2000 i.d.F. LGBl. Nr. 112/2020

Salzburger Nächtigungsabgabengesetz (SNAG), Gesetz vom 11. Dezember 2019 über die Erhebung von Nächtigungsabgaben und einer Forschungsinstitutsabgabe im Land Salzburg, LGBl. Nr. 7/2020 i.d.F. LGBl. Nr. 71/2022

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG), Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg, LGBl. Nr. 30/2009 i.d.F. LGBl. Nr. 64/2022

Salzburger Rettungsgesetz (Slbg. Rettungsg), Gesetz vom 8. Juli 1981 über das örtliche Hilfs- und Rettungswesen im Lande Salzburg, LGBl. Nr. 78/1981 i.d.F. LGBl. Nr. 45/2019

Salzburger Sozialhilfegesetz (S.SHG), Gesetz vom 13. Dezember 1974 über die Sozialhilfe im Lande Salzburg, LGBl. Nr. 19/1975 i.d.F. LGBl. Nr. 116/2022

Salzburger Sozialunterstützungsgesetz (SUG), Gesetz vom 7. Juli 2010 über die Sozialunterstützung im Bundesland Salzburg, LGBl. Nr. 63/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 80/2022

Salzburger Teilhabegesetz (S.THG), Gesetz vom 21. Oktober 1981 über Hilfen zur Teilhabe für Menschen mit Behinderungen im Land Salzburg, LGBl. Nr. 93/1981 i.d.F. LGBl. Nr. 29/2020

Salzburger Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz (Slbg. ZWAG), Gesetz vom 6. Juli 2022 zur Erhebung von Kommunalabgaben für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände, LGBl. Nr. 71/2022 i.d.F. LGBl. Nr. 71/2022

Steiermärkisches Abfallwirtschaftsgesetz 2004 (StAWG 2004), Gesetz vom 6. Juli 2004 über eine nachhaltige Abfall- und Stoffflusswirtschaft in der Steiermark, LGBl. Nr. 65/2004 i.d.F. LGBl. Nr. 149/2016

Steiermärkisches Baugesetz (Stmk. BauG), Gesetz vom 4. April 1995, mit dem Bauvorschriften für das Land Steiermark erlassen werden, LGBl. Nr. 59/1995 i.d.F. LGBl. Nr. 45/2022

Steiermärkisches Behindertengesetz (StBHG), Gesetz vom 10. Februar 2004 über Hilfeleistungen für Menschen mit Behinderung, LGBl. Nr. 94/2014 i.d.F. LGBl. Nr. 117/2021

Steiermärkisches Gemeindewasserleitungsgesetz 1971 (Stmk. GemeindewasserleitungsG), Gesetz vom 16. Februar 1971 über die von den Gemeinden errichteten öffentlichen Wasserleitungen, LGBl. Nr. 42/1971 i.d.F. LGBl. Nr. 149/2016

Steiermärkisches Grundsteuerbefreiungsgesetz 1976 (Stmk. GrundsteuerbefreiungsG), Gesetz vom 21. April 1976 über die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer, LGBl. Nr. 40/1976 i.d.F. LGBl. Nr. 166/2013

Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz (Stmk. GVG), Gesetz vom 28. September 1993, mit dem der Grundverkehr in der Steiermark geregelt wird, LGBl. Nr. 134/1993 i.d.F. LGBl. Nr. 63/2018

Steiermärkisches Kanalabgabengesetz 1955 (Stmk. KanalabgabenG 1955), Gesetz vom 28. Juni 1955 über die Erhebung der Kanalabgaben durch die Gemeinden des Landes Steiermark, LGBl. Nr. 71/1955 i.d.F. LGBl. Nr. 149/2016

Steiermärkisches Landesumlagegesetz (Stmk. LandesumlageG), Gesetz vom 3. Juli 2001 über die Landesumlage, LGBl. Nr. 67/2001 i.d.F. LGBl. Nr. 28/2008

Steiermärkisches Nächtigungsabgabengesetz (StNAG), LGBl. Nr. 54/1980 i.d.F. LGBl. Nr. 46/2020

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz (StROG), Gesetz vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 45/2022

Steiermärkisches Rettungsdienstgesetz (Stmk. RettungsdienstG), Gesetz vom 7. Dezember 1989 über die Rettungsdienste, LGBl. Nr. 20/1990 i.d.F. LGBl. Nr. 20/2016

Steiermärkisches Sozialhilfegesetz (Stmk. SHG), Gesetz über die Sozialhilfe, LGBl. Nr. 29/1998 i.d.F. LGBl. Nr. 1/2022

Steiermärkisches Wasserleitungsbeitragsgesetz (Stmk. WasserleitungsbeitragsG), Gesetz vom 13. März 1962 über die Erhebung von Wasserleitungsbeiträgen durch die Gemeinden des Landes Steiermark mit Ausnahme der Landeshauptstadt Graz, LGBl. Nr. 137/1962 i.d.F. LGBl. Nr. 149/2016

Steiermärkisches Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz (StZWAG), Gesetz vom 26. April 2022 über die Erhebung von Abgaben auf Zweitwohnsitze und Wohnungen ohne Wohnsitz, LGBl. Nr. 46/2022 i.d.F. LGBl. Nr. 46/2022

Tiroler Abfallgebührengesetz (Tir. AbfallgebührenG), Gesetz vom 21. März 1991 über die Erhebung von Abfallgebühren, LGBl. Nr. 36/1991 i.d.F. LGBl. Nr. 36/1991

Tiroler Bauordnung 2022 (TBO), Kundmachung der Landesregierung vom 19. April 2022 über die Wiederverlautbarung der Tiroler Bauordnung 2018, LGBl. Nr. 44/2022 i.d.F. LGBl. Nr. 62/2022

Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz (TFLAG), Gesetz vom 6. Juli 2022 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe, LGBl. Nr. 86/2022 i.d.F. LGBl. Nr. 86/2022

Tiroler Gesundheitsfondsgesetz (Tir. GesundheitsfondsG), Gesetz vom 16. November 2005 über den Tiroler Gesundheitsfonds, LGBl. Nr. 2/2006 i.d.F. LGBl. Nr. 203/2021

Tiroler Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987 (Tir. GrundsteuerbefreiungsG), Kundmachung der Landesregierung vom 10. November 1987 über die Wiederverlautbarung des Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1968, LGBl. Nr. 64/1987 i.d.F. LGBl. Nr. 130/2013

Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (TGVG), Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol, LGBl. Nr. 61/1996 i.d.F. LGBl. Nr. 204/2021

Tiroler Heim- und Pflegeleistungsgesetz (THPG), Gesetz über Heime für hilfs-, betreuungs- oder pflegebedürftige, insbesondere ältere, Menschen und über die Hilfe zur Betreuung und die Hilfe zur Pflege, LGBl. Nr. 23/2005 i.d.F. LGBl. Nr. 205/2021

Tiroler Kinder- und Jugendhilfegesetz (TKJHG), Gesetz vom 6. November 2013 über die Kinder- und Jugendhilfe, LGBl. Nr. 15/2013 i.d.F. LGBl. Nr. 10/2021

Tiroler Krankenanstaltengesetz (Tir. KAG), Gesetz vom 10. Dezember 1957 über Krankenanstalten, LGBl. Nr. 5/1958 i.d.F. LGBl. Nr. 161/2021

Tiroler Landesumlagegesetz (Tir. LandesumlageG), Gesetz vom 13. Dezember 2007 über die Einhebung der Landesumlage, LGBl. Nr. 5/2008 i.d.F. LGBl. Nr. 5/2008

Tiroler Mindestsicherungsgesetz (TMSG), Gesetz vom 17. November 2010, mit dem die Mindestsicherung in Tirol geregelt wird, LGBl. Nr. 99/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 205/2021

Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG), Kundmachung der Landesregierung vom 19. April 2022 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 43/2022 i.d.F. LGBl. Nr. 62/2022

Tiroler Rettungsdienstgesetz 2009 (Tir. RettungsdienstG), Gesetz vom 1. Juli 2009, mit dem der öffentliche Rettungsdienst in Tirol geregelt wird, LGBl. Nr. 69/2009 i.d.F. LGBl. Nr. 138/2019

Tiroler Teilhabegesetz (TTHG), Gesetz vom 13. Dezember 2017 über die Unterstützung zur Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am gesellschaftlichen Leben, LGBl. Nr. 32/2018 i.d.F. LGBl. Nr. 62/2022

Tiroler Verkehrsaufschließungs- und Ausgleichsabgabengesetz (TVAG), Kundmachung der Landesregierung vom 28. Juni 2011 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetzes, LGBl. Nr. 58/2011 i.d.F. LGBl. Nr. 173/2021

Urlaubsgesetz (Urlaubsg), Bundesgesetz vom 7. Juli 1976 betreffend die Vereinheitlichung des Urlaubsrechtes und die Einführung einer Pflegefreistellung, BGBl. I Nr. 390/1976 i.d.F. BGBl. I Nr. 167/2022

Verkehrsverbund Kärnten–Gesetz (K-VKG), Gesetz vom 19. Dezember 1996 über den Kostenbeitrag der Gemeinden zum Verkehrsverbund Kärnten, LGBl. Nr. 22/1997 i.d.F. LGBl. Nr. 74/2019

Vertrag über die Europäische Union (EUV), VERTRAG ÜBER DIE EUROPÄISCHE UNION, BGBl. III Nr. 85/1999 i.d.F. BGBl. III Nr. 171/2013

Vorarlberger Baugesetz (Vlbg. BauG), Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 i.d.F. LGBl. Nr. 42/2022

Vorarlberger Chancengleichheitsgesetz (Vlbg. ChancengleichheitsG), Gesetz zur Förderung der Chancengleichheit von Menschen mit Behinderung, LGBl. Nr. 30/2006 i.d.F. LGBl. Nr. 51/2021

Vorarlberger Grundsteuerbefreiungsgesetz (Vlbg. Grundsteuerbefreiungsg), Gesetz über die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer, LGBl. Nr. 38/1974 i.d.F. LGBl. Nr. 34/2018

Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (Vlbg. GVG), Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken, LGBl. Nr. 42/2004 i.d.F. LGBl. Nr. 4/2022

Vorarlberger Kanalisationsgesetz (Vlbg. KanalG), Gesetz über öffentliche Abwasserbeseitigungsanlagen, LGBl. Nr. 5/1989 i.d.F. LGBl. Nr. 34/2018

Vorarlberger Kinder- und Jugendhilfe (Vlbg. KJHG), Gesetz über die Kinder- und Jugendhilfe, LGBl. Nr. 29/2013 i.d.F. LGBl. Nr. 72/2022

Vorarlberger Lande-Abfallwirtschaftsgesetz (Vlbg. Landes-AbfallwirtschaftsG), Gesetz über die Vermeidung und Erfassung von Abfällen, LGBl. Nr. 1/2006 i.d.F. LGBl. Nr. 25/2022

Vorarlberger Landesumlagegesetz (Vlbg. LandesumlageG), Gesetz über die Einhebung einer Landesumlage, LGBl. Nr. 39/1998 i.d.F. LGBl. Nr. 81/2020

Vorarlberger Raumplanungsgesetz (Vlbg. RPG), Gesetz über die Raumplanung, LGBl. Nr. 39/1996 i.d.F. LGBl. Nr. 4/2022

Vorarlberger Rettungsgesetz (Vlbg. RettungsG), Gesetz über das Rettungswesen, LGBl. Nr. 46/1979 i.d.F. LGBl. Nr. 4/2022

Vorarlberger Sozialleistungsgesetz (Vlbg. SLG), Gesetz über Sozialleistungen für hilfsbedürftige Personen, LGBl. Nr. 91/2020 i.d.F. LGBl. Nr. 1/2023

Vorarlberger Spitalbeitragsgesetz (Vlbg. SpitalbeitragG), Gesetz über die Deckung der Betriebsabgänge von Krankenanstalten, LGBl. Nr. 8/1987 i.d.F. LGBl. Nr. 52/2016

Vorarlberger Straßengesetz (Vlbg. StraßenG), Gesetz über den Bau und die Erhaltung öffentlicher Straßen sowie über die Wegfreiheit, LGBl. Nr. 79/2012 i.d.F. LGBl. Nr. 4/2022

Vorarlberger Zweitwohnsitzabgabegesetz (Vlbg. ZWAG), Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen, LGBl. Nr. 87/1997 i.d.F. LGBl. Nr. 39/2019

Verordnungen

1. NÖ Gemeindeverbändeverordnung, LGBl. Nr. 1600/2-0 i.d.F. LGBl. Nr. 85/2022

Burgenländische Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2014, Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 17. Dezember 2013 über das Ausmaß der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde und die Art der Entrichtung der Gemeinde-, Landes- und Bundesverwaltungsabgaben bei den Behörden der Gemeinden und Gemeindeverbänden, LGBl. Nr. 81/2013 i.d.F. LGBl. Nr. 09/2021

Burgenländische Planzeichenverordnung für Digitale Flächenwidmungspläne, Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 31. März 2009, mit der die Form der Flächenwidmungspläne geregelt wird, LGBl. Nr. 33/2009 i.d.F. LGBl. Nr. 19/2022

Burgenländisches Landesentwicklungsprogramm 2011 (Bgl. LEP 2011), Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 29. November 2011, mit der das Landesentwicklungsprogramm 2011 erlassen wird, LGBl. Nr. 71/2011 i.d.F. LGBl. Nr. 71/2011

Burgenländischer Landesraumordnungsplan (Bgl. LRP), Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 18. März 1992, mit der ein Landesraumordnungsplan für Maßnahmen, die in erheblichem Ausmaß nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen, erlassen wird, LGBl. Nr. 25/1992 i.d.F. LGBl. Nr. 25/1992

Entwicklungsprogramm für das Nockgebiet, Verordnung der Landesregierung vom 14. Juni 1977, mit der ein Entwicklungsprogramm für das Nockgebiet erlassen wird, LGBl. Nr. 41/1977 i.d.F. LGBl. Nr. 41/1977

Entwicklungsprogramm für das Untere Pinka- und Stremtal, Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 8. Juni 1977, mit der ein Entwicklungsprogramm für das "Untere Pinka- und Stremtal" erlassen wird, LGBl. Nr. 22/1977 i.d.F. LGBl. Nr. 51/2016

Entwicklungsprogramm für den Kärntner Zentralraum, Verordnung der Landesregierung vom 14. Juni 1977, mit der ein Entwicklungsprogramm für den Kärntner Zentralraum erlassen wird, LGBl. Nr. 39/1977 i.d.F. LGBl. Nr. 39/1977

Entwicklungsprogramm für den politischen Bezirk St. Veit an der Glan, Verordnung der Landesregierung vom 28. Juni 1983, mit der ein Entwicklungsprogramm für den politischen Bezirk St. Veit an der Glan erlassen wird, LGBl. Nr. 37/1983 i.d.F. LGBl. Nr. 37/1983

Entwicklungsprogramm für den Raum Klagenfurt, Verordnung der Landesregierung vom 10. Februar 1981, mit der ein Entwicklungsprogramm für den Raum Klagenfurt erlassen wird, LGBl. Nr. 19/1981 i.d.F. LGBl. Nr. 76/2008

Entwicklungsprogramm für den Raum Villach, Verordnung der Landesregierung vom 14. Juni 1977, mit der ein Entwicklungsprogramm für den Raum Villach erlassen wird, LGBl. Nr. 40/1977 i.d.F. LGBl. Nr. 40/1977

Entwicklungsprogramm für den Raum Weißensee, Verordnung der Landesregierung vom 13. Oktober 1987, mit der ein Entwicklungsprogramm für den Raum Weißensee erlassen wird, LGBl. Nr. 59/1987 i.d.F. LGBl. Nr. 59/1987

Entwicklungsprogramm Mirnock-Verditz, Verordnung der Landesregierung vom 20. Dezember 1977, mit der ein Entwicklungsprogramm für das Gebiet des Mirnock und der Verditz erlassen wird, LGBl. Nr. 2/1978 i.d.F. LGBl. Nr. 2/1978

Kärntner Flächenwidmungspläneverordnung, LGBl. Nr. 103/2022 i.d.F. LGBl. Nr. 103/2022

Kärntner Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2019, Verordnung der Landesregierung vom 19. Juni 2019, Zl. 03-ALL-649/4-2019, über die Gemeindeverwaltungsabgaben, LGBl. Nr. 54/2019 i.d.F. LGBl. Nr. 54/2019

Kärntner Industriestandorträume-Verordnung, Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 21. Mai 1996, mit der ein Sachgebietsprogramm für Standorträume für Industrieflächen von überörtlicher Bedeutung erlassen wird, LGBl. Nr. 49/1996 i.d.F. LGBl. Nr. 49/1996

Kärntner Orts- und Stadtkern-Verordnung 2022 (K-OSKV 2022), Verordnung der Landesregierung vom 23. Februar 2022, Zl. 03-Ro-ALL-294/5-2022, mit der Regelungen für die Festlegung von Orts- und Stadtkernen in den Gemeinden in Kärnten erlassen werden, LGBl. Nr. 27/2022 i.d.F. LGBl. Nr. 27/2022

Kärntner Photovoltaikanlagen-Verordnung, Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 16. Juli 2013, Zl. 03-Ro-ALL-384/23-2013, mit der ein Sachgebietsprogramm für Photovoltaikanlagen im Land Kärnten erlassen wird, LGBl. Nr. 49/2013 i.d.F. LGBl. Nr. 49/2013

Kärntner Sportstättenplan, Verordnung der Landesregierung vom 20. Dezember 1977, mit der ein Entwicklungsprogramm für Standorte allgemeiner Sportanlagen erlassen wird, LGBl. Nr. 1/1978 i.d.F. LGBl. Nr. 1/1978

Kärntner Windkraftstandorträume-Verordnung, Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 12. Juli 2016, Zl. 03-Ro-ALL-373/24-2016, mit der das Sachgebietsprogramm für Standorträume von Windkraftanlagen neu erlassen wird, LGBl. Nr. 49/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 49/2016

Niederösterreichische Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. Nr. 3800/2-0 i.d.F. LGBl. Nr. 96/2019

Niederösterreichisches Raumordnungsprogramm für das Schulwesen, Verordnung der NÖ Landesregierung vom 14. Juli 1981 über die Änderung des Raumordnungsprogrammes für das Schulwesen, LGBl. Nr. 8000/29-0 i.d.F. LGBl. Nr. 8000/29-1

Niederösterreichisches sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe, Verordnung über ein sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe, LGBl. Nr. 8000/83-0 i.d.F. LGBl. Nr. 8000/83-0

Niederösterreichisches sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft, Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft, LGBl. Nr. 8000/99-0 i.d.F. LGBl. Nr. 8000/99-0

Niederösterreichisches sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ, Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ, LGBl. Nr. 8000/1-0 i.d.F. LGBl. Nr. 8000/1-0

Niederösterreichisches sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in NÖ (NÖ SekRop PV), Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich, LGBl. Nr. 94/2022 i.d.F. LGBl. Nr. 94/2022

Oberösterreichische Einheitssatz-Verordnung 2011 (Oö. Einheitssatz-Verordnung 2011), Verordnung der Oö. Landesregierung, womit der bei der Berechnung des Verkehrsflächenbeitrags anzuwendende Einheitssatz festgesetzt wird, LGBl. Nr. 81/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 41/2022

Oberösterreichische Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012 (Oö. GVV 2012), Verordnung der Oö. Landesregierung über das Ausmaß der Verwaltungsabgaben in Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung sowie über die Art der Einhebung von Verwaltungsabgaben, LGBl. Nr. 37/2012 i.d.F. LGBl. Nr. 87/2021

Oberösterreichischer Musikschulplan (Oö. Musikschulplan), Verordnung der Oö. Landesregierung vom 15. Februar 1988 über ein Raumordnungsprogramm für den Sachbereich der Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen der Musikschulen, LGBl. Nr. 6/1988 i.d.F. LGBl. Nr. 6/1988

Oberösterreichische Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2021 (Oö. Planzeichenverordnung), Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der die Form und Gliederung des Flächenwidmungsplans, die Verwendung bestimmter Planzeichen und Materialien sowie der Maßstab der zeichnerischen Darstellung geregelt werden, LGBl. Nr. 37/2021 i.d.F. LGBl. Nr. 37/2021

Oberösterreichisches Landesraumordnungsprogramm 2017 (Oö. LAROP 2017), Verordnung der Oö. Landesregierung betreffend das Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017, LGBl. Nr. 21/2017 i.d.F. LGBl. Nr. 21/2017

Raumordnungsprogramm der Oberösterreichischen Landesregierung über die Freihaltung von Grundstücksflächen für die Errichtung der Osttangente Linz, LGBl. Nr. 63/2019 i.d.F. LGBl. Nr. 63/2019

Raumordnungsprogramm der Oberösterreichischen Landesregierung über die Freihaltung von Grundstücksflächen für die Errichtung von überörtlichen Verkehrswegen im Planungsbereich „Mattigtal-Süd“, LGBl. Nr. 61/2019 i.d.F. LGBl. Nr. 61/2019

Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Liezen, Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 2016, mit der das regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Liezen erlassen wird, LGBl. Nr. 91/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 91/2016

Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Obersteiermark, Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 2016, mit der das regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Obersteiermark erlassen wird, LGBl. Nr. 90/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 90/2016

Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Obersteiermark Ost, Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 2016, mit der das regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Obersteiermark Ost erlassen wird, LGBl. Nr. 89/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 89/2016

Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Oststeiermark, Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 2016, mit der das regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Oststeiermark erlassen wird, LGBl. Nr. 86/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 86/2016

Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Steirischer Zentralraum, Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 2016, mit der das regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Steirischer Zentralraum erlassen wird, LGBl. Nr. 87/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 87/2016

Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südoststeiermark, Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 2016, mit der das regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südoststeiermark erlassen wird, LGBl. Nr. 92/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 92/2016

Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark, Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7. Juli 2016, mit der das regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark erlassen wird, LGBl. Nr. 88/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 55/2022

Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Eferding, Verordnung der Oö. Landesregierung betreffend das regionale Raumordnungsprogramm für die Region Eferding, LGBl. Nr. 114/2007 i.d.F. LGBl. Nr. 114/2007

Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Linz-Umland 3, Verordnung der Oö. Landesregierung betreffend das regionale Raumordnungsprogramm für die Region Linz-Umland 3, LGBl. Nr. 98/2018 i.d.F. LGBl. Nr. 98/2018

Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, LGBl. Nr. 8000/76-0 i.d.F. LGBl. Nr. 8000/76-2

Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland, Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland, LGBl. Nr. 8000/85-0 i.d.F. LGBl. Nr. 67/2015

Regionales Raumordnungsprogramm Untere Enns, Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Untere Enns, LGBl. Nr. 8000/35-0 i.d.F. LGBl. Nr. 8000/35-2

Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord, Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord, LGBl. Nr. 64/2015 i.d.F. LGBl. Nr. 64/2015

Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordost, Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordost, LGBl. Nr. 66/2015 i.d.F. LGBl. Nr. 66/2015

Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest, Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest, LGBl. Nr. 65/2015 i.d.F. LGBl. Nr. 73/2015

Regionales Raumordnungsprogramm Wiener Neustadt-Neunkirchen, Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wiener Neustadt-Neunkirchen, LGBl. Nr. 8000/75-0 i.d.F. LGBl. Nr. 45/2021

Regionalprogramm Flachgau-Nord, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 26. Mai 1998, mit dem das Regionalprogramm Flachgau-Nord verbindlich erklärt wird, LGBl. Nr. 59/1998 i.d.F. LGBl. Nr. 59/1998

Regionalprogramm Lungau, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 2. Oktober 2015, mit der das Regionalprogramm Lungau verbindlich erklärt wird, LGBl. Nr. 84/2015 i.d.F. LGBl. Nr. 84/2015

Regionalprogramm Oberpinzgau, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 21. Februar 2014, mit der das Regionalprogramm "Oberpinzgau" verbindlich erklärt wird, LGBl. Nr. 19/2014 i.d.F. LGBl. Nr. 46/2019

Regionalprogramm Pinzgau, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 21. Februar 2014, mit der das Regionalprogramm "Pinzgau" verbindlich erklärt wird, LGBl. Nr. 18/2014 i.d.F. LGBl. Nr. 18/2014

Regionalprogramm Salzburger Seengebiet, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 13. September 2004, mit der das Regionalprogramm Salzburger Seengebiet verbindlich erklärt wird, LGBl. Nr. 76/2004 i.d.F. LGBl. Nr. 76/2004

Regionalprogramm Salzburg-Stadt und Umgebungsgemeinden, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 27. November 2013, mit der das Regionalprogramm Salzburg-Stadt und Umgebungsgemeinden verbindlich erklärt wird, LGBl. Nr. 94/2013 i.d.F. LGBl. Nr. 94/2013

Regionalprogramm Tennengau, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 5. Juni 2002, mit der das Regionalprogramm Tennengau verbindlich erklärt wird, LGBl. Nr. 60/2002 i.d.F. LGBl. Nr. 44/2020

Salzburger Darstellungsverordnung für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 16. Februar 2018 zur Erlassung einer Darstellungsverordnung, zur Änderung der Umweltprüfungsverordnung für Raumordnungspläne und -programme, der Regionalverbands-Verordnung, der Verordnung über die Unterlagen zur Feststellung von Handelsgroßbetrieben, der Verordnung über die Unterlagen zur Feststellung von Zweitwohnungsvorhaben und zur Aufhebung der Formularverordnung für Nutzungserklärungen und der Bebauungsplan-Kostenbeitragsverordnung, LGBl. Nr. 29/2018 i.d.F. LGBl. Nr. 76/2022

Salzburger Landesentwicklungsprogramm, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 30. September 2003 zur Verbindlicherklärung des Landesentwicklungsprogramms, LGBl. Nr. 94/2003 i.d.F. LGBl. Nr. 94/2003

Salzburger Sachprogramm für die Errichtung oder Änderung von Schianlagen, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 3. Juni 2008, mit der das Sachprogramm für die Errichtung oder Änderung von Schianlagen im Land Salzburg für verbindlich erklärt wird, LGBl. Nr. 49/2008 i.d.F. LGBl. Nr. 49/2008

Salzburger Sachprogramm für die Errichtung von Golfanlagen, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 21. Juli 1998, mit der das Sachprogramm für die Errichtung von Golfanlagen im Bundesland Salzburg verbindlich erklärt wird, LGBl. Nr. 90/1998 i.d.F. LGBl. Nr. 90/1998

Salzburger Sachprogramm für die Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 24. Februar 2021, mit der das Sachprogramm „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ verbindlich erklärt wird, LGBl. Nr. 22/2021 i.d.F. LGBl. Nr. 22/2021

Salzburger Sachprogramm für die Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 26. Jänner 2009, mit der das Sachprogramm "Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum" für verbindlich erklärt wird, LGBl. Nr. 13/2009 i.d.F. LGBl. Nr. 13/2009

Salzburger Verwaltungsabgaben- und Kommissionsgebührenverordnung 2018 (S.VuK-VO 2018),
Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 1. Februar 2018 über das Ausmaß und die Art der
Einhebung der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten der Landes- und Gemeindeverwaltung
sowie der Kommissionsgebühren, LGBl. Nr. 23/2018 i.d.F. LGBl. Nr. 101/2021

Steiermärkische Einkaufszentrenverordnung, Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom
22. Juni 2011, mit der das Entwicklungsprogramm zur Versorgungs-Infrastruktur
(Einkaufszentrenverordnung) erlassen wird, LGBl. Nr. 58/2011 i.d.F. LGBl. Nr. 102/2018

Steiermärkische Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2012, Verordnung der Steiermärkischen
Landesregierung vom 25. Oktober 2012 über die Durchführung des Landes- und Gemeinde-
Verwaltungsabgabengesetzes 1968 in den Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung, LGBl. Nr.
104/2012 i.d.F. LGBl. Nr. 86/2017

Steiermärkische Planzeichenverordnung, Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 7.
Juli 2016, mit der die Form, der Maßstab und die Verwendung von Planzeichen für die zeichnerische
Darstellung von Plänen der örtlichen Raumplanung geregelt werden, LGBl. Nr. 80/2016 i.d.F. LGBl.
Nr. 80/2016

Steiermärkisches Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Windenergie, Verordnung der
Steiermärkischen Landesregierung vom 20. Juni 2013, mit der ein Entwicklungsprogramm für den
Sachbereich Windenergie erlassen wird, LGBl. Nr. 72/2013 i.d.F. LGBl. Nr. 91/2019

Steiermärkisches Entwicklungsprogramm für die Reinhaltung der Luft, Verordnung der
Steiermärkischen Landesregierung vom 17. Mai 1993, mit der ein Entwicklungsprogramm für die
Reinhaltung der Luft erlassen wird, LGBl. Nr. 58/1993 i.d.F. LGBl. Nr. 53/2011

Steiermärkisches Landesentwicklungsprogramm (Stmk. LEP 2009), Verordnung der Steiermärkischen
Landesregierung vom 6. Juli 2009, mit der das Landesentwicklungsprogramm – LEP 2009 erlassen
wird, LGBl. Nr. 75/2009 i.d.F. LGBl. Nr. 37/2012

Steiermärkisches Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, Verordnung
der Steiermärkischen Landesregierung vom 12. September 2005 über ein Programm zur
hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, LGBl. Nr. 117/2005 i.d.F. LGBl. Nr. 117/2005

Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005, Verordnung der Landesregierung vom 20. Dezember 2005,
mit der ein Raumordnungsprogramm für Einkaufszentren erlassen wird, LGBl. Nr. 19/2005 i.d.F. LGBl.
Nr. 6/2013

Tiroler Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2007 (TGVAV), Verordnung der Landesregierung
vom 8. Mai 2007 über das Ausmaß der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten des eigenen
Wirkungsbereiches der Gemeinden und über die Art ihrer Einhebung, LGBl. Nr. 31/2007 i.d.F. LGBl.
Nr. 17/2014

Tiroler Golfplatzprogramm, Verordnung der Landesregierung vom 25. November 2008, mit der ein
Raumordnungsprogramm für Golfplätze erlassen wird, LGBl. Nr. 1/2009 i.d.F. LGBl. Nr. 46/2016

Tiroler Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2019, Verordnung der Landesregierung vom 23. Oktober 2019, mit der nähere Bestimmungen über das örtliche Raumordnungskonzept, den Flächenwidmungsplan und die Bebauungspläne, über den elektronischen Flächenwidmungsplan als EDV-Anwendung sowie über die elektronische Kundmachung des Flächenwidmungsplanes erlassen werden, LGBl. Nr. 125/2019 i.d.F. LGBl. Nr. 125/2019

Tiroler Raumordnungsprogramm über den Schutz der Gletscher, Verordnung der Landesregierung vom 2. Mai 2006, mit der ein Raumordnungsprogramm über den Schutz der Gletscher erlassen wird, LGBl. Nr. 43/2006 i.d.F. LGBl. Nr. 43/2006

Tiroler Seilbahn- und Schigebietsprogramm 2018 (TSSP 2018), Verordnung der Landesregierung vom 11. Jänner 2005, mit der ein Raumordnungsprogramm betreffend Seilbahnen und schitechnische Erschließungen erlassen wird, LGBl. Nr. 10/2005 i.d.F. LGBl. Nr. 145/2018

Verordnung der Stadtgemeinde Schladming 2018 mit der Flächenwidmungsplan erlassen wird.

Verordnung der Stadtgemeinde Schladming 2022 mit der die Gebühren- und Abgaben festgesetzt werden.

Verordnung der Stadtgemeinde Schladming 2022 mit der die Kanalabgabenordnung erlassen wird.

Verordnung der Stadtgemeinde Schladming 2022 mit der die Wassergebührenverordnung erlassen wird.

Verordnung der Stadtgemeinde Schladming 2022 mit der die Zweitwohnsitzabgabe festgesetzt wird.

Verordnung der Vorarlberger Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintales, LGBl. Nr. 8/1977 i.d.F. LGBl. Nr. 31/2020

Verordnung der Vorarlberger Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Walgauer, LGBl. Nr. 9/1977 i.d.F. LGBl. Nr. 64/2020

Verordnung der Vorarlberger Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen zum Schutz vor Hochwasser im Rheintal, LGBl. Nr. 1/2014 i.d.F. LGBl. Nr. 37/2019

Verordnung Stadtgemeinde Schladming 2018 mit der das Örtlichen Entwicklungskonzept erlassen wird.

Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung (VRV 2015), Verordnung des Bundesministers für Finanzen: Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 – VRV 2015, BGBl. II Nr. 313/2015 i.d.F. BGBl. II Nr. 17/2018

Vorarlberger Planzeichenverordnung (Vlbg. Planzeichenverordnung), Verordnung der Landesregierung über die Form der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, LGBl. Nr. 50/1996 i.d.F. LGBl. Nr. 12/2019

Vorarlberger Verwaltungsabgabenverordnung (Vlbg. Verwaltungsabgabenverordnung), Verordnung der Landesregierung über das Ausmaß der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten der Landes-

und Gemeindeverwaltung und über die Art der Einhebung der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten der Bundes-, Landes-, und Gemeindeverwaltung bei den Behörden des Landes, der Gemeinden und Gemeindeverbände, LGBl. Nr. 78/2014 i.d.F. LGBl. Nr. 99/2022

Materialien zu den Gesetzen und Verordnungen

Erläuterungen zur Regierungsvorlage: Erläut.RV. 1693 Blg.LT. XXI. GP.

Erläuterungen zur Regierungsvorlage: Erläut.RV. 307 Blg.LT. XV. GP.

Erläuterungen zur Regierungsvorlage: Erläut.RV. 323 Blg. Konst. Nationalversammlung

Erläuterungen zur Regierungsvorlage: Erläut.RV. 86 Blg.LT. XIII. GP.

Erläuterungen zur Regierungsvorlage: Erläut.RV. Zl. 01-VD-LG-1865/5-2021

Erläuterungen zur Verordnung: Örtliches Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Schladming 2018.

Erläuterungen zur Verordnung: Flächenwdimungsplan der Stadtgemeinde Schladming 2018.

Voranschläge und Rechnungsabschlüsse

Gemeinde Serfaus (2023): Voranschlag 2023.

Marktgemeinde Seewalchen am Attersee (2023): Voranschlag 2023.

Marktgemeinde Velden am Wörthersee (2023): Voranschlag 2023.

Stadtgemeinde Amstetten (2023): Voranschlag 2023.

Stadtgemeinde Schladming (2020): Rechnungsabschluss 2019.

Stadtgemeinde Schladming (2021): Rechnungsabschluss 2020.

Stadtgemeinde Schladming (2022): Rechnungsabschluss 2021.

Stadtgemeinde Schladming (2023): Rechnungsabschluss 2022.

Stadtgemeinde Schladming (2023): Voranschlag 2023.

Judikatur

OGH 28.02.2000, 3 Ob 44/99p

VwGH 21.12.1989, 87/17/0021

8.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Veränderung der Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen im Alpenraum zwischen 2000 und 2012 in Prozent sowie Anzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen im Alpenraum in absoluten Zahlen in den Jahren 2000 und 2012. Quelle: Sonderegger, Bätzing (2013). Eigene Darstellung.	19
Abbildung 2: Anteil an Zweitwohnsitzen an der Gesamtzahl an Wohnsitzen in Prozent in Salzburg im Jahr 2017; Anteil an Freizeitwohnsitzen an der Gesamtzahl an Wohnsitzen in Prozent in Tirol im Jahr 2022; Anteil an Wohngebäuden mit nur Nebenwohnsitzmeldungen an der Gesamtzahl an Wohngebäuden in Prozent in Österreich im Jahr 2021. Quellen: Erläut.RV. 307 Blg.LT. XV. GP. (Salzburg); Amt der Tiroler Landesregierung (2022a); Statistik Austria (2022a). Eigene Darstellung.	20
Abbildung 3: Übersicht zu den Effekten der Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze und deren Wirkungszusammenhänge. Quelle: Eigene Darstellung.	29
Abbildung 4: AkteurInnen im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen. Quelle: Eigene Darstellung. 31	
Abbildung 5: Baugebiete für Erholungs- und Tourismuseinrichtungen Burgenland. Quelle: Bgld. Planzeichenverordnung. Eigene Darstellung.	52
Abbildung 6: Sonstige Freizeitwohnsitze Kärnten. Quelle: Ktn. Flächenwidmungspläneverordnung. Eigene Darstellung.	54
Abbildung 7: Zweitwohnungsgebiet Oö. Quelle: Oö. Planzeichenverordnung. Eigene Darstellung.	56
Abbildung 8: Zweitwohnungsgebiet Salzburg. Quelle: Slbg. Darstellungsverordnung. Eigene Darstellung.	56
Abbildung 9: Zweitwohnsitzgebiet Steiermark Quelle: Stmk. Planzeichenverordnung. Eigene Darstellung.	58
Abbildung 10: Zusatzausweisung FWS Tirol. Quelle: Tir. Plangrundlagenverordnung. Eigene Darstellung.	60
Abbildung 11: Zusatzausweisung Ferienwohnungen auch möglich Vorarlberg. Quelle: Vlbg. Planzeichenverordnung. Eigene Darstellung.	61
Abbildung 12: Zusatzausweisung nur Ferienwohnungen möglich Vorarlberg. Quelle: Vlbg. Planzeichenverordnung. Eigene Darstellung.	61
Abbildung 13: Finanzausgleich im engeren Sinne. Quelle: Mitterer, Pichler (2020). Eigene Bearbeitung und Darstellung.	71
Abbildung 14: Der integrierte Drei-Komponenten-Haushalt gemäß VRV 2015. Quelle: KDZ (2018). Eigene Darstellung.	75
Abbildung 15: Anteilsmäßige Verteilung der Einzahlungen in den Gemeindehaushalt der Gemeinden Österreichs (ohne Wien) in % im Jahr 2021 (exkl. nicht voranschlagswirksamen Einzahlungen) nach ökonomischer Gliederung. Quellen: GemBon (2023); Statistik Austria (2022b). Eigene Darstellung.	76
Abbildung 16: Anteilsmäßige Verteilung der Auszahlungen aus dem Gemeindehaushalt der Gemeinden Österreichs (ohne Wien) in % im Jahr 2021 nach der funktionellen Gliederung gemäß Anlage 2 VRV 2015. Quellen: GemBon (2023); Statistik Austria (2022b). Eigene Darstellung.	77
Abbildung 17: Transferzahlungen an die Gemeinden. Quelle: Mitterer, Pichler (2020). Eigene Bearbeitung und Darstellung.	92
Abbildung 18: Gemeindefiskalische Wirkungszusammenhänge von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen. Quelle: Erkenntnisse der Kapitel 2, 3 und 4. Eigene Darstellung.	107
Abbildung 19: Grundstruktur der Fiskalischen Wirkungsanalyse. Quelle: Schönbäck et al. (2004). Eigene Bearbeitung und Darstellung.	110

Abbildung 20: Modell der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze. Quelle: Erkenntnisse der Kapitel 3 und 4. Eigene Darstellung.....	112
Abbildung 21: Verortung der Stadtgemeinde Schladming. Quelle: Eigene Darstellung.	130
Abbildung 22: Laufende Einzahlungen der bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in den Gemeindehaushalt der Stadtgemeinde Schladming in EUR je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.....	137
Abbildung 23: Laufende Auszahlungen der bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze aus dem Gemeindehaushalt der Stadtgemeinde Schladming in EUR je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.....	138
Abbildung 24: Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen in EUR je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.	139
Abbildung 25: Einmalige Einzahlungen von neuerrichteten Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen in den Gemeindehaushalt der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.	144
Abbildung 26: Einmalige Auszahlungen für neuerrichtete Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze aus dem Gemeindehaushalt der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.	145
Abbildung 27: Saldi der fünf Errichtungsszenarien differenziert nach vier Einzahlungsszenarien in EUR. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.	146
Abbildung 28: Laufende Einzahlungen von neuerrichteten Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen in den Gemeindehaushalt der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.	149
Abbildung 29: Laufende Auszahlungen von neuerrichteten Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen aus dem Gemeindehaushalt der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.	150
Abbildung 30: Saldi der laufenden Ein- und Auszahlungen der fünf Errichtungsszenarien in EUR. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.....	151

8.4 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Begriffsdefinitionen der verschiedenen Wohnsitzformen. Quelle: Rechtsgrundlagen der dritten Spalte. Eigene Darstellung.....	15
Tabelle 2: Übersicht zu den Instrumenten der Raumplanung und des Grundverkehrs in Bezug auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze. Eigene Darstellung.	68
Tabelle 3: Funktionelle Gliederung der Gemeinden - Ansatzverzeichnis. Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.	73
Tabelle 4: Übersicht zu den Zweitwohnsitzabgaben. Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.	82
Tabelle 5: Übersicht zu den landesgesetzlichen Konkretisierungen hinsichtlich der Wassergebühren. Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.	84
Tabelle 6: Übersicht zu den landesgesetzlichen Konkretisierungen hinsichtlich der Kanalgebühren. Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.	85
Tabelle 7: Übersicht zu den landesgesetzlichen Konkretisierungen hinsichtlich der Müllgebühren. Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.	86
Tabelle 8: Übersicht zu den Interessentenbeiträgen hinsichtlich Verkehrsflächen. Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.	89
Tabelle 9: Übersicht zu den Interessentenbeiträgen hinsichtlich Wasserleitungen. Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.	90
Tabelle 10: Übersicht zu den Interessentenbeiträgen hinsichtlich Abwasserleitungen. Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.	91
Tabelle 11: Gruppe (0) - Vertretungskörper und allgemeine Verwaltung. Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.	94
Tabelle 12: Gruppe (1) - Öffentliche Ordnung und Sicherheit. Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.	95
Tabelle 13: Gruppe (2) - Unterricht, Erziehung, Sport und Wissenschaft. Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.	95
Tabelle 14: Gruppe (3) - Kunst, Kultur und Kultus. Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.....	96
Tabelle 15: Gruppe (4) - Soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung. Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.	97
Tabelle 16: Berechnungsweisen der Sozialhilfeumlagen. Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.	98
Tabelle 17: Gruppe (5) - Gesundheit. Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.	99
Tabelle 18: Berechnungsweisen der Krankenanstaltenumlagen. Quelle: Rechtsgrundlagen der zweiten Spalte. Eigene Darstellung.....	100
Tabelle 19: Gruppe (6) - Straßen- und Wasserbau, Verkehr. Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.	101
Tabelle 20: Gruppe (7) - Wirtschaftsförderung. Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.	102
Tabelle 21: Gruppe (8) - Dienstleistungen. Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.....	102
Tabelle 22: Gruppe (9) - Finanzwirtschaft. Quelle: Anlage 2 VRV 2015. Eigene Darstellung.	103

Tabelle 23: Abschließende Übersicht zu den Ein- und Auszahlungen der Gemeinden im Zusammenhang mit Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen. Quelle: Ausführungen der Kapitel 4.2.1 und 4.2.2. Eigene Darstellung.	105
Tabelle 24: Infrastruktur-, Grundstücks- und Gebäudedaten, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden. Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.	133
Tabelle 25: Personenbezogene Daten, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden. Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.	134
Tabelle 26: Abgaben und Gebühren, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden. Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.	134
Tabelle 27: Gebarungsdaten, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden. Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.	135
Tabelle 28: Ergebnisse der Gemeindefiskalischen Wirkungsanalyse der bereits bestehenden Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Gesamtzahl an Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen, je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz, je m ² Zweit- bzw. Freizeitwohnsitz und je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.	136
Tabelle 29: Infrastruktur-, Grundstücks-, Gebäude- und Personendaten, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden. Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.	140
Tabelle 30: Planungs- und Infrastrukturherstellungskosten, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden. Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.	141
Tabelle 31: Abgaben, die zur Berechnung der gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze verwendet werden. Quelle: Angaben der vierten Spalte. Eigene Darstellung.	141
Tabelle 32: Ergebnisse der einmaligen gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.	143
Tabelle 33: Ergebnisse der laufenden gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in der Stadtgemeinde Schladming in EUR aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.	148
Tabelle 34: Ergebnisse der einmaligen gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in der Stadtgemeinde Schladming in EUR je m ² Wohnnutzfläche aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.	153
Tabelle 35: Ergebnisse der laufenden gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in der Stadtgemeinde Schladming in EUR je m ² Wohnnutzfläche aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung.	154

Tabelle 36: Ergebnisse der einmaligen gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in der Stadtgemeinde Schladming in EUR je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung. 155

Tabelle 37: Ergebnisse der laufenden gemeindefiskalischen Wirkungen neuerrichteter Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze in der Stadtgemeinde Schladming in EUR je Zweit- bzw. Freizeitwohnsitznutzenden aufgeschlüsselt nach der Entfernung zur nächstgelegenen Infrastrukturanschlussmöglichkeit in m. Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung. 156