



Technische Universität Wien
Institut für Raumplanung
Bodenpolitik und Bodenmanagement

raum boden

Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement

Institut für Raumplanung | Technische Universität Wien

Masterprojekt

Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum

Gesamtbericht Sommersemester 2024

Autor:innen

Autengruber Patricia

Jandrisevits Florian

Peck Celina

Brandenburg Adrian

Kluth Mareike

Peska Florian

Hochradl Hanna

Madlung Jonas

Pfemeter Andreas

Hohenbichler Richard

Niederleitner Niklas

Schier Dario

Hohenecker Marlene

Odparlik Lea

Wutte Marjan

Irschik Stefan

Oechelhäuser Emily

Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement

Institut für Raumplanung | Technische Universität Wien

Masterprojekt

Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum

Gesamtbericht Sommersemester 2024

Autor:innen

Autengruber Patricia

Brandenburg Adrian

Hochradl Hanna

Hohenbichler Richard

Hohenecker Marlene

Irschik Stefan

Jandrisevits Florian

Kluth Mareike

Madlung Jonas

Niederleitner Niklas

Odparlik Lea

Oechelhäuser Emily

Peck Celina

Peska Florian

Pfemeter Andreas

Schier Dario

Wutte Marjan



IMPRESSUM

Herausgeber

Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement (E280-08)
Institut für Raumplanung
Technische Universität Wien
Karlgasse 13, EG
1040 Wien
Tel.: +43 1 58801-280802
Internet: <https://www.tuwien.at/ar/boden>

Lehrveranstaltung

280.964 Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum | Sommersemester 2024

Organisation und Betreuung

Arthur Kanonier Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. | FB Bodenpolitik und Bodenmanagement, TU Wien
Barbara Steinbrunner Univ.Ass. Dipl.-Ing.ⁱⁿ MSc | FB Bodenpolitik und Bodenmanagement, TU Wien
Andreas Friedrich Falch Univ. Lektor Dipl.-Ing. | Raumplaner, Landeck

Koordination Gesamtbericht

Hanna Hochradl BSc
Johannes Schlager BSc

Wien, im Oktober 2024



VORWORT DER LEHRENDEN

Im Masterstudium „Raumplanung und Raumordnung“ an der TU Wien bietet das Masterprojekt, welches eine zentrale Lehrveranstaltung mit einem Umfang von 12 ECTS darstellt, den Studierenden die Möglichkeit, einen fachlichen und räumlichen Schwerpunkt in ihrem Studium zu setzen. Dabei werden aktuelle Herausforderungen in der Planung mit fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie neuen wissenschaftlichen Erkenntnissen kombiniert und die Umsetzungsmöglichkeiten von spezifischen Lösungsvorschlägen in der Praxis aufgezeigt. Bewusst wurde deshalb auch im Betreuer:innenteam mit Dipl.-Ing. Andreas Falch ein ausgewiesener Experte aus der Planungspraxis insbesondere in Westösterreich beigezogen, dessen fundierte Beiträge und überaus engagierte Mitorganisator der Exkursion wesentlich zum Gelingen des Masterprojektes beigetragen haben. Die großzügige Einladung im Gasthaus Kronburg war ein Highlight der Exkursion!

Das Masterprojekt des Forschungsbereiches Bodenpolitik und Bodenmanagement im Sommersemester 2024 fand zum Schwerpunktthema „Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum“ statt. Der fachliche Fokus wurde auf Freizeitwohnsitze, arbeitsbedingte multilokale Lebensweisen und das Buy-to-let-Modell gelegt, wobei die unterschiedlichen Nutzungsformen von Zweitwohnungen in Österreich eine lange Tradition haben. Insbesondere in alpinen Bereichen gibt es diese seit den 1960er Jahren als Massenphänomen – mit vielfältigen Interessenslagen, Herausforderungen und Problemstellungen. Mit Zweitwohnungen sind neben verschiedenen positiven Effekten zunehmend diverse räumlich und gesellschaftlich kritische Entwicklungen und Tendenzen verbunden. Seien es steigende Grundstückspreise, Zersiedelungstendenzen oder soziale Verwerfungen, die erhebliche Auswirkungen haben. Andererseits leben immer mehr Menschen multilokal, sprich sie haben mehr als einen Standort. Dieser Trend wird durch unterschiedliche Veränderungen/Voraussetzungen verstärkt (Homeoffice, Klimaticket,...). Allerdings gibt es nicht nur „freiwillig“ Multilokale, sondern auch arbeitsbedingte Multilokale in Schlüsselberufen bspw. im Tourismus oder in der Pflege. Es wurden daher im Rahmen des Masterprojektes die komplexen Steuerungsmöglichkeiten der Raumordnung, des Grundverkehrs und des Baurechts behandelt, mit denen die Nutzung von Nebenwohnsitzen beeinflusst werden können. Zusätzlich wurden Umgehungsmöglichkeiten und entsprechende Kontrollstrategien diskutiert.

Die Exkursion führte uns Mitte Mai 2024 nach Tirol und Vorarlberg. Dort wurden neben der Landeshauptstadt Innsbruck weitere Orte in den Bezirken Landeck, Bludenz und Bregenz besucht, wobei ein räumlicher Schwerpunkt auf den Arlberg (Zürs, Lech, Wart, Schröcken) gelegt wurde. Die Exkursionsgruppe hatte die Möglichkeit, im persönlichen Austausch mit dem Landeshauptmann von Tirol, mit Bezirkshauptleuten, Bürgermeister:innen, Gemeinderatsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeiter:innen sowie weiteren Planungsexpert:innen praxisnahe Problemlagen und entsprechende Strategien und Lösungsansätze zu diskutieren. Wir möchten uns in diesem Sinne ausdrücklich bei all unseren Gesprächspartner:innen bedanken, welche sich nicht nur viel Zeit nahmen, sich mit uns auszutauschen, sondern uns auch überaus freundlich empfingen und unsere Fragen beantworteten. Die besondere Wertschätzung der Vortragenden den Studierenden gegenüber war ein besonders positives Merkmal der Exkursion. Ein herzliches Dankeschön!

Der vorliegende Gesamtbericht stellt das Ergebnis von zwei ausgewählten Studierendenarbeiten als Grundlagenkapitel und von fünf Gruppenarbeiten zu jeweils einer selbstgewählten Forschungsfrage dar.

Wir Lehrende möchten uns bei allen Studierenden für die interessierte und engagierte Mitarbeit an diesem

Masterprojekt bedanke. Außerdem möchten wir unserem Tutor Johannes Schlager danken, der uns das ganze Semester tatkräftig unterstützt hat und – neben unserer Studienassistentin Hanna Hochradl – bei der Zusammenführung zu diesem Gesamtbericht mitgewirkt hat. Insgesamt waren hervorragende Studierende am Werk, die das Masterprojekt 2024 zu einem gelungenen Abschluss brachten. Der vorliegende Bericht bestätigt dies. Wir freuen uns bei einem Umtrunk als finalen Abschluss des Masterprojektes nochmals gemeinsam auf das Semester zurückzublicken.

Wien, Oktober 2024

*Arthur Kanonier
Barbara Steinbrunner
Andreas Falch*



© Steinbrunner

VORWORT DER STUDIERENDEN

Im Sommersemester 2024 fand das Masterprojekt zum Thema Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum statt. Am Projekt nahmen 17 Studierende teil, deren Motivation, warum sie dieses Projekt gewählt haben, sehr unterschiedlich war. Zum einen, weil wir als Studierende selbst oft Zweitwohnsitze aufgrund der Ausbildung haben und somit von der Thematik betroffen sind zum anderen, weil der alpine Raum in Österreich bereits stark durch Freizeitwohnsitze geprägt wird und der Umgang viele Herausforderungen mit sich bringt.

Das Semester startet mit Inputs der Lehrenden und darauf aufbauend wurde von allen Studierenden ein Positionspapier erarbeitet. Die überblicksmäßige Auseinandersetzung mit der Zweit- und Nebenwohnsitzthematik war besonders für den weiteren Verlauf des Projektes von großer Bedeutung und diente dazu, uns ein Grundlagenwissen zu erarbeiten. Nach der Abgabe fand von 13.05. - 16.05. die Exkursion nach Tirol und Vorarlberg statt, die das Highlight des Semesters darstellte. Neben den inhaltlich vollgepackten Tagen konnten wir uns untereinander besser kennenlernen und gemeinsam gemütliche Abende verbringen. Im Hinblick auf die Exkursion möchten wir uns besonders bei Dipl.-Ing. Andreas Falch bedanken, der neben der Organisation der Reise zu einem Abendessen eingeladen hat und die Kosten für den Reisebus übernommen hat!

Nach der Exkursion wurde mit den Ausarbeitungen der Gruppenarbeiten so richtig gestartet. Die fünf Gruppenarbeiten geben einen tieferen Einblick in das von der Gruppe gewählte Thema. Die Themen der Gruppenarbeiten sind sehr breit gefächert, eine Gruppe beschäftigte sich mit der Relevanz von Freizeitwohnsitzen in der Altersgruppe 20-30-Jährige, eine weitere Gruppe untersuchte Buy-to-let-Modelle. Ein Bericht behandelt Chaletdörfer und die letzten zwei Arbeiten behandeln das Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und Wohnungsleerstände und die Kontroll- und Sanktionierungsmöglichkeiten für illegale Zweitwohnsitze.

Der nun vorliegende Gesamtbericht gliedert sich in zwei Teile. Im ersten Teil werden zwei Positionspapiere der Einzelphase vorgelegt, die sich ergänzen und alle relevanten Thematiken abdecken um eine Einführung darzustellen. Im Hauptteil sind in weiterer Folge die fünf Gruppenarbeiten zu den unterschiedlichen Themen zu finden.

Abschließend möchten wir uns noch bei unseren Lehrenden Prof. Dr. Arthur Kanonier, Dipl.-Ing.ⁱⁿ Barbara Steinbrunner MSc und Dipl.-Ing. Andreas Falch bedanken. Besonders gilt der Dank für die Organisation der Lehrveranstaltung und der spannenden Exkursion sowie die gute Betreuung während der Ausarbeitung unserer Berichte. Weiters möchten wir uns auch bei allen Gesprächspartner:innen während der Exkursion und allen Interviewpartner:innen im Zuge der Ausarbeitung der Berichte bedanken. Wir wünschen allen Leser:innen viel Freude beim Lesen und hoffen einen spannenden Einblick in die Thematik der Zweit- und Nebenwohnsitze geben zu können.

Wien, Oktober 2024

Patricia Autengruber, Adrian Brandenburg, Hanna Hochradl, Richard Hohenbichler, Marlene Hohenecker, Stefan Irschik, Florian Jandrisevits, Mareike Kluth, Jonas Madlung, Niklas Niederleitner, Lea Odparlik, Emily Oechelhäuser, Celina Peck, Florian Peska, Andreas Pfemeter, Marjan Wutte

EXKURSION VON 13.05 BIS 16.05 2024

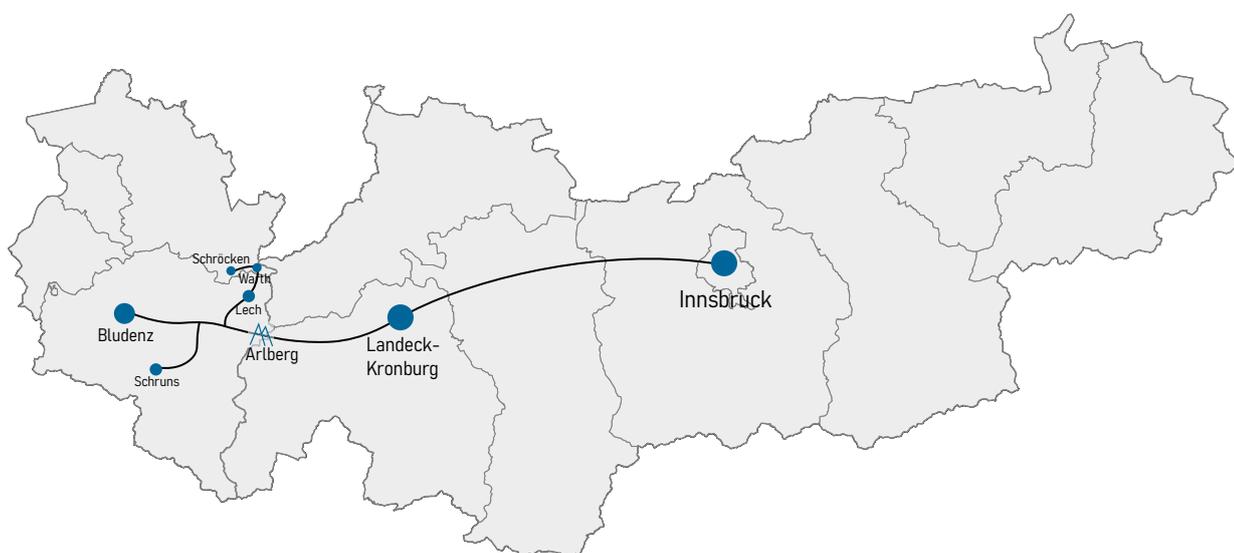
Im Rahmen des Masterprojekts wurde eine Exkursion in die Bundesländer Tirol und Vorarlberg durchgeführt. Ziel dieser Exkursion war es, nach einer intensiven theoretischen Phase praktische Einblicke vor Ort zu gewinnen. Ein besonderer Dank gilt dabei Dipl.-Ing. Andreas Falch, der durch seine Expertise, sein Engagement und seine umfangreichen Kontakte in der Region vielfältige und verschiedene Gesprächspartner organisieren konnte, die wir besuchen durften.

Tag 1:

Am ersten Tag besuchten wir die Stadt Innsbruck, empfangen wurden wir dort von Bürgermeister Georg Willi. Nach einigen Begrüßungsworten durch den Bürgermeister und der Magistratsdirektorin Mag.^a Gabriele Herlitschka MSc folgten Vorträge von Dipl.-Ing.ⁱⁿ Anne Weidner aus der Stadtentwicklung und MMag. Dr. Mathias Behmann vom Statistik- und Meldeamt sowie ein Vortrag von Manfred Hirsch vom Gebäude und Wohnungsregister Referat. Eine Besonderheit des Tages war die Kaffeepause auf der Dachterrasse des Rathauses in Innsbruck mit Blick auf die Berge.

Tag 2:

Der Vormittag begann mit einem Besuch der ZT Kammer in der Hofburg, wo wir mit Dipl.-Ing. Andreas Lotz über den Umgang mit Zweitwohnsitzen in Tirol diskutierten. Nach der Mittagspause besuchten wir die Geschäftsstelle des Österreichischen Alpenvereins, dort berichtete uns Mag.^a Marion Hetzenauer über die Bergsteigerdörfer. Darauf folgte ein Besuch beim Land Tirol, hier diskutierten wir mit LHStv. Josef Geisler, Dr. Peter Hollmann (Abt. Bau- und Raumordnungsrecht) und Dipl.-Ing. Robert Ortner (Abt. Raumordnung und Statistik) über die Rolle des Landes Tirol in der Zweitwohnsitzproblematik. Die Möglichkeit für ein kurzes Gespräch mit Landeshauptmann Anton Mattl in dessen Büro in der Landesregierung, nahmen wir alle sehr dankend an und stellte auch das Highlight des Tages dar.



Exkursion

Am Abend reisten wir nach Landeck wo wir im Kloster Kronburg unsere Zimmer bezogen. Das Kloster Kronburg liegt gemeinsam mit der Wallfahrtskirche und Gasthaus direkt unter der Ruine Kronburg und ist im Besitz der Barmherzigen Schwestern von Zams, die uns liebevoll betreuten.

Tag 3:

Der dritte Tag startete für einen Teil von uns mit einer Sonnenaufgangswanderung auf die Ruine Kronburg. Nach dem Frühstück führte uns unsere Reise über den Arlberg zur Bezirkshauptmannschaft Bludenz, wo Bezirkshauptmann Dr. Harald Dreher uns praktische Einblicke in vergangene Vorarlberger Fälle mit illegalen Freizeitwohnsitzen gab. Nach einer kurzen Besichtigung des Falkensteiner Hotel Montafon und des Stausees Latschau ging es am Nachmittag zur Marktgemeinde Schruns. Dort trafen wir auf Bürgermeister Jürgen Kuster der auch den Stand Montafon vertrat und Bauamtsleiter Dipl.-Ing. Martin Sadjak, die uns über ihre regionalen Gegebenheiten in Schruns und Montafon berichteten. Auf der Rückfahrt nach Tirol machten wir einen Stopp bei der Bezirkshauptmannschaft Landeck und trafen Bezirkshauptmann Mag. Siegmund Geiger. Den Abend haben wir im Gasthaus Kronburg bei köstlichen Käsespätzle und Tiroler Gröstl ausklingen lassen.

Tag 4:

Nach einer weiteren Fahrt über den Arlberg besichtigten wir in St. Christoph das Hospiz Hotel und in Zürs das Hotel Alpenrose, wo uns Dipl.-Ing. Andreas Falch über die Geschichte dieser Gebäude informierte. Anschließend fuhren wir in die Gemeinde Lech, wo wir von Bürgermeister Gerhard Lucian Einblicke in die hochtouristische Gemeinde erhielten. Weitere Stationen waren die PURE Mountain Residence in Warth und die alte Volksschule von Warth, wo wir Bürgermeister Stefan Strolz und den Bürgermeister von Schröcken, Stephan Schwarzmann, trafen.

Nach einer intensiven und lehrreichen Exkursion kehrten wir am Abend nach Wien zurück. Wir bedanken uns bei allen Vortragenden und besonders bei Dipl.-Ing. Andreas Falch für die Gastfreundschaft und die ausgezeichnete Organisation.



© Fitsch



© Steinbrunner



© Freinhofer



© Steinbrunner



© Steinbrunner



© Steinbrunner

Exkursion



© Fitsch



© Steinbrunner



© Steinbrunner



© Steinbrunner



© Madlung

ÜBERSICHT

Positionspapiere

Patricia Autengruber:

Freizeit- Zweit- und Nebenwohnsitze in Österreich.
Thematischer Überblick und Einordnung

14

Jonas Madlung:

Zweit- und Nebenwohnsitze im alpinen Raum

34

Gruppenarbeiten

Adrian Brandenburg | Richard Hohenbichler | Jonas Madlung | Niklas Niederleitner

Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze in Tirol

56

Dario Schier | Florian Peska | Hanna Hochradl

Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und
Leerstände in Tirol und Vorarlberg

152

Mareike Kluth | Patricia Autengruber | Emily Oechelhäuser | Lea Odparlik

Aktuelle und zukünftige Relevanz von Freizeitwohnsitzen in Österreich.
Eine Untersuchung in der Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen

222

Florian Jandrisevits | Celina Peck | Andreas Pfemeter

Chaletdörfer im alpinen Raum

Alpine (T)Räume: Die Dynamik der Chaletdörfer im Fokus

312

Marlene Hohenecker | Stefan Irschik | Marjan Wutte

Buy-to-let-Modelle in Tirol und Vorarlberg

Untersuchung raumplanerischer Steuerungsmöglichkeiten

392

PATRICIA AUTENGRUBER 01256206

FREIZEIT- ZWEIT- UND NEBENWOHNSITZE IN ÖSTERREICH
THEMATISCHER ÜBERBLICK UND EINORDNUNG

POSITIONSPAPIER

INHALTSVERZEICHNIS

1	Themenüberblick: Was versteht man unter Freizeit- und Nebenwohnsitzen?	17
1. 1.	Begriffsdefinition und Abgrenzung	17
1. 2.	Formen und mögliche Unterscheidungskriterien	18
2	Situation in Österreich	20
2. 1.	Zweitwohnsitze in Zahlen	20
2. 2.	Motive und Faktoren für die Wahl von Zweitwohnsitzen	22
2. 3.	Fokus: Multilokale Lebensformen als Katalysator für Zweitwohnsitze	22
3	Zweitwohnsitze: Der Januskopf der österreichischen Raumplanung und Flächennutzung?	24
3. 1.	Negative Effekte	24
3. 2.	Positive Effekte	25
3. 3.	Fazit: Nutzungs- und Interessent:innenkonflikte	25
4	Rechtliche Regelung von Zweitwohnsitzen	26
4. 1.	Kompetenzebenen	26
4. 2.	Fokus: EU-Vorgaben, Grundfreiheiten und Auswirkungen auf nationales Immobilienrecht	27
5	Aktuelle Herausforderungen	29
5. 1.	Alpine Räume, Tourismus und das Zweitwohnsitzproblem	29
5. 2.	Umgehungsstrategien als Herausforderung für (alpine und touristisch geprägte) Gemeinden	29
5. 3.	Fazit	30
6	Reflexion und abschließende Gesamtbetrachtung	31
7	Verzeichnisse	32

1 THEMENÜBERBLICK: WAS VERSTEHT MAN UNTER FREIZEIT- UND NEBENWOHNSITZEN?

Dieses einleitende Kapitel dient der grundlegenden Begriffsklärung, Darlegung der in Österreich bekannten Formen von Freizeit- und Nebenwohnsitzen sowie der Abgrenzung von anderen, für das Thema dieser Arbeit und Lehrveranstaltung nicht ausschlaggebenden Begriffen.

1.1. **Begriffsdefinition und Abgrenzung**

Um sich einer Definition des Überthemas annehmen zu können, muss meiner Ansicht nach zuerst die Bedeutung wichtiger Grundbegriffe, welche die Regelungen zur Wohnsitzanmeldung und damit auch Zweit-/Neben-/Freizeitwohnsitzanmeldung in Österreich prägen und durchziehen, geklärt werden. Nur so kann die bundesländerübergreifend nicht einheitlich definierte und genutzte Begrifflichkeit (vgl. Eisenberger & Holzmann 2023, S. 2) adäquat kontextualisiert und für die im weiteren Verlauf erläuterte raumplanerische Bedeutung entsprechend aufbereitet werden.

Hauptwohnsitz

Das in Österreich geläufige Verständnis dessen, was unter Hauptwohnsitz gefasst wird, basiert im Grunde auf Regelungen im Bundes-Verfassungsgesetz sowie im Vergleich enger gefasst im Meldegesetz (vgl. Eisenberger & Holzmann 2023, S. 4f.). Im Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) ist dieser Begriff bundeseinheitlich wie folgt geregelt:

„Der Hauptwohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen

Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat.“ (Art 8 B-VG)

Wird der Hauptwohnsitz einmal an einem bestimmten Ort begründet, geht dieser, sofern der Wille vorliegt, den Lebensmittelpunkt auch zukünftig an diesem Ort zu haben und dies auch faktisch so umgesetzt wird, nicht durch einen Aufenthalt an einem anderen Ort wieder verloren. Wo eine Person also ihren Hauptwohnsitz hat, unterliegt gemäß der Regelung im B-VG demnach einer Kombination aus objektiven und subjektiven Kriterien (vgl. Eisenberger & Holzmann 2023, S. 4).

Das Meldegesetz (MeldeG) dagegen definiert den Hauptwohnsitz ähnlich, dennoch kommen bestimmte Unterschiede zu tragen:

„Der Hauptwohnsitz eines Menschen ist an jener Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, diese zum Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen zu machen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen eines Menschen auf mehrere Wohnsitze zu, so hat er jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem er das überwiegende Naheverhältnis hat.“ (§ 1 Abs 7 MeldeG)

„Für den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen eines Menschen sind insbesondere folgende Kriterien maßgeblich: Aufenthaltsdauer, Lage des Arbeitsplatzes oder der Ausbildungsstätte, Ausgangspunkt des Weges zum Arbeitsplatz oder zur Ausbildungsstätte, Wohnsitz der übrigen, insbesondere der minderjährigen Familienangehörigen und der Ort, an dem sie ihrer

Erwerbstätigkeit nachgehen, ausgebildet werden oder die Schule oder den Kindergarten besuchen, Funktionen in öffentlichen und privaten Körperschaften.“ (§1 Abs 8 MeldeG)

Der wesentliche Unterschied zum B-VG liegt in der Definition nach MeldeG in der Voraussetzung einer Unterkunft, jedoch ist die Meldung an sich nur ein Indiz und keine Voraussetzung für die Beurteilung des Vorliegens eines Hauptwohnsitzes.

Zweit- oder Nebenwohnsitz und weitere (synonyme) Begriffe

Neben dem Hauptwohnsitz gibt es in Österreich zudem die Kategorie des Zweit- oder auch Nebenwohnsitzes. Diese begriffliche Unschärfe verweist bereits auf die – im Gegensatz zum weitgehend einheitlich definierten Hauptwohnsitz – komplexe definitorische und rechtliche Situation, welche sich von Bundesland zu Bundesland unterscheidet (vgl. Eisenberger & Holzmann 2023, S. 2ff.), da die konkrete Regelung, wie ein Zweitwohnsitz in den jeweiligen Raumordnungsgesetzen sowie teilweise in den Grundverkehrsgesetzen festgelegt wird. Gemein ist ihnen allen, dass damit die nicht durchgängige Nutzung einer Wohnung gemeint ist, welche durch die Anführung von Nutzungsgründen wie z.B. Urlaub, Ferien oder Erholungszwecke präzisiert werden kann. Zudem können grundsätzliche Definitionen von Ferienwohnungen mit Ausnahmekriterien versehen werden, welche zur Konsequenz haben, dass trotz einer nur zeitweiligen Nutzung eine Wohnung nicht als Ferienwohnung gilt (vgl. Kanonier 2024).

Die jeweiligen Ländergesetze verwenden für diese Wohnsitze, welche keine Hauptwohnsitze darstellen, unterschiedliche Begriffe (vgl. Eisenberger & Holzmann 2023, S. 2) und verweisen dort auf die zu verwendenden Kriterien und entsprechenden Ausnahmen:

- » Zweitwohnsitz: § 2 Abs. 1 Z 41 Stmk ROG; § 19 Stmk GvG
- » Freizeitwohnsitz(e): § 13 Abs. 1 TROG; § 5 Abs. 1 Ktn

- GvG; § 30 Abs. 3 Ktn ROG; § 2 Abs. 6 Oö GvG
- » Zweitwohnungsgebiete: § 23 Abs. 2 Oö ROG
- » Zweitwohnungen: § 5 Z 17 Slbg ROG
- » Ferienwohnungen: § 16 Abs. 2 VlbG RplG
- » Ferienwohnhaus: § 34 Abs. 1 Bgld RPG

Gemäß ÖROK 2022 wird der Begriff Freizeitwohnsitz auf bestimmte Nutzungszwecke eingegrenzt. So sind damit Wohnungen und Gebäude gemeint, „*die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses, dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden*“ (Kanonier & Schindelegger 2022, S. 13).

Für diese Arbeit wird, aufgrund des Schwerpunkts der Lehrveranstaltung und der in den Input besprochenen Thematiken und Problematiken, im weiteren Verlauf der Begriff Zweitwohnsitz als Überbegriff für zur Urlaubs- und Erholungs- bzw. Freizeitwecken genutzte Wohnsitze verwendet, welche keinen Hauptwohnsitz darstellen und diese so von Arbeits- oder Ausbildungswohnsitzen abgegrenzt.

1. 2. Formen und mögliche Unterscheidungskriterien

Die Erscheinungs-, Rechts-, Nutzungs- und Organisationsformen von Zweitwohnsitzen ist vielfältig – wie in den Inpoteinheiten des Masterprojekts besprochen wurde, ist häufig von außen nicht erkennbar, dass es sich um einen Zweitwohnsitz handelt, was wiederum das Monitoring und die Kontrolle für Gemeinden erschwert.

In Österreich treten laut Kanonier (2024) überwiegend zwei Ausprägungen von Zweitwohnsitzen auf: Zum einen sind dies intensiv genutzte Wochenenddomizile im Umland der Großstädte, zum anderen Freizeitdomizile mit weitreichendem Einzugsgebiet in West- und Südösterreich.

Die folgende Tabelle veranschaulicht eine Vielfalt an Kriterien, anhand derer eine Unterscheidung bzw. Charakterisierung von Zweitwohnsitzen vorgenommen werden kann, welche im Zuge der Literaturrecherche herausgearbeitet werden konnten. Anmerkung: Es wurden hier auch Kriterien erfasst, welche nicht dem für diese Arbeit eng gefassten Begriff des Zweitwohnsitzes mit ausschließlicher Freizeitnutzung entsprechen – diese wurden mitaufgenommen, um ein möglichst vollständiges Bild der möglichen Formen

und Ausprägungen von Zweitwohnsitzen erstellen zu können.

Nach Nutzungsfunktion/-zweck: Ausbildung und Beruf, Freizeit und Erholung, in Verbindung mit Wohnungswechsel
Nach wirtschaftlichem Interesse: kommerziell genutzt, nicht kommerziell genutzt
Nach Ausstattung: nicht voll ausgestattet, voll ausgestattet
Nach Eigentumsform: Eigentum (z. B. Einfamilienhaus, Wohnung, Eigengrund), Miete und Untermiete, Pacht, Sonderformen (periodische Nutzungsrechte, time-sharing, buy-to-let)
Nach Organisationsform: keine besondere Organisationsform, Eigentümer:innengemeinschaft, Genossenschaft, Verein, gewinnorientiertes Wirtschaftsunternehmen
Nach Lage im Siedlungsgefüge: zentral, dezentral, integriert, peripher
Nach Lage zum Hauptwohnsitz: innerhalb der Wohngemeinde, im Einzugsbereich (wohnungsnah), im weiteren Umfeld, in überregionaler Entfernung
Nach Gemeindetyp: Stadt, Tourismusort etc.
Nach vorherrschendem Landschaftstyp: alpiner Raum, Gewässer, Wald etc.
Nach Strukturqualität des Ortes des Zweitwohnsitzes: strukturstark, strukturschwach
Nach Nutzungsintensität: intensive Ganzjahresnutzung, intensive saisonale Nutzung, periodische Nutzung, Leerstand
Nach Nutzer:innenherkunft: innerregional, überregional, Ausland
Nach Wohnungsform: Appartementbau, Feriensiedlung, Landhaus, Villa, landwirtschaftliches Gebäude, Einfamilienhaus, Chalet(dorf), Bungalow, Kleingartenhaus/-hütte, Mobilheim etc.
Nach Zeitpunkt der Errichtung: z. B. Altbau, Neubau
Nach Zweck der Errichtung: eigens errichtet, Nachnutzung von Bestandsgebäuden

Tabelle 1: Kriterien zur Unterscheidung von Zweitwohnsitzen (Quelle: ÖROK 1987; ÖIR 1972; Falch 2024; Kanonier 2024; Kanonier & Schindelegger 2022; Cziharz & Hutter 1972, S. 19-23)

2 SITUATION IN ÖSTERREICH

Um aus raumplanerischer Perspektive das Phänomen der Zweitwohnsitze und die dazugehörigen Entwicklungen verstehen und im Anschluss angemessen und effektiv darauf antworten bzw. diese in die weitere Planung und Weiterentwicklung von Instrumenten miteinbeziehen zu können, ist es essenziell, die dahinterstehenden Motive und ausschlaggebenden Gründe für den Erwerb oder die Konzeption von als Zweitwohnsitz nutzbaren Liegenschaften zu betrachten. In den folgenden Abschnitten werden diese vorgestellt sowie zum Einstieg zur Situation in Österreich ein Überblick zu relevanten Zahlen über die Verteilung von Zweitwohnsitzen gegeben.

2.1. Zweitwohnsitze in Zahlen

Laut Statistik Austria waren zum 01.01.2024 in Österreich 1.401.304 Nebenwohnsitzfälle gemeldet, was einer Abnahme von rund 0,6% im Vergleich zum 01.01.2023 entspricht. Anzumerken ist

hierbei, dass Statistik Austria auf Daten aus dem zentralen Melderegister zurückgreift und unter dem Sammelbegriff Nebenwohnsitze jene Wohnsitze erfasst, welche keine Hauptwohnsitz darstellen – unabhängig von Nutzung und anderen in Kapitel 1 vorgestellten Kriterien.

Die räumliche Betrachtung der Nebenwohnsitzrate (Anzahl der Nebenwohnsitze je 100 Hauptwohnsitze) zeigt Konzentrationen auf bestimmte Gebiete. So kann insbesondere im Westen und Süden, aber auch im Osten Österreichs eine Häufung von Bezirken mit Nebenwohnsitzraten von mindestens 18,5 verzeichnet werden. Die durchschnittliche Nebenwohnsitzrate für Österreich betrug Statistik Austria zufolge zu Beginn 2024 15,3. Die Bezirke mit den höchsten Nebenwohnsitzraten Österreich sind Rust (Stadt) (Bgld; 48,1), Kitzbühel (T; 41,4), Horn (NÖ; 32,7), Zell am See (Sbg; 31,2) und Oberpullendorf (Bgld; 30,2).

Ein Blick auf die Veränderung der Nebenwohnsitzrate

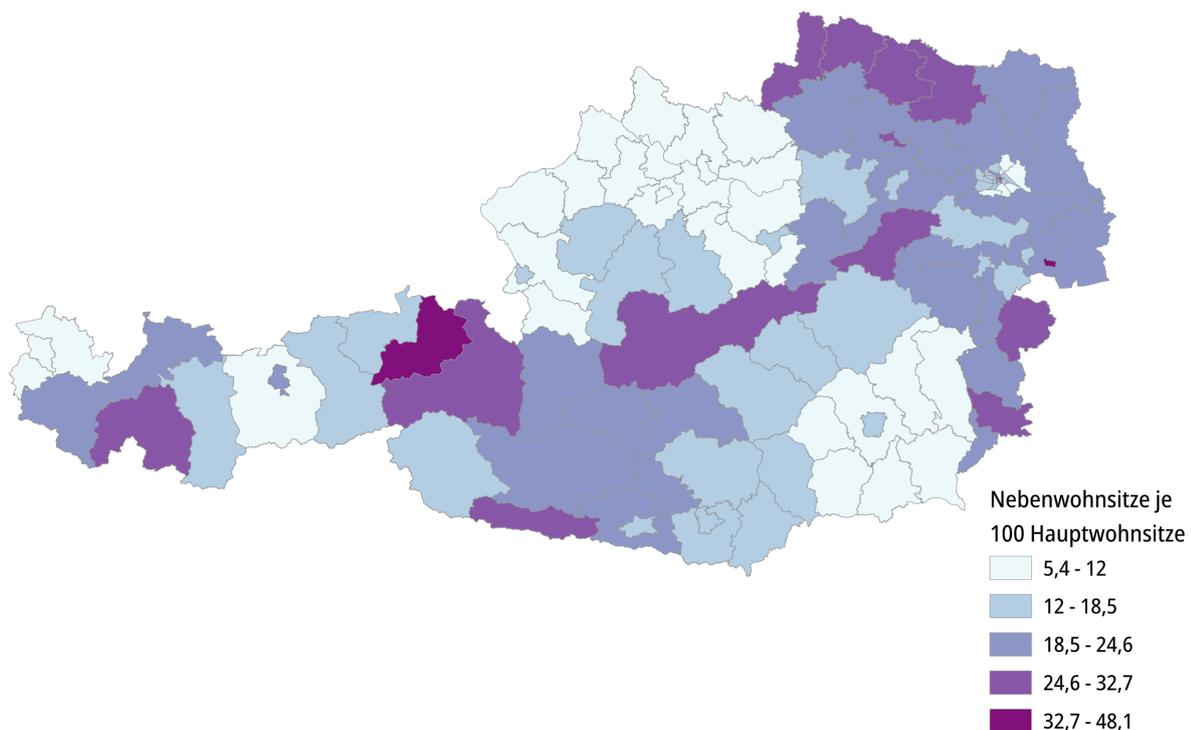


Abbildung 1: Nebenwohnsitzrate 2024 auf Bezirksebene (Quelle: Statistik Austria 2024; eigene Bearbeitung und Darstellung)

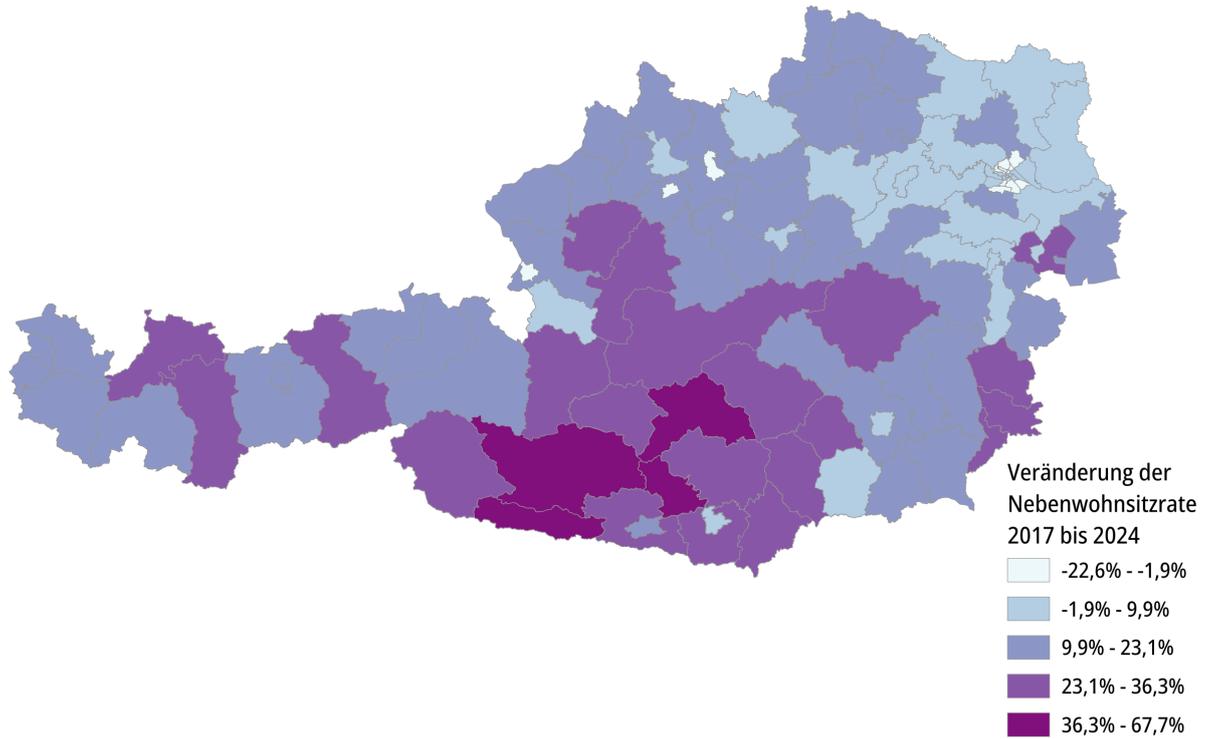


Abbildung 2: Veränderung der Nebenwohnsitzrate 2017 zu 2024 auf Bezirksebene (Statistik Austria 2024; eigene Bearbeitung und Darstellung)

Gemeinden mit Nebenwohnsitzrate >100

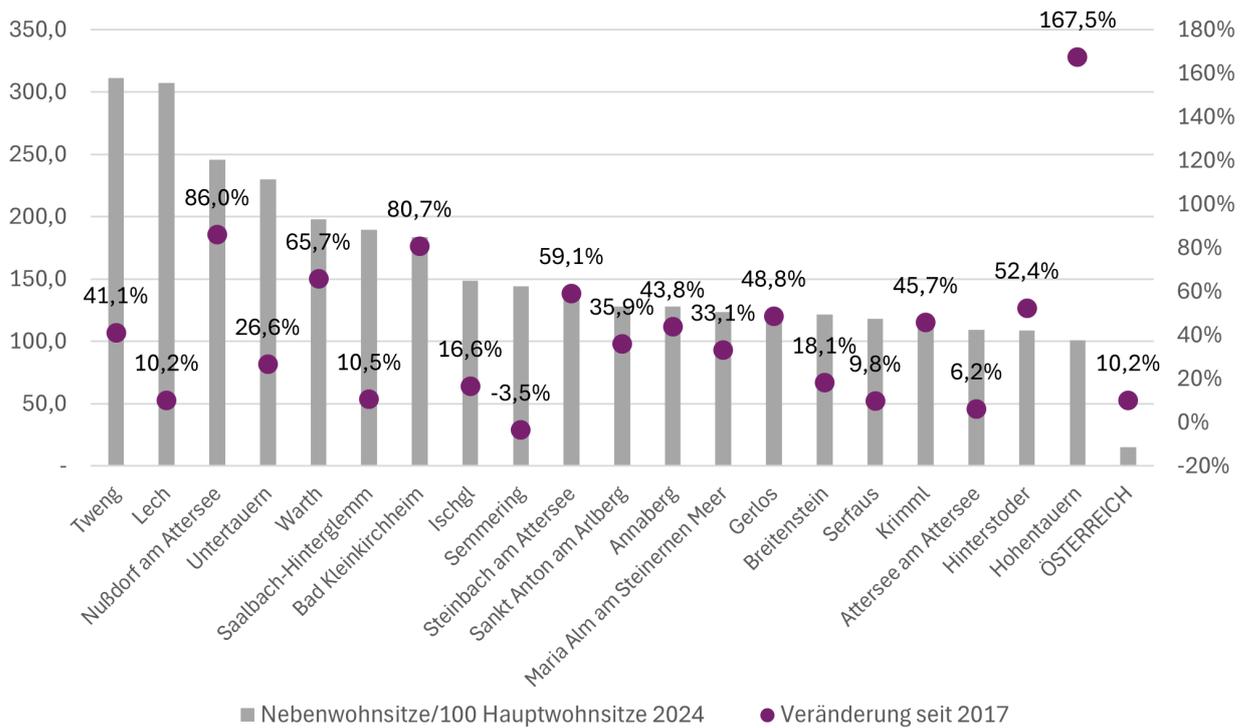


Abbildung 3: Gemeinden mit höchster Nebenwohnsitzrate (Quelle: Statistik Austria 2024; eigene Bearbeitung und Darstellung)

seit 2017 zeigt deutlich, dass im Großteil der Bezirke ein weiterer Anstieg der Nebenwohnsitzrate zu beobachten ist. Besonders stark fällt dieser im Süden und Westen des Landes aus. Bezirke mit ohnehin hohen Nebenwohnsitzraten konnten in den vergangenen Jahren demnach kontinuierlich weitere Nebenwohnsitze verzeichnen.

Die Analyse der Nebenwohnsitzrate auf Gemeindeebene und insbesondere der Gemeinden mit den höchsten Nebenwohnsitzraten Österreichs zeigt, dass der Großteil dieser Gemeinden im Westen Österreichs (Salzburg, Tirol, Vorarlberg) verortet und für seine hohe touristische Funktion und Relevanz bekannt ist sowie insbesondere in den vergangenen Jahren hohe Zuwächse erfahren hat. Es liegt demnach nahe, dass insbesondere in diesen Gemeinden und auch anderen Gemeinden mit ähnlich hoher touristischer Bedeutung eine hohe Zahl an den im Eingangskapitel definierten Zweitwohnsitzen mit Freizeit- und Erholungsfunktion vorzufinden ist.

Wodurch ergeben sich jedoch solche räumlichen Konzentrationen von Zweitwohnsitzen? Diese Frage nach Gründen und Motiven wird in den folgenden beiden Unterkapiteln beantwortet.

2. 2. Motive und Faktoren für die Wahl von Zweitwohnsitzen

Anhand der durchgeführten Literaturrecherche konnten folgend genannte Motive herausgefiltert werden. Diese wurden zu Übersichtszwecken eigens zusammengefasst in subjektive und objektiv-bedingte Kriterien unterteilt.

Unter subjektiven Motiven wird alles gefasst, was aus persönlicher Motivation heraus bei der Wahl eines Freizeitwohnsitzes zählt.

Wunsch nach Freizeit- und Erholungsraum
(in schöner Landschaft)

Ortsbindung

Pflege familiärer und sozialer Kontakte, Sozialleben

Künftige Verwendung als Hauptwohnsitz
(z. B. Alterswohnsitz)

Prestige – „Trophy Homes“

Wertsicherung, Investment

Ausbildung und Beruf

Tabelle 2: Subjektive Motive für Freizeitwohnsitze (Quelle: ÖROK 1987; Falch 2024, Kanonier 2024; Schartmüller et al. 2023)

Ausstattung und Infrastruktur der Gemeinde

Naturraum und Landschaftscharakter

Angebot

Tabelle 3: Objektive Motive für Freizeitwohnsitze (Quelle: ÖROK 1987)

Als objektiv-bedingt werden Merkmale bzw. Motive gebündelt, die durch Umfeld oder Ausstattung der jeweiligen Gemeinde oder Region, in der ein Zweitwohnsitz begründet wird, bedingt sind:

2. 3. Fokus: Multilokale Lebensformen als Katalysator für Zweitwohnsitze

Ein für das Verständnis der Bedeutung von Zweitwohnsitzen hochaktueller und relevanter Begriff bei der Frage nach Motiven ist Multilokalität. Eine einheitliche und allgemeingültige Begriffsdefinition gibt es nicht, dennoch wird häufig als kleinster gemeinsamer Nenner das Übernachten bzw. das Alltagsleben in wechselnden Unterkünften genannt und eine damit einhergehende aktive Lebensführung an mehreren Orten (vgl. Danielzyk et al. 2020, S. 5) sowie eine immer weniger bedeutsame Fixierung und Festlegung auf einen Wohn- bzw. Standort (Dittrich-Wesbuer & Plöger 2013). Demnach wird Multilokalität bedingt durch soziale Praktiken der alltäglichen Lebensführung über mindestens zwei Behausungen hinweg, welche in einem unterschiedlichen Rhythmus genutzt werden, definiert (vgl. Wood et al. 2015, S. 364 zit. n. Danielzyk et al. 2020, S. 5).

Multilokalität als seit rund 30 Jahren verstärkt beobachtbares Massenphänomen ist eng mit bestimmten gesellschaftlichen und technologischen Entwicklungen verknüpft. Dazu zählt die zunehmende Individualisierung, welche ein hohes Maß an persönlicher Lebensgestaltungsfreiheit ermöglicht, während Digitalisierung ortsunabhängiges Arbeiten erlaubt. Moderne Mobilitätslösungen sorgen für reduzierte Reisekosten und -zeiten und Städte als Zentren akkumulierten Wissens ziehen viele Personengruppen an, während als erstarkender Gegentrend ein zunehmendes Bedürfnis nach Heimat und Tradition beobachtbar ist. Flexible Familienstrukturen führen zu häufigem Pendeln zwischen mehreren Wohnorten und der Klimawandel – insbesondere in Städten – lässt immer mehr Menschen öfter temporär auf ländlichere Gebiete ausweichen (vgl. Neuböck et al. 2019, S. 4). All diese Megatrends stellen Ausprägungen einer durch Multilokalität definierten Gesellschaft dar.

Schartmüller et al. (2023 S. 49f.) konnten drei wesentliche Dimensionen im bisherigen wissenschaftlichen Diskurs identifizieren, anhand derer Multilokalität – kombiniert mit den ergänzenden Fragen nach Mobilität, Infrastruktur, Verankerung vor Ort, individueller Abwägung und Standortpriorisierung – operationalisiert und untersucht werden konnte.

Die räumliche Dimension als erste Bezugskategorie umfasst das Verknüpfen mehrerer Standorte. Jeder Standort bringt gewisse Potenziale mit sich, welche Personen individuell gewichten. Durch Multilokalität können so die Vorteile mehrerer Standorte genutzt werden, ohne sich auf einen einzigen festlegen zu müssen, wodurch multilokales Leben fluide ist und laufend den individuellen Bedürfnissen angepasst werden kann (vgl. Schartmüller et al. 2023, S. 50ff.).

Die zeitliche Dimension, also die wechselnden An- und Abwesenheitszeiten an den unterschiedlichen Standorten, begründet die zweite Bezugskategorie. Wie lange und wie oft eine Person an einem Standort

verweilt, hängt demnach eng mit den individuellen Motiven für die multilokale Lebensführung zusammen (vgl. Schartmüller et al. 2023, S. 54f.).

Die dritte und letzte Bezugskategorie stellt die funktionale Dimension dar, welche die *Vita activa*, das soziale Netzwerk und die Motive an bzw. für Multilokalität vereint (vgl. Schartmüller et al. 2023, S. 56f.). Diese umfassen weitgehend u.a. die bereits unter 2.1 genannten subjektiven und objektiv-bedingten Motive für die Wahl eines Ortes als Zweitwohnsitz. Statistisch bzw. übersetzt ergibt diese Gewichtung die Unterscheidung zwischen Haupt- und Zweitwohnsitz.

Im Zusammenhang mit der Steuerung von Zweitwohnsitzen liegt die Herausforderung für Raumplanung und Raumordnung in der Aufgabe, all diese Bedürfnisse nach Multilokalität und den damit verbundenen Ansprüchen an den Raum, seine Ressourcen und Akteur:innen zu vereinen und dabei den vorhandenen Raum und ebendiese Ressourcen zu schonen.

3 ZWEITWOHNSITZE: DER JANUSKOPF DER ÖSTERREICHISCHEN RAUMPLANUNG UND FLÄCHENNUTZUNG?

Die Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen auf Regionen und Gemeinden sind stark abhängig von den jeweiligen Ausprägungsmerkmalen der Zweitwohnsitze (vgl. Kanonier & Schindelegger 2022, S.27) und müssen zudem im Kontext des Charakters und der Eigenschaften in Bezug auf Siedlungsgefüge, Bevölkerung und wirtschaftliche Schwerpunkte der jeweiligen Gemeinde betrachtet werden. Nicht jeder hier genannte positive bzw. negative Effekt von Zweitwohnsitzen ist daher für jede Gemeinde gleichermaßen positiv bzw. negativ zu werten (vgl. ebenda, S. 29f.).

3.1. Negative Effekte

Im aktuellen Diskurs stehen – insbesondere im Kontext alpiner bzw. touristisch genutzter Räume – überwiegend negative Effekte von Zweitwohnsitzen im Vordergrund. Die folgende Tabelle soll einen Überblick über mögliche negative Auswirkungen von Zweitwohnsitzen verschaffen.

Räumlich	Sozial
<ul style="list-style-type: none"> » Mit einer hohen Anzahl an Zweitwohnsitzen geht ein potenziell hoher Flächenverbrauch einher, welche u.a. zu einer Baulandverknappung für die ortsansässige Bevölkerung führen kann. » Je nach Orts- und Siedlungstyp kann unter Umständen Zersiedelung gefördert werden, zudem kann das Landschaftsbild beeinträchtigt werden » Mögliche Beeinträchtigungen von Erholungsgebieten, dadurch Verminderung des Erholungswerts » Evtl. kommt es zur Überbelastung bestimmter Raumtypen und der Umwelt (z.B. Seeufer) 	<ul style="list-style-type: none"> » Privatisierung bestimmter, für die Allgemeinheit wertvoller Flächen. » Fördern das Entstehen „toter“ Orte, insbesondere in Tourismusgebieten außerhalb der Saison – die Betten bleiben „kalt“, was den Ort langfristig gesehen insbesondere für Einheimische und in weiterer Folge auch für Tourist:innen unattraktiv werden lässt. » Verdrängung der einheimischen Bevölkerung durch Preisanstieg.
Ökonomisch	Kulturell
<ul style="list-style-type: none"> » Hohe Kosten für Gemeinden durch Infrastrukturerrichtung und Erhaltung bei geringer Auslastung. » Potenzielle Konkurrenz zu bestehenden Herbergsbetrieben und dadurch verringerte Einnahmen. » Anstieg der Immobilienpreise durch Baulandverknappung, Anstieg der Boden- und Baupreise. 	<ul style="list-style-type: none"> » Beeinträchtigen unter Umständen das Ortsbild. » Einwohner:innen fühlen sich „fremd“ in ihrer eigenen Gemeinde, es wird ein Verlust der lokalen Kultur befürchtet.

Tabelle 5: Negative Effekte von Zweitwohnsitzen (Quelle: Cziharz & Hutter 1973 Eisenberger & Holzmann 2023, S. 1; Falch 2024; GBV 2021; Kanonier 2024; ÖIR 1972, S. 11ff.; ÖROK 1987, S.60 und S.107; Schnabl et al. 2022, S. 44f.)

3.2. Positive Effekte

Neben den vieldiskutierten negativen Effekten gibt es jedoch auch positive Effekte von Zweitwohnsitzen für die jeweiligen betroffenen Gemeinden und Regionen, welche nachfolgend vorgestellt werden:

Räumlich	Sozial
» Potenzielles Wirken gegen Leerstand sowie Erhaltung und Revitalisierung des als Zweitwohnsitz genutzten Bestands	» Gäste werden an Gemeinde gebunden
Ökonomisch	Kulturell
<ul style="list-style-type: none"> » Einnahmen für Liegenschaftsverkäufer:in » Einnahmen durch Konsumverhalten der Nutzer:innen von Freizeitwohnsitzen sowie in bestimmten mit Bau und Errichtung verknüpften Branchen; Förderung der örtlichen und regionalen Wertschöpfung » Schaffung von Arbeitsplätzen » Potenzielle fiskalische Einnahmen 	» Etwaige positive Wirkung auf touristische Angebotsvielfalt

Table 4: Positive Effekte von Zweitwohnsitzen (Quelle: Eisenberger & Holzmann 2023, S. 1; Falch 2024; GBV 2021; Schnabl et al. 2022, S. 44f.)

3.3. Fazit: Nutzungs- und Interessent:innenkonflikte

Aus der Gegenüberstellung der positiven und negativen Effekte von Zweitwohnsitzen geht hervor, dass insbesondere zwischen der ortsansässigen Bevölkerung und den Zweitwohnsitznutzer:innen hohes Potenzial für mögliche Nutzungs- und Interessenskonflikte besteht. Dies liegt, unter Betrachtung der unterschiedlichen Dimensionen, meiner Ansicht nach hauptsächlich darin begründet, dass divergierende Ansprüche an eine Gemeinde, das dortige Angebot sowie die Verfügbarkeit von Boden für die eigenen Zwecke gerichtet werden. Diese Ambivalenz und das parallele Existieren von positiven sowie negativen Effekten legt eine durchaus ausgeprägte Janusköpfigkeit von Zweitwohnsitzen nahe. Wie ebendiesen teils divergierenden Ansprüchen und Erwartungen durch rechtliche Bestimmungen

begegnet werden kann im Sinne einer ausgleichenden Steuerung, wird ein Blick auf die damit verbundenen gesetzlichen Grundlagen im folgenden Abschnitt erläutern.

4 RECHTLICHE REGELUNG VON ZWEITWOHNSITZEN

Österreich als föderaler Staat mit einem großen Teil der Gesetzgebungskompetenzen in den Bundesländern verfügt über komplexe rechtliche Regelungen, die nicht immer direkt erkennbar (da nur in wenigen Fällen direkt beziehend auf die Thematik) Bezug zu Zweitwohnsitzen herstellen. Daraus ergeben sich von Bundesland zu Bundesland verschiedene und teils eingeschränkte Steuerungs- bzw. Eingriffsmöglichkeiten.

4.1. **Kompetenzebenen**

Die Regelung von Zweitwohnsitzen in Österreich erfolgt grundsätzlich auf drei Kompetenzebenen: Die EU-Ebene, die Bundesebene und die Länderebene. Welche gesetzlichen Bestimmungen dort auf welche Weise zu tragen kommen, wird in den folgenden Abschnitten erläutert.

4.1.1. **Europäisches Recht**

Grundsätzlich gilt, dass unmittelbares EWR- bzw. - EU-Recht Vorrang gegenüber dem österreichischen Recht hat (vgl. König 2023, S. 17). Auf europäischer Ebene werden Bestimmungen, welche in weiterer Folge auch Regelungen für Zweitwohnsitze in Österreich betreffen, im Vertrag über die Arbeitsweise der EU (AEUV) geregelt. Die Niederlassungsfreiheit als Teil der Grundfreiheiten, welche für alle EU-Bürger:innen gelten, gemäß Art 49 ff AEUV erlaubt es diesen, ihre Wirtschaftstätigkeit in einem anderen Mitgliedsstaat stetig und dauerhaft ausführen (vgl. Europäisches Parlament o. D.b). Die Kapitalverkehrsfreiheit gemäß Art 63 ff AEUV gewährleistet die Beseitigung von Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen Mitgliedstaaten und Drittländern, außer unter bestimmten Umständen (vgl. Europäisches Parlament o. D.a). 1999 wurde auf Basis einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs das

Grundverkehrsrecht in Teilen Österreichs gelockert, was wiederum den vereinfachten Erwerb von Grundstücken ohne zuvor erforderliches Genehmigungsverfahren zur Folge hatte (vgl. CIPRA 2008, S. 12). Eine Einschränkung von z. B. der Niederlassungsfreiheit ist jedoch unter bestimmten Gesichtspunkten möglich, sofern diese Regelungen nichtdiskriminierend ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgen und sie zu ihrem Zweck in einem angemessenen Verhältnis stehen (vgl. Kanonier & Schindelegger 2022, S. 33).

4.1.2. **Bundesrecht**

Das Bundesrecht ist dem Europäischen Recht untergeordnet. Im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen ist auf Ebene des Verfassungsrechts vor allem das Bundesverfassungsgesetz (B-VG), welches wie im Abschnitt 1.1 bereits dargelegt, die Definition des Hauptwohnsitzes regelt, relevant. Komplementär dazu können im Meldewesen gemäß Meldegesetz weitere Wohnsitze angemeldet werden (vgl. Kanonier & Schindelegger 2022, S. 32).

Ebenso bedeutsam ist die in Art 6 Staatsgrundgesetz (StGG) geregelte Liegenschaftsverkehrsfreiheit, mittels dieser jedem/r Staatsbürger:in an jedem Ort in Österreich die freie Wohnsitznahme und der freie Liegenschaftserwerb garantiert wird. Zudem muss noch das Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums nach Art 5 StGG genannt werden. Anzumerken ist in diesem Kontext, dass beide auf StGG basierenden Rechte unter bestimmten Voraussetzungen eingeschränkt werden dürfen (vgl. ebenda).

4.1.3. **Landesrecht**

Regelungen, welche Zweitwohnsitze thematisieren, werden, wie bereits in Kapitel 1.1 dargelegt, in den

Raumordnungsgesetzen der Länder sowie zusätzlich in den Grundverkehrsgesetzen getroffen. Die Raumordnungsgesetze legen die öffentlichen Anliegen der Raumordnung über Ziele und Grundsätze fest und sorgen für deren Einhaltung und Umsetzung. Auf dieser Basis ist es möglich, hoheitliche Planungsmaßnahmen auf sowohl überörtlicher als auch örtlicher Ebene zu setzen. Die Grundverkehrsgesetze als Ergänzung zu den Raumordnungsgesetzen regeln den Erwerb von Grundstücken und haben somit ebenfalls Einfluss auf den Umgang mit Zweitwohnsitzen (vgl. Kanonier & Schindelegger 2022).

Mittels überörtlicher Vorgaben und örtlicher Bestimmungen kann so zwar Einfluss auf die Steuerung von Zweitwohnsitzen genommen werden, dies jedoch nicht in jedem Bundesland gleichermaßen, da sich die entsprechenden Vorgaben und Bestimmungen je Bundesland stark unterscheiden. **Überörtliche Vorgaben** sind (vgl. Kanonier 2024; vgl. Eisenberger & Wurzinger 2018, S. 207-210):

- » Das Setzen von **Ferienwohnungsquoten**
- » Die Abgrenzung spezifischer **Zweitwohnsitzgebiete (Vorbehaltsgebiete, Vorbehaltsgemeinden)** oder die Festlegung von **Beschränkungszonen** für die Errichtung von Zweitwohnsitzen
- » Die **Erklärungspflicht** unter bestimmten Voraussetzungen beim Kauf eines Grundstücks

Zu den **örtlichen Bestimmungen** (auf Gemeindeebene) zählen (vgl. Kanonier 2024):

- » **Widmungen bzw. Sonderwidmungen** über den Flächenwidmungsplan (beispielsweise als Unterkategorie des Baulandes oder als Zusatz zu bestehenden Baulandwidmungen)
- » Das Führen eines **Ferienwohnsitzverzeichnis** verknüpft mit Erhebungspflicht
- » Zudem die Möglichkeit in manchen Bundesländern, durch das **Zweitwohnsitzabgabengesetz** Abgaben einzuheben

Die oben genannten Vorgaben und Bestimmungen stellen Steuerungsansätze dar, welche für eine Eindämmung von Zweitwohnsitzen in durch sie stark belasteten Gebieten sorgen sollen. Infolge ihrer Umsetzung kommen sie de facto einem Verbot von Zweitwohnsitzen in den Bundesländern, in denen sie zur Anwendung kommen, gleich (vgl. Eisenberger & Wurzinger 2018, S. 207-210). Jedoch gibt es praktizierte Umgehungsmöglichkeiten, auf welche in Kapitel 5 noch eingegangen werden wird.

Diese Bestimmungen der örtlichen Raumplanung werden erst im Zuge eines Bauverfahrens wirksam. Es obliegt dabei in der Verantwortung der Baubehörde, deren erste Instanz der Bürgermeister ist, zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den Vorgaben des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans entspricht. Nur bei einer Entsprechung darf dieses umgesetzt werden. Ein wesentlicher Aspekt dieser Überprüfung ist der im Bauantrag vom Bauwerber angegebene Zweck der Gebäudenutzung. Üblicherweise benötigt auch die Änderung des Nutzungszwecks eine offizielle Bewilligung (vgl. Kanonier, 2024). Der Bürgermeister als oberste Kontrollinstanz hat in einem solchen Verfahren jedoch ein bestimmtes Maß an Interpretationsspielraum zur Verfügung, wodurch wiederum die großen Handlungsmöglichkeiten auf Gemeindeebene auch in Bezug auf die Ausweisung und Errichtung von Zweitwohnsitzen in Gemeinden verdeutlicht wird.

4. 2. Fokus: EU-Vorgaben, Grundfreiheiten und Auswirkungen auf nationales Immobilienrecht

Die rechtlichen Regelungen zu Errichtung, Erwerb und Nutzung von Zweitwohnsitzen unterliegen historischen Entwicklungen. Insbesondere der Eintritt Österreichs in die Europäische Union im Jahr 1995 aufgrund der Bestimmungen gemäß Art 70 Beitrittsvertrag vom 01.01.2000 und die damit einhergehende Untersagung von Bestimmungen, welche gegen die geltende

Kapitalverkehrsfreiheit innerhalb der EU verstoßen würden, ist in diesem Kontext bedeutend. Art 345 AEUV setzt ein in seinem Wesensgehalt unangetastetes Eigentumsrecht voraus, welches Einschränkungen bei Zweit- oder Freizeitwohnsitzen nur aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses (darunter Agenden der Raumordnung, Bodennutzung und des Umweltschutzes) erlaubt, ohne EU-Bürger:innen zu diskriminieren – diskriminierende Nutzungsregelungen werden mittels der „Gemeinsamen Erklärung zu Zweitwohnungen“ im Rahmen des EU-Beitrittsvertrags weiter konkretisiert und ausgeschlossen (vgl. König 2023, S. 65f).

„Demnach dürfen raumordnungsrechtliche Maßnahmen der österreichischen Bundesländer nur unter strenger Beachtung der EU-Grundfreiheiten gesetzt werden, jedoch keine diskriminierenden Nutzungsregelungen von rechtmäßig baubewilligten Immobilien enthalten, auch wenn diese nicht als Hauptwohnsitz oder gewerblich genutzt werden.“
(König 2023, S. 66)

Dennoch gilt bei fehlender Ausweisung einer Ferienimmobilie im örtlichen Flächenwidmungsplan als Freizeit- oder Zweitwohnsitz entgegen den geltenden Nutzungsverboten und -beschränkungen in den Raumordnungs- und Grundverkehrsgesetzen der österreichischen Bundesländer die Instandhaltungsverpflichtung gemäß § 16 Abs 3 WEG 2002, wonach solche Immobilien für diesen Zweck zumindest temporär betreten werden dürfen und müssen. Auch für Chalets und Ferienhäuser gilt eine Instandhaltungspflicht, welche in den Bauvorschriften aller Bundesländer inklusive Nennung verwaltungs- und schadensrechtlicher Konsequenzen bei Zuwiderhandlung geregelt wird (vgl. König 2023, S. 66).

Aufgrund der geltenden Kapitalverkehrsfreiheit nach Art 63 AEUV ist jedoch die Strafverfolgung aufgrund der in Österreich gültigen Bestimmungen für die Nutzung von Zweitwohnsitzen gemäß § 6 Verwaltungsstrafgesetz eigentlich nicht möglich. Daraus ergibt sich eine stark liberalisierte Situation

in Österreich für sowohl den Erwerb als auch die Nutzung von Zweitwohnsitzen gemäß den europäischen Freiheiten (vgl. ebenda). Diese starke Liberalisierung in Kombination mit der komplexen kompetenzrechtlichen Situation durch die Verortung der Raumplanung auf Länderebene ist mitunter ein Verstärker der problematischen Situation aufgrund der negativen Effekte hoher Zweitwohnsitzraten, welcher sich viele Orte im alpinen Raum mit Tourismus- und Erholungsrelevanz bereits in der Vergangenheit ausgesetzt sahen und auch aktuell ausgesetzt sehen.

5 AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN

In diesem thematisch abschließenden Kapitel werden ausgewählte Herausforderungen im Umgang mit Zweitwohnsitzen betreffend einen bestimmten Raum- bzw. Gemeindetypus vorgestellt.

5.1. **Alpine Räume, Tourismus und das Zweitwohnsitzproblem**

Wie bereits mehrfach angesprochen, sind bestimmte Raumtypen besonders stark von den räumlichen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Effekten von Zweitwohnsitzen betroffen. Als Beispiel für einen solchen Typus sollen alpine, durch Tourismus geprägte Gemeinden herausgegriffen werden.

Dort treten Nutzer:innenkonflikte besonders stark hervor – insbesondere die durch hohes Aufkommen an Tourismus bedingte Attraktivität bestimmter alpiner Räume (z.B. Skigebiete) als Standort für Zweitwohnsitze und die damit verknüpften Erwartungen und Bedürfnisse von Zweitwohnsitznutzer:innen stehen häufig diametral denen der ansässigen Bevölkerung gegenüber (vgl. Grünbacher 2023; Der Standard 2017; Huemer 2022). Hinzu kommen für den Naturraum besondere Risiken bedingt durch Nutzung und Klimawandel (vgl. RETTET SCHNEE). Insbesondere diese Gemeinden erfordern ein hohes Maß an Aufmerksamkeit der Raumplanung und Raumordnung, um weiterhin bestehen zu können.

Der Fokus ist zwar bereits in Teilen auf sie gerichtet, jedoch sind Kontrolle und Überprüfung der Zulässigkeit und Legalität von Zweitsitzen allgemein kaum praktikabel, da solche Maßnahmen hohe Kosten verursachen und rechtlich problematisch sein können – die Möglichkeit der Umgehung durch die Ausnützung von Schlupflöchern ist daher gegeben und wird auch praktiziert. (vgl. Kanonier 2024; Falch 2024).

5.2. **Umgehungsstrategien als Herausforderung für (alpine und touristisch geprägte) Gemeinden**

Bereits in der Vergangenheit gab es bestimmte Möglichkeiten der Umgehung der Regulierungen betreffend Zweitwohnsitze in Österreich, welche sich im Laufe der Zeit verändert haben bzw. sich stetig den rechtlichen und ökonomischen Gegebenheiten anpassen. Bis in die 1990er-Jahre wurden vermehrt Time-Sharing-Modelle umgesetzt, bei denen statt Eigentumsrechten begrenzte Nutzungsrechte an einer Immobilie erworben wurden (vgl. ÖROK 2022, S. 81) – mittlerweile sind an deren Stelle andere Umgehungsstrategien gerückt. Dazu zählen insbesondere zeitweilige Nutzungen durch den Verkauf von Stellplätzen für Mobilheime an Camping- und Mobilheimplätzen, welche im Zusammenhang mit der Steuerung und Kontrolle von Zweitwohnsitzen rechtlich herausfordernd sind, sowie das „Buy-to-Let“-Modell, welches an dieser Stelle durch seine Verbreitung und Relevanz (vgl. Redl 2022; Huemer 2022) für den in der Lehrveranstaltung maßgeblichen Raumtyp besonders herausgegriffen werden soll.

Fokus: Das „Buy-to-Let“-Modell

Das „Buy-to-Let“-Modell erlaubt die Begründung von Wohnungseigentum durch Parifizierung. Diese in einem Gebäude bzw. Gebäudekomplex vorzufindenden Zimmereinheiten werden an private Investoren verkauft unter der Verpflichtung, sie dem Hotelbetrieb zur Verfügung zu stellen. In der Praxis werden diese Zimmer oder Einheiten dann – inklusive der typischen Hoteldienstleistungen wie Restauration, Zimmerservice, Wäscherei und Wellnessangebote, welche vom Betreiber angeboten werden – an Hotelgäste vermietet (vgl. Dworak 2017, S. 45). Dieses auch Kauf-Rückpacht- oder

Investoren-Modell genannte Projektssystem basiert auf dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002), welches die Parifizierung ermöglicht. So kann eine Wohnung vom Eigentümer unter für ihn geltenden Nutzungseinschränkungen, da er seine eigene Wohnung ebenfalls nur wie ein Hotelgast nutzen darf, einem Dritten zum Zweck der gewerblichen Beherbergung zur Verfügung gestellt werden. Die Vorteile liegen in der (scheinbar) attraktiven Investitionsmöglichkeit, in der durch den Status Wohneigentum erhöhten Sicherheit für Banken als Kapitalgeber sowie in der Risikominimierung für Hoteliers (vgl. Kanonier, 2024; Falch, 2024). Das Problem aus Sicht der Steuerung: Projekte dieser Art gelten als Beherbergungsbetrieb, weswegen etwaige Regelungen, welche Zweitwohnsitze betreffen, nicht greifen (vgl. Kanonier & Schindelegger 2022, S. 81f.). Für die Gemeinde, in der ein Projekt dieser Art umgesetzt wird, sind jedoch sämtliche Effekte von Zweitwohnungen zu tragen. Zudem birgt eine derartige Projektstruktur erhebliche Risiken, deren Konsequenzen wiederum ebenfalls auf die betroffenen Gemeinden zurückfallen. Reinvestitionen (z. B. notwendige Renovierungsarbeiten) sind aufgrund der komplexen Eigentümerstrukturen schwer zu tätigen, und die Pachtverträge mit Betreibergesellschaften enden oft bereits nach sieben Jahren. Dadurch stehen Gemeinden vor dem Problem, dass die ursprünglich zur gewerblichen Vermietung gedachten Projekte nicht mehr angeboten werden können. Die Wohneinheiten bleiben dann ungenutzt, werden individuell vermietet oder sogar illegal als Freizeitwohnsitz genutzt, was wiederum politischen Druck erzeugt, eventuell durch Anpassungen im Flächenwidmungsplan diese Nutzung zu legalisieren (vgl. Kanonier & Schindelegger 2022, S.82).

5.3. Fazit

Die Popularität bestimmter Umgehungsmöglichkeiten und die teils problematischen Situationen in alpinen, touristisch geprägten Gemeinden verdeutlichen, dass die derzeit vorhandenen Steuerungsmöglichkeiten

der Raumplanung noch nicht ausreichen. Es ist daher dringender Handlungsbedarf gegeben, um diesen Herausforderungen zeitnah und adäquat entgegenzutreten können.

6 REFLEXION UND ABSCHLIESSENDE GESAMTBETRACHTUNG

Nach einer grundlegenden Beschäftigung mit dem Thema Zweitwohnsitze – unter dem Eingrenzungskriterium solcher Wohnsitze mit Nutzung zum Zweck des Urlaubs, der Freizeit bzw. Erholung – dient dieses abschließende Kapitel dazu, die eigene Position darzulegen und zu begründen. Aus der Betrachtung der definitorischen, (Kompetenz-)rechtlichen, Motivorientierten, Typologieorientierten und Nutzungsorientierten Auseinandersetzung mit der Materie muss ich persönlich wieder auf die bereits in Kapitel 3 unterstellte Janusköpfigkeit und Ambivalenz verweisen. Es fällt mir anhand der recherchierten Informationen nicht leicht, eine eindeutige Position zum Thema Zweitwohnsitze zu beziehen.

Klar ist für mich, mit Verweis auf die in Kapitel 2.1 präsentierten Zahlen zu Zweitwohnsitzen in Österreich und ihrem Anstieg in den vergangenen sieben Jahren, dass dieses Thema die Raumordnung und Raumordnung auch zukünftig beschäftigen wird und für Gemeinden in Westösterreich im alpinen Raum zunehmende Herausforderungen impliziert – in Bezug auf Finanzierung, Erhalt der Attraktivität für Einheimische und für den Tourismus, aus dem sich jene Gemeinden finanzieren, sowie in Bezug auf soziale Gerechtigkeit und Leistbarkeit. Klar ist für mich auch, dass in Anbetracht der zum Teil kritischen Lage, in denen sich diese Gemeinden bzw. sogar ganze Regionen befinden, die durch die aktuell gültigen Gesetze und Regularien notwendigen Vorkehrungen zum Erhalt dieser Gemeinden und Regionen in einem, salopp gesagt, vertretbaren Zustand, nicht getroffen werden können und die bestehenden Gesetze und Regularien damit nicht ausreichend sind. Die Tendenz zur multilokalen Lebensweise, welche aus aktuellen, anhaltenden Megatrends (Kapitel 2.3) resultiert, kann als weiterer Verstärker gewertet werden, weshalb die Frage nach einer starken rechtlichen Basis zur Steuerung von Zweitwohnsitzen noch relevanter werden wird.

Ich bin jedoch der Ansicht, dass dies unter den aktuellen Bedingungen der Kompetenzregelung bezogen auf die Raumplanung und Raumordnung in Österreich nicht möglich ist, solange jedes Bundesland – stark überspitzt formuliert – sein eigenes Süppchen kocht und nicht mit vereintem Wissen und Know-How an einem gesetzlichen Strang gezogen werden kann. Aktuell gehen durch diese föderale Regelung – insbesondere in Bezug auf Raumplanung – viele Ressourcen verloren und die Ausnutzung von gesetzlichen Schlupflöchern bzw. das Ausweichen in andere Bundesländer von Akteur:innen in der Errichtung von Zweitwohnsitzen nach dem „Heuschreckenprinzip“ (Falch 2024) wird sich meiner Ansicht nach fortsetzen.

Ein weiterer, nicht origineller, aber dennoch valider Kritikpunkt, an dem meiner Meinung nach dringend angesetzt werden und Veränderung initiiert werden muss, ist die große Fülle an Kompetenzen auf der örtlichen Ebene – bei den Gemeinden selbst. Auch hier sollte überdacht werden, ob eine Kompetenzverschiebung zugunsten höherer Ebenen, trotz hohen Aufwands, nicht eine zielführende Maßnahme sein könnte.

Ein generelles Verbot von Zweitsitzen, sofern es rechtlich umsetzbar wäre, ist meines Erachtens nicht die Lösung, da ich diese als durchaus wichtig und berechtigt bzw. für gewisse Regionen als essenziell in der Wertschöpfung erachte – jedoch unter gewissen Voraussetzungen und Bedingungen. Diese sind aktuell aber nicht gegeben.

7 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

Cziharz, G., & Hutter, H. (1973). Die Belastbarkeit des Landes Salzburg mit Zweitwohnungen : [Gutachten]. 1(1973).

Cziharz, G., & Hutter, H. (1978). Die Belastbarkeit des Landes Salzburg mit Zweitwohnungen : [Gutachten]. 2(1978).

Danielczyk, R., Dittrich-Wesbuer, A., Hilti, N., & Tippel, C. (2020). Multilokale Lebensführungen und räumliche Entwicklungen – ein Kompendium. Hannover: Forschungsberichte der ARL 13.

Dittrich-Wesbuer, A., & Plöger, J. (2013). Multilokalität und Transnationalität – Neue Herausforderungen für Stadtentwicklung und Stadtpolitik. *Raumforschung und Raumordnung*, 71(ISSN: 0034-0111), 205.

Dworak, T. (2017). Parifizierungsverbot zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung? Zur Zulässigkeit des Verbotes der Begründung von Wohnungseigentum im „reinen Kurgebiet“ nach dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz. *Baurechtliche Blätter*, 20(2), 43-47.

Eisenberger, G., & Holzmann, J. (2023). *Praxishandbuch Zweitwohnsitz* (2. Auflage ed.). Wien: Linde Verlag Ges.m.b.H.

Eisenberger, G., & Wurzing, J. (2018). Grundstücksverkauf in alpinen Ferienorten? *bbl*, 21, 210.

Falch, A. (2024). Raumplanerische Steuerung von Zweitwohnsitzen. 3. Input im Rahmen der Lehrveranstaltung 280.964. Masterprojekt. In: Technische Universität Wien.

Kanonier, A. (2024). Steuerung von Freizeitwohnsitzen - Ausgangslage und ÖROK-Fachempfehlungen. 1. Input im Rahmen der Lehrveranstaltung 280.964. Masterprojekt. In: Technische Universität Wien.

Kanonier, A., & Schindelegger, A. (2022). *Steuerung von Freizeitwohnsitzen in Österreich : Fachempfehlungen und Materialienband*. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK).

König, M. (2023). *Der Zweitwohnsitz im österreichischen Recht* (5. Auflage ed.). Wien: Linde Verlag Ges.m.b.H.

Neuböck, J., Humer, G., & Lefenda, J. (2019). *Leben an mehreren Orten: Multilokalität als Chance für Stadt und Land*. Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Präsidium, Oö. Zukunftsakademie

ÖIR, Österreichisches Institut für Raumplanung. (1972). *Zweitwohnungen für Freizeit und Erholung*. Inst. für Stadtforschung.

ÖROK, Österreichische Raumordnungskonferenz. (1987). *Zweitwohnungen in Österreich. Formen und Verbreitung, Auswirkungen, künftige Entwicklung*.

Schartmüller, L., Steinbrunner, B., Bruck, E., Schmid, K., Gartner, F., Hölzl, D., Hamedinger, A., Hochradl, H., Hennig, S., Momburg, A., Nadwornicek, F., Ilmer, A., Rizzo, M., & Schöggel, R. (2023). *Räumliche Handlungsmöglichkeiten im Kontext Multilokalität und ländlicher Raum*.

Schnabl, A., Mateeva, L., & Zenz, H. (2022). *Ökonomische Bedeutung von Freizeitwohnsitzen in Österreich*.

Steinbrunner, B. (2024). 2. Input Im Rahmen der Lehrveranstaltung 280.964 Masterprojekt. In: Technische Universität Wien.

Wood, G., Hilti, N., Kramer, C., Schier, M. (2015). Editorial: A Residential Perspective on Multi-Localities. In: *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 106 (4), 363-377.

Online-Quellen

Europäisches Parlament (o. D.a). *Der freie Kapitalverkehr* (Factsheet), abrufbar unter <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/de/sheet/39/der-freie-kapitalverkehr> (17.04.2024)

Europäisches Parlament (o. D.b). *Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit* (Factsheet), abrufbar unter <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/de/sheet/40/freedom-of-establishment-and-freedom-to-provide-services> (17.04.2024)

Der Standard (2017). *Wie verändern Zweitwohnsitze Dörfer?* In: *Der Standard*, 01.03.2017, abrufbar unter <https://www.derstandard.at/story/2000136850212/ferienwohnung-aber-anders>

GBV, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (2021). *Zweitwohnsitze – Fluch oder Segen?*, abrufbar unter <https://www.gbv-aktuell.at/news/860-zweitwohnsitze-fluch-oder-segen> (9.4.2024)

Grünbacher, U. (2023). *Zweitwohnsitze: Warum sie Gemeinden ein Dorn im Auge sind*. In: *Der Kurier*, 03.12.2023, abrufbar unter <https://kurier.at/wirtschaft/immo/zweitwohnsitze-warum-sie-gemeinden-einen-dorn-im-auge-sind/402690184> (17.04.2024)

Huemer, C. (2022). *Kampf gegen Zweitwohnsitze und Buy-to-let-Modelle* In: *Kleine Zeitung*, 20.04.2022, abrufbar unter https://www.kleinezeitung.at/steiermark/ennstal/5983187/Ausseeerland_Kampf-gegen-Zweitwohnsitze-und-BuytoletModelle (17.04.2024)

Redl, B. (2022). *Ferienwohnung, aber anders*. In: *Der Standard*, 20.06.2022, abrufbar unter <https://www.derstandard.at/story/2000136850212/ferienwohnung-aber-anders> (17.04.2024)

Datenquellen

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (2024). *Verwaltungsgrenzen (VGD) - Stichtagsdaten grundstücksgenau. Bundesländergrenzen*. <https://www.data.gv.at/katalog/de/dataset/verwaltungsgrenzen-vgd-stichtagsdaten-grundstücksgenau>

(Zugegriffen: 10.04.2024).

Statistik Austria (2024): Registerbasierte Statistiken. Nebenwohnsitze.

Rechtsquellen

Bundesgesetz über das polizeiliche Meldewesen – Meldegesetz 1991 – MeldeG. StF: BGBl. Nr. 9/1992, Fassung vom 03.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union – AEUV1999. BGBl. III Nr. 86/1999, Fassung vom 10.04.2024

Gesamte Rechtsvorschrift für Bundes-Verfassungsgesetz, B-VG-1999. StF: BGBl. Nr. 1/1930 (WV) idF BGBl. I Nr. 194/1999 (DFB), Fassung vom 10.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder - StGG. StF: RGBl. Nr. 142/1867, Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG. StF: BGBl. Nr. 52/1991 (WV) idF BGBl. I Nr. 194/1999 (DFB), Fassung vom 18.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002. StF: BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 114/2002 (DFB) (NR: GP XXI RV 989 AB 1050 S. 97. BR: 6613 AB 6616 S. 686.), Fassung vom 17.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG. LGBl. Nr. 49/2010 (XV. GPStLT IA EZ 99/1 AB EZ 99/5), Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz. LGBl. Nr. 134/1993 (XII. GPStLT EZ 422), Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Raumordnungsgesetz 2022, Tiroler - TROG 2022. StF: LGBl. Nr. 43/2022, Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 – K-GVG. StF: LGBl Nr 9/2004), Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021. StF: LGBl. Nr. 59/2021, Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 – ÖÖ GVG 1994. StF: LGBl.Nr. 88/1994, Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Oö. Raumordnungsgesetz 1994 – ÖÖ ROG 1994. StF: LGBl.Nr. 114/1993, Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – Sbg ROG 2009. StF: LGBl Nr 30/2009, Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Raumplanungsgesetz – VlbG RplG. StF: LGBl.Nr. 39/1996, Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 - Bgld. RPG 2019. StF: LGBl. Nr. 49/2019, Fassung vom 12.04.2024.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Nebenwohnsitzrate 2024 auf Bezirksebene (Datenquelle: Statistik Austria 2024; eigene Bearbeitung und Darstellung. Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2024)

Abbildung 4: Veränderung der Nebenwohnsitzrate 2017 zu 2024 auf Bezirksebene (Datenquelle: Statistik Austria 2024; eigene Bearbeitung und Darstellung. Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2024)

Abbildung 3: Gemeinden mit höchster Nebenwohnsitzrate (Datenquelle: Statistik Austria 2024; eigene Bearbeitung und Darstellung)

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kriterien zur Unterscheidung von Zweitwohnsitzen (Quelle: ÖROK 1987; ÖIR 1972; Falch 2024; Kanonier 2024; Kanonier & Schindelegger 2022; Cziharz & Hutter 1972, S. 19-23)

Tabelle 2: Subjektive Motive für Freizeitwohnsitze (Quelle: ÖROK 1987; Falch 2024, Kanonier 2024; Schartmüller et al. 2023)

Tabelle 3: Objektive Motive für Freizeitwohnsitze (Quelle: ÖROK 1987)

Tabelle 4: Positive Effekte von Zweitwohnsitzen (Quelle: Eisenberger & Holzmann 2023, S. 1; Falch 2024; GBV 2021; Schnabl et al. 2022, S. 44f.)

Tabelle 5: Negative Effekte von Zweitwohnsitzen (Quelle: Cziharz & Hutter 1973 Eisenberger & Holzmann 2023, S. 1; Falch 2024; GBV 2021; Kanonier 2024; ÖIR 1972, S. 11ff.; ÖROK 1987, S.60 und S.107; Schnabl et al. 2022, S. 44f.)

JONAS MADLUNG 12014523

ZWEIT- UND NEBENWOHNSITZE IM ALPINEN RAUM

POSITIONSPAPIER

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	37
2	Haupt-, Neben-, Zweit-, oder Freizeitwohnsitz?	38
2. 1.	Begriffsdefinition	38
2. 2.	Motive für den Zweitwohnsitzerwerb	39
2. 3.	Formen und Vorkommen	39
3	Multilokalität	41
4	Effekte von Zweitwohnsitzen	42
4. 1.	Räumliche Effekte	42
4. 2.	Infrastrukturelle Auswirkungen	43
4. 3.	Soziale Effekte	44
4. 4.	Ökonomische Effekte	45
5	Rechtlicher Rahmen	46
5. 1.	Europarecht	46
5. 2.	Nationales Recht	46
5. 3.	Landesrechtliche Regelungen	47
6	Aktuelle Trends und Herausforderungen	52
7	Fazit	53
8	Verzeichnisse	54

1 EINLEITUNG

Ob alpines Gebiet oder Seenlandschaft, die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen ist hoch. Dabei sind diese, vor allem bei Ländern und Gemeinden, nicht immer gerne gesehen. Die Diskussion und mediale Darstellung darüber sind mittlerweile weit verbreitet. Die Berichterstattung reicht von Beiträgen über den illegalen Freizeitwohnsitz eines Porsche-Managers (vgl. ORF Tirol 2024) bis hin zu Meldungen über die Einführung einer Zweitwohnsitzabgabe in Wien (vgl. DerStandard 2023). Die damit verbundene Debatte ist emotional und aufgeladen.

Mehr Freizeit, eine bessere finanzielle Situation, eine erhöhte Mobilität, aber auch die Digitalisierung und die Sehnsucht nach einem idyllischeren zu Hause, verstärkt nicht zuletzt durch die COVID-19-Pandemie, erwecken in vielen Menschen den Wunsch nach einem eigenen Freizeitwohnsitz. Dieser Trend ist jedoch nicht neu. Bereits Anfang der 1970er-Jahre beschäftigten sich erste Studien mit der Thematik (vgl. ÖIR 1972 sowie Czihard 1972). Seitdem hat sich viel verändert, auch in Bezug auf Zweitwohnsitze. Die grundlegende Thematik bleibt aber bestehen, wie auch eine Studie der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) aus dem Jahr 2022 zeigt. Neu hinzugekommen in diesem Zusammenhang ist hingegen die verstärkte Forschung zu multilokalen Lebensweisen abseits des klassischen Freizeitwohnsitzes (vgl. dazu etwa Rolshoven 2006, Moser et al. 2021 oder Schartmüller et al. 2023).

Das vorliegende Positionspapier entstand im Rahmen der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum an der Technischen Universität Wien im Sommersemester 2024. Ziel ist die persönliche Auseinandersetzung mit der Thematik und die Schaffung einer gewissen Grundlage für die weitere Aufgabenstellung. Dabei soll in dieser Arbeit als erstes ein grober Überblick darüber

gegeben werden, was genau ein Zweitwohnsitz ist und was einen solchen ausmacht. In diesem Kontext wird auch kurz auf das Thema Multilokalität eingegangen. Anschließend sollen einige der Auswirkungen, die mit Zweitwohnsitzen verbunden sind, beispielhaft dargelegt und die gesetzlichen Rahmenbedingungen erläutert werden. Zum Schluss werden gegenwärtige Trends und Herausforderungen diskutiert und ein persönliches Resümee gezogen.

2 HAUPT-, NEBEN-, ZWEIT-, ODER FREIZEITWOHNSITZ?

2.1. Begriffsdefinition

Hauptwohnsitz, Nebenwohnsitz, Freizeitwohnsitz, -wohnung oder -haus, Zweitwohnsitz oder -wohnung und Ferienwohnung. Wird über Wohnsitze gesprochen, fallen immer wieder verschiedene Begriffe, welche zum Teil auch synonym verwendet werden. Der Unterschied zwischen diesen Ausdrücken ergibt sich zumeist aus der Kompetenzverteilung in Österreich. Einige Begriffe stammen aus dem Meldewesen, für welches der Bund zuständig ist. Das Meldegesetz (MeldeG) regelt jedoch nur die Pflichten in Bezug auf die Meldung, hat aber keinerlei Auswirkung auf die Errichtung und Nutzung der einzelnen Wohnsitze. Diese Kompetenzen liegen bei den Ländern. Da jedes der Länder seine eigenen Gesetze erlässt, ergeben sich daraus neun unterschiedliche Regelungen mit verschiedenen Begriffen und Definitionen.

Ein Wohnsitz wird nach dem MeldeG an einer Unterkunft begründet, an welcher sich mit der Absicht, bis auf weiteres einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen zu haben, niedergelassen wird (vgl. § 1 Abs. 6 MeldeG). Die Pflicht zur Anmeldung eines Wohnsitzes betrifft grundsätzlich alle Wohnungen und Beherbergungsbetriebe, in welchen für mehr als drei Tage Unterkunft genommen wird (vgl. § 2 MeldeG)¹. Eine besondere Form des Wohnsitzes ist der Hauptwohnsitz. Der Hauptwohnsitz ist jene Unterkunft, die als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen dient (§ 1 Abs. 7 MeldeG). Alle weiteren Wohnsitze werden in der Regel als Nebenwohnsitz(e) bezeichnet, wobei das österreichische Recht diese Bezeichnung nur als weiteren Wohnsitz kennt (vgl. § 11 Abs. 4 MeldeG). Unter diesen Begriff fallen auch die verschiedenen anfangs erwähnten Begriffe mit Bezug auf Zweitwohnsitze.

¹ Die Wohnsitzanmeldung in einem Beherbergungsbetrieb – etwa im Urlaub – erfolgt durch Eintragung ins Gästeverzeichnis und nicht über die Meldebehörde (vgl. §§ 4a und 5 MeldeG). Erfolgt die Beherbergung unentgeltlich, verlängert sich die Frist auf zwei Monate (vgl. § 4 MeldeG).

Bundesland	Begriff
Burgenland	Ferienwohnung
Kärnten	Freizeitwohnsitze
Niederösterreich	-
Oberösterreich	Freizeitwohnsitz / Zweitwohnungsgebiete
Salzburg	Zweitwohnungen
Steiermark	Zweitwohnsitz
Tirol	Freizeitwohnsitz
Vorarlberg	Ferienwohnungen
Wien	-

Tabelle 1: Begriffe der einzelnen Bundesländer (eigene Darstellung nach ÖROK 2022: 35f.)

Die Bundesländer – mit Ausnahme von Wien und Niederösterreich – definieren einen Zweitwohnsitz über ihre Raumordnungsgesetze (ROG) oder Grundverkehrsgesetze (GVG) anhand unterschiedlicher Nutzungskriterien (vgl. ÖROK 2022: 34). Sinngemäß bezeichnet der Begriff Freizeit- oder Zweitwohnsitze über alle Länder hinweg Gebäude, Wohnungen oder Wohnräume, welche zur Nutzung zu Freizeit- und Erholungszwecken z. B. während des Urlaubs, des Wochenendes oder der Ferien dienen und deren Verwendung nicht im Rahmen einer gewerblichen Beherbergung oder Privatzimmervermietung erfolgt (vgl. König 2023: 1 und ÖROK 2022: 34-37). Wann genau ein Wohnsitz als Zweitwohnsitz in diesem Sinn zu qualifizieren ist, ist nicht eindeutig definiert. Relevant für die Feststellung sind deshalb vor allem Kriterien wie Dauer, Intensität, Wiederkehr eines Aufenthalts, Lage, Ausstattung und Eigentumsverhältnisse (vgl. Eisenberger und Wurzinger 2018: 206). Normalerweise wird nicht von einem Zweitwohnsitz gesprochen, wenn eine Unterkunft von verschiedenen Personen und nur kurzfristig genutzt wird. Es ist jedoch anzunehmen, dass sobald die Möglichkeit einer jederzeitigen oder regelmäßigen Nutzung gegeben ist, ein Freizeitwohnsitz besteht (vgl. Eisenberger und Holzmann 2023: 3). Die gelegentliche Ausübung

beruflicher Tätigkeiten reicht laut VwGH übrigens nicht aus, um eine Qualifizierung als Freizeitwohnsitz zu verhindern (vgl. VwGH 27.06.2014, 2012/02/0171).

Nicht mitgemeint werden in den Definitionen für Zweitwohnsitze andere Nutzungen, die nicht primär auf Erholung abzielen. Beispiele hierfür wären etwa berufliche oder ausbildungsbedingte Zweitwohnsitze (vgl. ÖROK 2022: 37).

2. 2. Motive für den Zweitwohnsitzerwerb

Um Zweitwohnsitze besser zu verstehen, ist es von Bedeutung auch die Motive hinter dem Erwerb und der Nutzung zu beleuchten. Den Ursprung in der starken Dynamik sehen Czihard et al. (1972) sowie das ÖIR (1972) vor allem in der zunehmenden Mobilität großer Bevölkerungsgruppen, einem Anstieg der Freizeit und dem Bedürfnis, diese in eigenen Freizeit- und Erholungsräumen als Ausgleich zum städtischen Leben zu verbringen. Ebenso spielen spezifische Freizeitaktivitäten wie Skifahren eine Rolle sowie eine Verschlechterung der Freizeit- und Regenerationsmöglichkeiten in städtischen Gebieten. Neben diesen freizeitspezifischen Motiven sind finanzielle und soziale Aspekte von Bedeutung. Hier sind vor allem steigende Einkommen, der Wunsch nach Eigentum, die Verwendung als Geldanlage und zur Spekulation, aber auch Prestige und die Pflege von gesellschaftlichen Kontakten oder die spätere Verwendung als Hauptwohnsitz zu nennen (vgl. Czihard et al. 1972: 9f.; ÖIR 1972: 8f.).

2. 3. Formen und Vorkommen

2. 3. 1. Nutzungsformen

Wie bereits vorher angedeutet, unterscheiden sich Zweitwohnsitze stark in ihrer Form. Unterschiede gibt es hier zum einen bei der Nutzung, aber auch bei der Ausstattung oder der Haus- und Wohnungsform. Die ÖROK (1987) fasst die Nutzungsformen in drei

verschiedene Kategorien zusammen:

1. Ausbildungs- und berufsbedingte

Zweitwohnsitze: Hierunter fallen etwa Wohnsitze in Ballungszentren, welche unter der Woche beruflich von Pendler:innen genutzt werden, oder von Studierenden, Schüler:innen sowie Lehrlingen, die einen weiteren Wohnsitz in der Nähe ihrer Ausbildungsstätte haben (vgl. ÖROK 1987: 15). Ebenso unter dieser Kategorie einzuordnen sind Zweitwohnsitze, welche aus Gründen der Pflege von Angehörigen genutzt werden (vgl. ÖROK 2022: 37).

2. Zweitwohnsitze für Erholung und Freizeit:

Der Freizeitwohnsitz ist die wohl am meisten diskutierte und dominierende Form des Zweitwohnsitzes, auf welche sich auch die Begriffsdefinitionen der einzelnen ROG beziehen (siehe auch Kapitel 2.1) (vgl. ÖROK 2022: 28 und Dierer 2020: 25). Hier kann noch einmal unterschieden werden zwischen Zweitwohnsitzen in Nähe zum Hauptwohnsitz, welche überwiegend am Wochenende genutzt werden und Zweitwohnsitzen mit größerer Distanz zum Hauptwohnsitz, welche normalerweise nur als Ferien- und Urlaubswohnsitz genutzt werden (vgl. ÖROK 1982: 15). Die Grenzen zwischen diesen Formen sind in den letzten Jahren aufgrund der voranschreitenden Digitalisierung und verstärkten privaten Vermietungstätigkeiten zunehmend verschwommen (vgl. ÖROK 2022: 28).

3. Zweitwohnsitze im Rahmen des

Wohnungswechsels: Die dritte durch die ÖROK (1987) identifizierte Form sind Zweitwohnsitze im Rahmen eines Wohnungswechsels. Häufig wird nach einem Umzug oder einer Haushaltszusammenlegung der alte Wohnsitz nicht aufgeben, sondern beide Wohnsitze, je nach Bedürfnis, abwechselnd genutzt. Diese zusätzlichen Wohnsitze dienen oftmals auch als Reserve für eine zukünftige Nutzung durch Kinder sowie Gäste (vgl. ÖROK 1987: 15f.).

2.3.2. Gebäudespezifische Aspekte

Neben der Nutzungsform spielen vor allem gebäudespezifische Aspekte, wie etwa die Typologie des Gebäudes, die Ausstattung, die Lage und die Nutzungsfrequenz eine wichtige Rolle bei der Beurteilung von Zweitwohnsitzen. Diese Aspekte stehen in engem Bezug zur Nutzungsart und werden oftmals auch durch diese bestimmt oder umgekehrt. Aus raumplanerischer Sicht ist eine Unterscheidung von Zweitwohnsitzen nach diesen Ausprägungsmerkmalen vor allem aufgrund ihrer unterschiedlichen Auswirkungen sinnvoll (vgl. ÖROK 2022: 27).

Die gebäudetypologischen Ausprägungen von Zweitwohnsitzen lassen sich im Grund in Einparteiengebäude, Mehrparteiengebäude oder Sonderformen unterteilen (vgl. ebd.: 28). Während es sich bei den ersten beiden Gebäudeformen meist um vollausgestattete Wohneinheiten handelt, die sich für eine ganzjährige Bewohnung eignen, sind Sonderformen häufig nicht voll ausgestattete Unterkünfte, die besonders in Verbindung mit bestimmten (Freizeit-)Tätigkeiten stehen und nur saisonal genutzt werden (vgl. ÖROK 1987: 16f.). Unter diese Sonderform fallen immobile, aber auch mobile Wohngelegenheiten, wie bspw. das Dauercamping mit Wohnwagen oder Zelt, Bade- oder Kleingartenhütten, aber auch ausgebaute Almhütten oder Stadeln (vgl. ÖROK 1987: 16f. und ÖIR 1972: 9f.). Während in den ROG zwar nicht zwischen Neubau und Umnutzung im Bestand unterschieden wird, ist diese Unterscheidung fallweise doch notwendig. Während bei einem Neubau die generellen wie auch nutzungsspezifische Effekte, welche mit dem Bau neuer Gebäude in Verbindung stehen, zu erwarten sind, sind diese bei der Umnutzung von Bestandsbauten – auch abhängig von ihrer bisherigen Nutzung – diverser (vgl. ÖROK 2022: 29).

Zusätzlich von Bedeutung ist die Lage der Zweitwohnsitze – sowohl im Gemeindegebiet

und regionalen Gefüge als auch im Verhältnis zum Hauptwohnsitz. Im Gemeindegebiet kann grob unterschieden werden zwischen Kernlage, Randlage, Streulage und Alleinlage, während regional eine Differenzierung in Stadtregion, ländlichen Verdichtungsräumen und ländlichen Räumen mit einer geringeren Bevölkerungsdichte möglich ist (vgl. ebd.: 29). Die Nähe zum Hauptwohnsitz mag zwar grundsätzlich nicht zwingend mit den anderen lagespezifischen Unterscheidungen zusammenhängen, steht aber in Verbindung mit der Nutzungsfrequenz. Grundsätzlich gilt, je näher der Zweitwohnsitz am Hauptwohnsitz, desto höher ist die Nutzungsfrequenz (vgl. ÖROK 1987: 19). Die ÖROK (1987) unterscheidet hier die „intensive Ganzjahresnutzung“, die „intensive saisonale Nutzung“ und die „periodische Nutzung“. Nahe am Hauptwohnsitz gelegene Zweitwohnsitze zeichnen sich durch einen häufigen Wechsel zwischen den Wohnsitzen aus und werden etwa über das Wochenende und an freien Tagen und während der Ferien bewohnt. Saisonal genutzte Wohnsitze sind meist nicht voll ausgestattet und werden aufgrund der landschaftlichen Attraktivität genutzt, sind in der Winterzeit aber häufig nicht nutzbar. Periodisch genutzte Wohnsitze befinden sich in größerer Distanz zum Hauptwohnsitz und werden deshalb meist nur in den Ferien oder zu größeren Feiertagen aufgesucht. Ein Wechsel zwischen den Wohnsitzen findet hier aufgrund des damit verbundenen Reiseaufwands seltener statt, dafür sind die Aufenthalte in der Regel länger (etwa bei Pensionist:innen) (vgl. ÖROK 1987: 19).

Obwohl Leerstand im eigentlichen Sinne keine tatsächliche Nutzung darstellt und nicht von den zweitwohnsitzbezogenen Vorschriften der ROG erfasst wird, ist er dennoch in gewisser Hinsicht relevant, liegt es doch im Interesse der Gemeinden, die Anzahl der „kalten Betten“ – also nicht belegten Betten – zu reduzieren (vgl. ÖROK 2022: 30).

3 MULTILOKALITÄT

Im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen ist besonders das Thema Multilokalität relevant. Wie in Kapitel 2.1 angesprochen, beziehen sich die verschiedenen Begriffsbestimmungen meist auf eine Nutzung für Erholung oder Freizeit. Die Gründe dafür, warum Menschen mehrere Wohnsitze haben, sind allerdings vielfältig.

Eine scharfe Begriffsbestimmung des Begriffes Multilokalität ist schon allein aufgrund des breiten Spektrums der möglichen Ausprägungen schwer zu erreichen (vgl. Danielzky et al. 2020: 5). Eine in der Literatur häufig zitierte Definition von Rolshoven (2006) beschreibt Multilokalität als *„Vita activa an mehreren Orten: Der tätige Lebensalltag in seiner Gesamtheit verteilt sich auf verschiedene Orte, die in mehr oder weniger großen Zeiträumen aufgesucht und mit einer mehr oder weniger großen Funktionsteiligkeit genutzt werden“* (Rolshoven 2006: 181). Schartmüller et al. (2023) unterscheiden Multilokalität anhand der residenziellen Multilokalität, dem Tagespendeln, der Migration, dem Urlaub und der emotionalen Multilokalität. Erstere Form zeichnet sich grundsätzlich über das Vorhandensein und die Nutzung von mehr als einem Wohnsitz bzw. Behausung aus, während Tagespendeln das tägliche Verlassen des Wohnstandortes zum Arbeiten mit einer Rückkehr am Abend umfasst. Migration beschreibt die Aufgabe eines Standortes und dessen Ersetzung durch einen anderen. Der Urlaub ist wohl jene Form, welche den „klassischen Freizeitwohnsitzen“ am nächsten kommt, wobei die Grenzen zwischen herkömmlichem Urlaub in einer gewerblichen Unterkunft und einem multilokalen Lebensstil unscharf sind. Die emotionale Multilokalität beinhaltet keine physische Komponente und meint eher eine gefühlsmäßige Bindung zu mehreren Standorten (vgl. Schartmüller et al. 2023: 46-49).

Schartmüller et al. (2023) sehen in der Multilokalität des Weiteren drei verschiedene

Beschreibungsdimensionen: die räumliche Dimension, die zeitliche Dimension und die funktionale Dimension. Die räumliche Dimension bezieht sich hierbei auf das Verbinden mehrerer Standorte gleichzeitig, während die zeitliche Dimension sich auf die temporären An- und Abwesenheiten beschränkt. Die funktionale Ebene beschäftigt sich hingegen mit den Motiven und dem Alltagsleben im Zusammenhang mit Multilokalität (vgl. Schartmüller et al. 2023: 49-59).

Die Frage danach, wer einen multilokalen Lebensstil lebt, ist ebenso komplex und verschieden wie die Ausprägungen der Lebensstile. Moser et al. (2021) gliedern multilokale Lebensstile in neun verschiedene Szenarien, zum einen anhand der drei Hauptmotive (Freizeit, Beziehung oder Ausbildung) und zum anderen entsprechend der jeweiligen Lebensphase (junge Erwachsene, 18-35 Jahre, Rushhour, 36-60 Jahre und 2. Aufbruch, 61 Jahre oder älter) (vgl. Moser et al. 2021: 35). Dass eine solche Gliederung jedoch nicht die gesamte Komplexität des Themas erfassen kann, zeigen 14 ergänzenden Typen von Schartmüller et al. (vgl. Schartmüller et al. 2023: 63).

Die Thematik der Multilokalität ist äußerst vielschichtig und wird von zahlreichen Faktoren beeinflusst, darunter Hintergrund und Motivation. Die Effekte, die damit einhergehen, sind komplex und eng mit den verschiedenen Ausprägungen verbunden. Angesichts dessen besteht ein erheblicher Bedarf an weiterer Forschung zu diesem Phänomen, der eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Aspekte erfordert.

4 EFFEKTE VON ZWEITWOHNSITZEN

Die Diskussion über Zweitwohnsitze und insbesondere Freizeitwohnsitze ist nicht zuletzt aufgrund der vielfältigen Effekte und Auswirkungen, die damit einhergehen, so umfassend. Ob Zweitwohnsitze in einer Gemeinde gewünscht sind oder nicht, hängt z. B. davon ab, ob es sich um eine durch Abwanderung geprägte oder touristische Region handelt (vgl. Schnabel et al. 2022: 67). Neben persönlichen Motiven (siehe Kapitel 2.2) spielen weitere Faktoren bei der Beurteilung von Freizeitwohnsitzen eine bedeutende Rolle. Im folgenden Abschnitt wird ein grober Überblick über diese gegeben, um die Debatte und die verschiedenen Standpunkte besser nachvollziehen zu können.

4.1. Räumliche Effekte

Mit dem Neubau von Gebäuden auf vorher nicht bebauten Flächen gehen immer auch die Versiegelung und der Verbrauch von Boden einher. Zweitwohnsitze weisen einen vergleichsweise hohen Bedarf an Bodenauftrag und tragen somit maßgeblich zum Verlust (ökologisch)

wertvoller Flächen bei, obwohl sie nur begrenzt genutzt werden und niedrige Übernachtungszahlen verzeichnen (vgl. Falch 2024). Insbesondere Freizeitwohnsitze, die oft im hochpreisigen Segment angesiedelt sind, beanspruchen in der Regel eine größere Fläche. Die ÖROK (1987) führt hierzu aus, dass Freizeitwohnsitze, insbesondere in touristischen Gebieten, häufig zur Zersiedelung beitragen. Oft werden sie in landschaftlich reizvollen oder ästhetisch ansprechenden Gebieten mit vergleichsweise großem Abstand zu benachbarten Gebäuden errichtet. Das hat zur Folge, dass zur Erschließung verhältnismäßig viel Infrastruktur errichtet werden muss, welche weitere Fläche benötigt. Die Zersiedelung, aber auch der Bau von eher ortsuntypischen Gebäudeformen (wie etwa große Apartmenthäuser in dörflichen Regionen) tragen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbilds bei (vgl. ÖROK 1987: 72-76). Die dadurch beanspruchten Flächen stehen dann nicht mehr für andere wichtige Bauvorhaben (vgl. ÖIR 1972: 15) oder für landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung (vgl. ÖROK 1987: 76).

Positiv	Negativ
» Erhalt des Bestandes	» Zersiedelung
» Revitalisierung von Leerstand	» Hoher Flächenverbrauch und viel Versiegelung
» Chancen für das Ortsbild	» Störung des Ortsbildes
	» Zerstörung des Landschaftscharakters
	» Verlust an Lebensraum
	» Verlust von wertvollen Flächen für andere Nutzungen

Tabelle 2: Auswirkungen durch Bautätigkeit (eigene Darstellung)

4.2. Infrastrukturelle Auswirkungen

Im Hinblick auf die Infrastruktur zeigen sich vielfältige Auswirkungen. Wie bereits im vorherigen Kapitel dargestellt, führt die Zersiedelung zu einem erhöhten Bedarf an Infrastruktur und damit zu einem größeren Flächenbedarf und negativen ökologischen Effekten. Daraus ergeben sich auch Herausforderungen für die Gemeinden. Die Infrastruktur ist stets auf die Höchstlast auszulegen, was bei geringer Nutzung von Freizeitwohnsitzen dazu führt, dass diese nur unregelmäßig ausgelastet wird. Dies stellt für die Gemeinden, die die Infrastruktur bereitstellen, eine erhebliche Kostenbelastung dar (vgl. ÖROK 1987: 87f.). Eine intensive touristische Nutzung kann zudem den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur erfordern, insbesondere im Hinblick auf den Kraftfahrzeugverkehr, um dem erhöhten Verkehrsaufkommen an stark frequentierten Reisetagen gerecht zu werden (vgl. ÖROK 1987: 80). Allerdings kann eine bessere

infrastrukturelle Versorgung auch der lokalen Bevölkerung zugutekommen.

Gemäß Falch (2024) sind Freizeitwohnsitze in hohem Maße auf eine gute Infrastruktur angewiesen. Dies bedeutet, dass Freizeitwohnsitze, insbesondere in touristischen Gebieten, vor allem dort entstehen, wo eine gute (touristische) Infrastruktur bereits vorhanden ist, da diese mit ausschlaggebend für die Attraktivität einer Region ist. Freizeitwohnsitze, die nur selten genutzt werden, tragen allerdings wenig bis gar nicht zur Schaffung einer gewissen Frequenz bei, welche benötigt wird, um attraktive Infrastrukturen bereitstellen zu können. Freizeitwohnsitze sind abhängig von einer Ressource, zu deren Erhalt sie selbst nicht beitragen (vgl. Falch 2024). Die geringe Auslastung der verschiedenen Infrastrukturen kann wiederum dazu führen, dass diese auch für die dauerhaften Bewohner:innen einer Gemeinde verloren gehen, beispielsweise durch die Schließung von Kindergärten oder Schulen (vgl. Kanonier 2024)

Positiv	Negativ
» Bevölkerung profitiert durch bessere Infrastruktur	» Hoher Bedarf an Infrastruktur (Auslegung auf Spitzenlast)
» Bessere Infrastruktur erhöht Attraktivität	» hoher Flächenbedarf für Infrastruktur
» Chancen für das Ortsbild	» Verlust an Lebensraum
	» Hohe Betriebs- und Errichtungskosten für Infrastruktur
	» Zweitwohnsitze tragen nur wenig zur Frequenz der Infrastrukturen bei
	» Unregelmäßige Auslastung der Infrastruktur

Tabelle 3: Infrastrukturelle Auswirkungen (eigene Darstellung)

4.3. Soziale Effekte

Ein hoher Anteil an Zweitwohnsitzen kann auch beträchtliche soziale und gesellschaftliche Auswirkungen mit sich bringen. Der bereits erwähnte ausgedehnte Flächenverbrauch trägt maßgeblich dazu bei, dass besonders in alpinen Regionen, in denen Bauland ohnehin nur begrenzt verfügbar ist, eine Verknappung des Baugrunds eintritt und die Immobilien- sowie Grundstückspreise stark ansteigen (vgl. Rödlach 2020: 11). Diese höheren Preise stellen oft eine erhebliche Belastung für die einheimische Bevölkerung dar und können im Extremfall zu Verdrängung dieser führen (vgl. ÖROK 1987: 78).

Leerstehende Betten und heruntergelassene Rollläden an ungenutzten Gebäuden (vgl. Greinke et al. 2021: 102) oder eine „Überfremdung“ können Auslöser von Auseinandersetzungen und Konflikten mit der lokalen Bevölkerung darstellen (vgl. ÖROK 1987: 70). Außerhalb der touristischen Hochsaison wirken die leerstehenden Ortschaften dann verlassen und kalt („Geisterdörfer“), was die Lebensqualität weiter reduziert (vgl. Steinbrunner 2024; Falch 2024). An Seen oder anderen Gewässern kann die verstärkte Bautätigkeit im Zusammenhang mit neuen Freizeitwohnsitze zu einer Privatisierung der Uferbereiche führen, wodurch die Zugänglichkeit und Nutzung für die allgemeine Bevölkerung eingeschränkt wird (vgl. ÖIR 1972: 14).

Positiv	Negativ
» Erfüllung von persönlichen Interessen	» Hohe Boden- und Baupreise
» Bessere Infrastruktur erhöht Attraktivität	» Verdrängung der lokalen Bevölkerung
	» „Überfremdung“
	» Leerstand in der Nebensaison
	» Ausgestorbene Gemeinden
	» Verlust von wertvollen
	» Flächen für andere Nutzungen

Tabelle 4: Auswirkungen auf die Bevölkerung (eigene Darstellung)

4.4. Ökonomische Effekte

Bei einer Abwägung darüber, ob Freizeitwohnsitze als positiv oder negativ zu bewerten sind spielen neben den bereits genannten Aspekten vor allem wirtschaftliche Gesichtspunkte eine bedeutende Rolle. Die Errichtung von Zweitwohnsitzen kann durchaus auch positive Impulse für strukturschwache Regionen liefern (vgl. Steinbrunner 2024). Der Zuzug von Zweitwohnsitzbesitzer:innen und die damit verbundenen zusätzlichen privaten Ausgaben, kommen der regionalen Wirtschaft, der Beschäftigung und somit auch der lokalen Bevölkerung zugute (vgl. Schnabel et al. 2022: 67). Des Weiteren können Investitionen von außen einen gewissen wirtschaftlichen Aufschwung verleihen und die Wertschöpfung innerhalb der Region fördern (vgl. Falch 2024). Die zuvor als negativ bezeichneten steigenden Bodenpreise können, wenn auch beschränkt, ebenfalls positive betrachtet werden. Durch den Verkauf von Grundstücken und Immobilien durch Einheimische und den damit erzielten Erlösen, wird es auch finanziell weniger gut gestellten Personen möglich, größere Investitionen zu tätigen und damit zur lokalen Wertschöpfung oder dem Erhalt des Ortes beizutragen (vgl. ÖROK 1987: 85). Ein weiterer bedeutender Aspekt sind Investitionen von Externen, beispielsweise von Bauträgern, die frisches Kapital in eine Region lenken und die Finanzierung von neue

Infrastrukturprojekte ermöglichen können (vgl. Falch 2024). Durch den Erwerb eines Zweitwohnsitzes entsteht zudem eine Bindung der Eigentümer:innen an die Region, wodurch diese regelmäßig Geld innerhalb der Region ausgeben (vgl. ÖROK 1987: 86). Die Umwidmung von Liegenschaften bietet den Gemeinden zudem eine unkomplizierte Möglichkeit zur Wertschöpfung (vgl. Urlesberger 2016: 417), indem sie von höheren Einnahmen aus Steuern und Abgaben profitieren.

Andererseits stehen Zweitwohnsitze auf gewisse Weise im Wettbewerb mit gewerblichen Beherbergungsbetrieben. Besitzer:innen von Freizeitwohnsitzen sind oft ehemalige Stammgäste, welche den bestehenden gewerblichen Unterkünften in Folge abgehen (vgl. ÖROK 1987: 85). Oft bleiben Zweitwohnsitzbesitzer:innen abends zu Hause und gehen nicht essen, sondern versorgen sich selbst, was die Einnahmen der lokalen Betriebe reduziert (vgl. Falch 2024). Personen mit Zweitwohnsitz geben auch häufig weniger Geld in einer Region aus als Gäste, die in Hotels oder ähnlichen Einrichtungen untergebracht sind. Hohe Kosten für die Infrastruktur und die unzureichende finanzielle Unterstützung durch den Finanzausgleich sind für die Gemeinden zusätzlich relevant (vgl. ÖROK 1987: 90).

Positiv	Negativ
» Impuls für strukturschwache Regionen	» Konkurrenz zu gewerblichen Beherbergungsbetrieben
» Investition von außen	» geringere Kaufkraft als Gäste in Hotels o. ä.
» Einfache Wertschöpfung durch Umwidmung	» Hohe Infrastrukturkosten
» Stärkung Bauwirtschaft	» Mangelnde Auslastung der Infrastruktur
» Erlöse aus Grundverkauf	
» Umwidmung als einfache Wertschöpfung für Gemeinden	
» Einnahmen aus Steuern und Abgaben	

Table 5: ökonomische Effekte (eigene Darstellung)

5 RECHTLICHER RAHMEN

5.1. Europarecht

Seit dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union gilt gemäß König (2023) das Prinzip der unmittelbaren Anwendbarkeit des Unionsrechts vor dem nationalen Recht. Dies bedeutet, dass im Falle eines Konflikts das Recht der Union Vorrang vor dem nationalen Recht hat und dass innerstaatliche Recht gemäß den Grundsätzen des Unionsrechts ausgelegt werden muss. Diese Thematik ist insbesondere im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen relevant, da die Grundfreiheiten der EU wesentliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben (vgl. König 2023: 9-13).

Die garantierten Grundfreiheiten der EU sind: (vgl. Eisenberger und Holzmann 2023: 10)

- » Warenverkehrsfreiheit
- » Personenverkehrsfreiheit (Niederlassungsfreiheit und Arbeitnehmerfreizügigkeit)
- » Kapitalverkehrsfreiheit
- » Dienstleistungsfreiheit

Am relevantesten ist hier nach Urlesberger (2016) die Kapitalfreiheit. Unter diese Grundfreiheit fallen unter anderem Immobilieninvestitionen wie der Kauf von bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie der Bau von Gebäuden zu Erwerbs- oder persönlichen Zwecken durch Privatpersonen. Verboten ist insbesondere eine Diskriminierung von Angehörigen anderer Mitgliedstaaten gegenüber Österreicher:innen. Die sich aus dem freien Kapitalverkehr ergebenden Beschränkungen gehen jedoch über dieses Diskriminierungsverbot hinaus und verbieten eine generelle Beschränkung, auch wenn diese Inländer:innen und Ausländer:innen gleichermaßen betrifft (vgl. Urlesberger 2016: 419f.). Die Auswirkungen der anderen Grundfreiheiten sind kontrovers diskutiert, obwohl sie weniger relevant sind, da sie bereits durch die Kapitalverkehrsfreiheit

abgedeckt werden (vgl. Eisenberger und Holzmann 2023: 15).

Zulässige Beschränkungen sind nur solche Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse liegenden Zielen dienen, nicht diskriminierend angewendet werden und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen (vgl. Urlesberger 2016: 421). Ein Beispiel hierfür wäre, wenn Beschränkungen für ein spezifisches, räumlich abgegrenztes Gebiet festgelegt werden, ohne dabei zwischen In- und Ausländern zu unterscheiden und die Maßnahme auch zur Erreichung des jeweiligen Zieles geeignet ist. Eine Beschränkung für ein ganzes Bundesland steht jedoch im Widerspruch zum geltenden Unionsrecht (vgl. ebd.).

5.2. Nationales Recht

Auf Ebene des nationalen Rechtes sind besonders die garantierten Grundrechte aus dem StGG und dem B-VG von Relevanz. Obwohl das StGG diese Rechte nur Staatsbürgern gewährt, sind Unionsbürger diesen gleichgestellt. Wie Eisenberger und Holzmann (2023) ausführen, resultiert aus Art. 6 StGG das Grundrecht auf freien Liegenschaftsverkehr. Einschränkungen dieses Grundrechts sind nur dann zulässig, wenn sie nicht dem Kerngehalt des Grundrechts widersprechen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismäßig sind. Art. 6 StGG und Art 11. ZP EMRK garantieren das Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums. Als Eingriff zählt dabei nicht nur die Enteignung, sondern auch andere etwaige Eigentumsbeschränkungen und Regelungen der Eigentumsnutzung. Ein solcher Eingriff, einschließlich der Beschränkungen von Zweitwohnsitzen ist rechtmäßig, wenn er im Einklang mit dem Allgemeininteresse steht, den Kerngehalt des Grundrechts berührt und verhältnismäßig ist. Art. 5 StGG besagt, dass alle Staatsbürger vor dem Gesetz gleich sind. Das Grundrecht auf Gleichheit vor dem

Gesetz erfordert, dass staatliches Handeln Gleiches gleich und Ungleiches ungleich behandelt. Dies impliziert ein allgemeines Gebot der Sachlichkeit, das besagt, dass der Gleichheitssatz verletzt wird, wenn es keine sachliche Rechtfertigung für eine ungleiche Behandlung gibt. Daraus folgt, dass generelle und undifferenzierte Verbote von Zweitwohnsitzen nicht zulässig sind. (vgl. Eisenberger und Holzmann 2023: 21-27)

5.3. Landesrechtliche Regelungen

Raumordnung und Raumplanung stehen immer in einem Spannungsfeld zwischen verschiedenen Interessen und Nutzungskonflikten. Dem entsprechend hoch ist auch der Anspruch hier normativ einzugreifen. Zuständig sind hierfür in den meisten Fällen die Bundesländer. Die Raumplanung ist dabei selbst aber kein eigenständiger Kompetenzbestand, sondern vielmehr eine Querschnittsmaterie (vgl. VfSlg. 2674/1954). Im Rahmen dessen fallen alle nicht explizit dem Bund übertragenen sektoralen Kompetenzen (Bundeskompetenzen sind z. B.: Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft, Eisenbahnwesen oder Luftverkehr) in den Wirkungsberiech der Länder (vgl. Art. 15 B-VG). Die ROG definieren die anzustrebenden Ziele bei der räumlichen Entwicklung und die zur Erreichung der Ziele benötigten Instrumente und Normen. Die Gesetzgebung in Bezug auf Zweitwohnsitze obliegt zwar den einzelnen Ländern, den Gemeinden kommt jedoch in diesem Hinblick eine bedeutende Rolle zu. Die örtliche Raumplanung und damit die Flächenwidmungsplanung liegen nach Art. 118 B-VG im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden und werden daher selbstständig und weisungsfrei von diesen erledigt. Das Land kann „nur“ im Rahmen der Gesetzgebung und der überörtlichen Raumplanung tätig werden. Nachfolgenden werden die relevanten Materien grob zusammengefasst.

5.3.1. Überörtliche Raumplanung

Im Burgenland werden Gemeinden, in welchen der Anteil der Freizeitwohnsitze den Zielen der Ortsentwicklung entgegensteht oder 15 % des gesamten Gebäudebestandes übersteigt, als sogenannte Vorbehaltsgemeinden verordnet (vgl. § 8 Abs. 1 u. 2 Bgld. GVG). Nicht mit einbezogen werden in diese Berechnung jedoch alle Freizeitwohnsitze, die sich in Baugebieten für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen befinden. Der Rechtserwerb von Baugrundstücken oder Teilen in solchen Gemeinden erfordert eine schriftliche Erklärung, in welcher der/die Rechtserwerber:in unter anderem erklärt, das Baugrundstück nicht als Freizeitwohnsitz zu nutzen oder nutzen zu lassen (vgl. § 9 Abs. 1 u. 2 Bgld. GVG).

In Oberösterreich gibt es zwar keine Quote in Bezug auf die Beschränkung von Zweitwohnsitzen, dennoch sieht das Oö. GVG 1994 eine ähnliche Regelung wie das Burgenland vor. Die Landesregierung kann Gebiete als Vorbehaltsgemeinden erklären, in welchen es einen erheblich höheren Anteil an Freizeitwohnsitzen gibt, als in den angrenzenden Gebieten, die Anzahl der Freizeitwohnsitze der Ortsentwicklung entgegensteht oder die Preise für Baugrundstücke aufgrund der hohen Nachfrage nach Zweitwohnsitzen überdurchschnittlich gestiegen sind bzw. ein solcher Anstieg unmittelbar droht (vgl. § 6 Abs. 1 Oö. GVG 1994). In diesen Vorbehaltsgemeinden ist mit Ausnahmen (z. B. auf Grundstücken mit Widmung Zweitwohnungsgebiet) der Rechtserwerb an Baugrundstücken zu Zweitwohnsitzzwecken verboten (vgl. § 7 Abs. 1 u. 2 Oö. GVG 1994).

In Salzburg können zu Zweitwohnungs-Beschränkungsgemeinden jene Gemeinden erklärt werden, in welchen der Anteil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitznutzung 16 % übersteigt (vgl. § 31 Abs. 1 Z 1 Sbg. ROG 2009). Im Gegensatz zum Burgenland werden Zweitwohnungsgebiete nicht von dieser Quote ausgenommen. Gebiete können auch dann

Beschränkungen unterliegen, wenn es die Versorgung der Gemeinden mit Wohnungen bzw. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungs-, Sozial- oder Wirtschaftsstrukturen erfordert (vgl. § 31 Abs. 1 Z 2 Sbg. ROG 2009). Innerhalb dieser Zweitwohnungs-Beschränkungsgemeinden oder -gebieten verbietet das Sbg. ROG die Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnsitz außerhalb der dafür ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten (vgl. § 31 Abs. 2 Sbg. ROG).

Die steirische Regelung zu Zweitwohnsitzen sieht eine etwas andere Art der Quotenregelung vor. Das Stmk. ROG sieht vor, dass das Verhältnis zwischen Zweitwohnsitzen den Faktor 0,5 nicht überschreiten soll und den Faktor 1 nicht überschreiten darf (vgl. § 30 Abs. 1 Z 10 StROG). Der Anteil der Zweitwohnsitze soll also geringer als 33 % und darf nicht höher als 50 % sein (vgl. ÖROK 2022: 45). In der Steiermark gibt es ähnlich zum Burgenland und Oberösterreich auch Vorbehaltsgemeinden, welche über das Stmk. GVG definiert werden. Innerhalb der in § 14 Stmk. GVG definierten Gemeinden – diese werden jedoch nicht über Quoten, sondern direkt über das GVG bestimmt – können Beschränkungszonen für Zweitwohnsitze festgelegt werden, in welchen die Schaffung von Zweitwohnsitzen verboten wird (vgl. § 30 Abs. 2 Stmk. ROG). Ähnlich wie im Burgenland und in Oberösterreich muss auch beim Rechtserwerb von Grundstücken innerhalb einer Vorbehaltsgemeinde eine schriftliche Erklärung abgegeben werden, in welcher der Erwerber bestätigt, die Liegenschaft nicht zur Begründung, eine Zweitwohnsitzes innerhalb einer Beschränkungszone zu nutzen (vgl. § 17 Abs. 1 u. 2 Stmk. GVG).

In Tirol kann vonseiten des Landes eine Gemeinde zur Vorbehaltsgemeinde erklärt werden. Die Vorbehaltsgemeinden zeichnen sich hier jedoch nicht zwingend über einen hohen Anteil an Zweitwohnsitzen aus, sondern über besonders hohen Druck auf den Wohnungsmarkt. Bei dieser Beurteilung ist aber das „Ausmaß der für Freizeitwohnsitze in Anspruch genommen Grundfläche“ zu berücksichtigen

(vgl. § 14 Abs. 1 lit. c TGVG 1996). Innerhalb solcher Vorbehaltsgemeinden ist die Errichtung von neuen Freizeitwohnsitzen gänzlich verboten (vgl. § 13 Abs. 5 lit. c TROG 2022). Im Rahmen des Rechtserwerbes muss ebenfalls eine Erklärung darüber abgegeben werden, dass kein neuer Freizeitwohnsitz geschaffen wird (vgl. § 14a Abs. 1 TGVG 1996). Diese Erklärung unterscheidet sich von den Regelungen in anderen Bundesländern in der Hinsicht, dass sie für alle Grundstücke abgegeben werden muss (nicht nur für Baugrundstücke). Zusätzlich ist die Errichtung neuer Freizeitwohnsitze dann untersagt, wenn die Gesamtanzahl der bestehenden Freizeitwohnsitze, zusammengerechnet mit den gemäß Flächenwidmungsplan noch zusätzlich neu zulässigen Freizeitwohnsitzen, mehr als 8 % des gesamten Gebäude- und Wohnungsbestandes ausmacht/ausmachen würde (vgl. § 13 Abs. 5 lit. a TROG 2022).

Die Vorarlberger Regelungen unterscheiden sich in Bezug auf die Umsetzung von überörtlichen Rahmenbedingungen. Das Vbg. RPG ermöglicht über eine Quotenregelung zwar auch das Verbot zur Errichtung neuer Freizeitwohnsitze, diese ist jedoch nicht über das RPG oder das GVG verbindlich für alle Gemeinden festgesetzt. Die Landesregierung kann nach § 16b Abs. 4 Vbg. RPG, soweit es zur Erreichung der Raumplanungsziele erforderlich ist, selbst oder auf Antrag der jeweiligen Gemeinde eine prozentuale Obergrenze festlegen. Die Höhe der festgelegten Ferienwohnungsquote ist in diesem Fall auch abhängig von der Gemeindestruktur und kann bei strukturschwachen höher ausfallen als bei touristisch stark geprägten Gemeinden (vgl. § 16b Abs. 4 zweiter Satz Vbg. RPG). Nach der Überschreitung einer solchen Obergrenze dürfen keine Widmungen für Freizeitwohnsitze erfolgen, es sei denn diese werden an dritte vermietet und nur maximal drei Wochen im Jahr selbst genutzt (vgl. § 16b Abs. 5 und § 16a Abs. 1 Vbg. RPG).

Während es in Kärnten keine überörtlichen Beschränkungen in Bezug auf Zweitwohnsitze gibt,

haben Niederösterreich und Wien generell keine spezifischen Bestimmungen zu diesem Thema.

5.3.2. Örtliche Raumplanung

Das wichtigste Instrument der örtlichen Raumplanung in Bezug auf die Steuerung der Entwicklung von Freizeitwohnsitzen ist das der Flächenwidmungsplan. Die verschiedenen ROG sehen hier alle – mit Ausnahme von Niederösterreich und Wien – eigene Bestimmung in Bezug auf Widmungen und Freizeitwohnsitze vor.

Im Burgenland ist die Errichtung von Freizeitwohnsitzen grundsätzlich in allen Widmungskategorien möglich, welche auch eine Wohnnutzung erlauben (vgl. ÖROK 2022: 57). Beschränkt sind durch das Bgld. RPG 2019 lediglich Ferienwohnhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten oder einer Wohnnutzfläche von mehr als 300 m² sowie Feriensiedlungen bzw. –dörfer (vgl. § 34 Bgld. RPG 2019). Diese müssen auf Flächen mit der Baulandwidmung Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen errichtet werden, solange für diese Widmungen auch ein aufrechter Bebauungsplan besteht (vgl. § 33 Abs. 3 Z 7 lit. a bis c u. § 35 Bgld. RPG 2019).

Die Vorgaben in Kärnten verlangen, dass Freizeitwohnsitze nur auf Sonderflächen mit der Sonderwidmung Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer (§ 30 K-ROG 2021) errichtet werden (vgl. § 30 Abs. 1 K-ROG 2021). Zulässig ist eine solche Widmung in Dorfgebieten, Wohngebieten, Geschäftsgebieten und Kurgemeinden (vgl. § 30 Abs. 6 K-ROG 2021).

Die Baulandwidmung Wohngebiet in Oberösterreich erlaubt nur die Errichtung von Wohngebäuden, welche für den „dauernden Wohnbedarf“ bestimmt sind (vgl. § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994). Die Errichtung von Freizeitwohnsitzen erfordert daher die Bauland-Sonderwidmung Zweitwohnungsgebiete (§ 23 Abs. 2 Oö. ROG 1994). Im Rahmen dieser Widmung ist

dauerndes Wohnen zwar grundsätzlich zulässig, kann aber auch verboten werden. Ansonsten sind nur Gebäude erlaubt, die dem täglichen Bedarf der Bewohner:innen dienen (vgl. § 23 Abs. 2 zweiter und dritter Satz Oö ROG 1994).

Eine generelle Beschränkung der Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnsitz gibt es in Salzburg nicht – mit Ausnahme jener Widmungen, welche eine Wohnnutzung grundsätzlich verbieten (vgl. §§ 30 u. 31 Sbg. ROG 2009). Freizeitwohnsitze sind nur in den im vorherigen Kapitel erwähnten Zweitwohnungsbeschränkungsgemeinden und -gebieten eingeschränkt möglich (vgl. § 31 Abs. 1 u. 2 Sbg. ROG 2009). In den Beschränkungsgebieten ist die Errichtung von Freizeitwohnsitzen nur auf Flächen mit der Widmung Bauland-Zweitwohnungsgebiet zulässig. Eine solche Widmung ist aber nur dann möglich, wenn innerhalb der Gemeinden ausreichend leistbarer Wohnraum verfügbar ist und keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen Strukturen zu erwarten sind (vgl. § 31 Abs. 2 u. 4 Sbg. ROG 2009).

Die Situation in der Steiermark ist ähnlich wie in Salzburg. Zweitwohnsitze sind auch hier in allen Baulandkategorien, welche eine Wohnnutzung zulassen sowie in extra ausgewiesenen Zweitwohnsitzgebieten möglich (vgl. § 30 Abs. 1 StROG). Eine Ausnahme hiervon bilden die Vorbehaltsflächen zur Errichtung von Hauptwohnsitzen (vgl. § 26a Abs. 2 StROG) Vorbehaltsgemeinden nach § 14 Stmk. GVG können jedoch im Flächenwidmungsplan Gebiete festlegen, in welchen die Begründung von Zweitwohnsitzen – ausgenommen in Zweitwohnsitzgebieten (§ 30 Abs. 1 Z 10 StROG) – verboten wird (vgl. § 30 Abs. 2 Z 2 StROG).

Obwohl Tirol besonders viele verschiedene Sonderflächen im eigenen Raumordnungsgesetz aufweist, gibt es keine explizite Widmung für Freizeitwohnsitze. Das bedeutet jedoch nicht, dass keine widmungsspezifischen Regelungen existieren. Die Errichtung von Freizeitwohnsitzen

ist nur in den Widmungskategorien Wohngebiet, Mischgebiet, Sonderfläche für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen und unter Umständen auf Sonderflächen für Hofstellen erlaubt und auch nur, wenn dies Flächenwidmungsplan mittels eines Zusatzes explizit für zulässig erklärt und eine höchstzulässige Anzahl festgelegt wird (vgl. § 13 Abs. 3 TROG 2022). Eine Ausweisung solcher Flächen ist den Gemeinden dann untersagt, wenn die im vorherigen Kapitel erwähnte Quote von 8 % überschritten wird oder die Gemeinde nach § 14 Abs. 1 TCVG durch die Landesregierung als Vorbehaltsgemeinde erklärt worden ist (vgl. § 13 Abs. 5 lit. a u. c TROG 2022).

In Vorarlberg gibt es eine ähnliche Regelung wie in Tirol. Nach § 16a Abs. 1 u. 2 Vbg. RPG ist die Errichtung von Zweitwohnsitzen nur auf Flächen mit einer Grundwidmung (Kern- Wohn oder Mischgebiet) und einem Widmungszusatz, welcher die Errichtung von Freizeitwohnsitzen erlaubt, zulässig. Dabei können zusätzlich zur Grundwidmung entweder auch oder nur Freizeitwohnsitze erlaubt werden (vgl. § 16a Abs. 1 u. 2 Vbg. RPG). Solche Widmungen können allerdings nur dann erfolgen, wenn für die jeweilige Gemeinde keine Ferienwohnungsquote verordnet bzw. diese noch nicht erreicht wurde (vgl. § 16b Abs. 5 Vbg. RPG).

Die einzelnen länderspezifischen Bestimmungen enthalten eine Vielzahl an Ausnahmen, möglichen Sondergenehmigungen oder Regelungen zum Umgang mit bestehenden Freizeitwohnsitzen, welche einen solchen außerhalb der grundsätzlichen Bestimmungen erlauben.

Neben dem hoheitlichen Instrument des Flächenwidmungsplanes haben die Gemeinden zusätzlich die Möglichkeit, auf das Zivilrecht in Form von Raumordnungsverträgen zurückzugreifen. Dabei können Nutzungsverträge zwischen Gemeinden und Grundeigentümer:innen geschlossen werden, welche die widmungskonforme Nutzung eines Grundstückes garantieren sollen. Die ÖROK (2022) führt hierzu jedoch aus, dass die Wirkung solcher Verträge vergleichsweise

gering und Klagen wegen der Nichteinhaltung eines Vertrages für die Gemeinden aufwendig sind. Solche Verträge sind daher eher als ein zusätzliches Hilfsmittel zu verstehen und können durch hohe Vertragsstrafen auch einen gewissen Druck auf Eigentümer:innen oder Investor:innen ausüben (vgl. ÖROK 2022: 60).

5.3.3. Abgaben und Erhebung von Freizeitwohnsitzen

Da Gemeinden aus dem Finanzausgleich nur Mittel für Hauptwohnsitze bekommen und Freizeitwohnsitze gleichzeitig hohe Kosten verursachen, ist es für Gemeinden wichtig Abgaben verlangen zu können. Laut ÖROK (2022) benötigen solche Abgaben allerdings einer landesgesetzlichen Grundlage. In Kärnten, Salzburg, der Steiermark, Tirol und Vorarlberg gibt es solche Gesetze bereits. Im Burgenland erfolgt die Einhebung einer solchen Abgabe in Form einer besonderen Ortstaxe, während Oberösterreich eine solche über das Oö Tourismusgesetz 2018 erhebt (vgl. ÖROK 2022: 65). In Wien steht Berichten zufolge die Einführung einer solchen Abgabe mit Anfang 2025 bevor – obwohl Zweitwohnsitze dort eigentlich nicht beschränkt werden (vgl. DerStandard 2024). Solche Abgaben müssen allerdings angemessen und verhältnismäßig sein und dürfen nicht unproportional hoch angesetzt werden (vgl. ÖROK 2022: 70). Eine abschreckende Wirkung und Verhinderung von Freizeitwohnsitzen durch nichtmehr leistbar hohe Abgaben, ist nicht möglich. Abgesehen von höheren Einnahmen für die Gemeinden sind die Effekte eher als gering anzunehmen.

Quotenregelungen (siehe Kapitel 5.3.1), Abgaberegulungen, aber auch eine generelle raumplanerische Bewertung erfordern grundsätzlich eine gewisse Datengrundlage. Erstaunlich ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass nur Tirol und Vorarlberg ihre Gemeinden zur Führung eines Verzeichnisses verpflichten (vgl. § 16b Abs. 1 u. 2 Vbg. RPG und § 14 TROG 2022). In Salzburg ist es den Gemeinden gestattet,

formlose Zweitwohnungserhebungen durchzuführen und die Ergebnisse in ein Verzeichnis zu übertragen, eine Verpflichtung gibt es hierfür jedoch nicht (vgl. 30 Abs. 4a Sbg. ROG 2009). Ein Verzeichnis ist für die Überprüfung der Quotenregelung allerdings auch nicht notwendig, da diese ohnehin durch den Anteil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung nach dem MeldeG berechnet wird (vgl. § 31 Abs. 1 Sbg. ROG 2009). Das Burgenland, Kärnten, die Steiermark und Oberösterreich verfügen über kein solches Verzeichnis (vgl. ÖROK 2022: 64). Besonders im Burgenland ist das etwas verwundernd. Dort existiert immerhin eine ähnliche Quotenregelung wie in Tirol oder Vorarlberg, zu deren Umsetzung ein Freizeitwohnsitzverzeichnis mit Sicherheit von Vorteil wäre.

5.3.4. Kontrolle und Sanktionen der Bestimmungen

Auch wenn die Errichtung von Zweitwohnsitzen stark reguliert wird, ist es keine Seltenheit, dass bestehenden Gesetze ignoriert und Gebäude verbotenerweise als Freizeitwohnsitz genutzt werden. Die Nichteinhaltung der geltenden Bestimmungen hat nach Eisenberger und Wurzinger (2018) allerdings beträchtliche Konsequenzen. In der Steiermark, in Tirol, in Salzburg und Vorarlberg ist bei illegalen Zweitwohnsitzen mit hohen Strafen zu rechnen – in Tirol sogar bis zu 40.000 €. Eine unzulässige Nutzung kann im Fall sogar zu einer Nichtigerklärung der Baubewilligung führen und damit einen Abriss zur Folge haben. Eine fehlende grundverkehrsbehördliche Genehmigung führt dazu, dass bereits abgewickelte Grundstückskäufe für unwirksam erklärt werden (vgl. Eisenberger und Wurzinger 2018: 210). In Salzburg ist inzwischen, falls einer Nutzungsuntersagung nicht folgegeleistet wird, sogar eine Zwangsversteigerung der Liegenschaft möglich (vgl. § 31a Abs. 5 Sbg. ROG 2009).

6 AKTUELLE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

Der technologische Fortschritt und die Digitalisierung haben inzwischen Auswirkungen auf alle Lebensbereiche unseres Lebens – auch auf unser Wohn- und Arbeitsverhalten. Durch den Ausbau der digitalen Infrastrukturen (z.B. im Bereich Breitbandinternet) und flexiblere Arbeitsmodelle (etwa Homeoffice, mobiles Arbeiten oder „Workation“²), ist das Arbeiten in vielen Branchen heutzutage von überall aus möglich. Diese neuen Möglichkeiten verstärken die Tendenzen zu multilokalen Lebensstilen, wobei die COVID-19-Pandemie als zusätzlicher Beschleuniger fungierte (vgl.; Schartmüller et al. 2023: 45f.).

Die strengen Regelungen in Bezug auf Ferienwohnsitze in Verbindung mit der ungebrochen hohen Nachfrage verstärken auch Umgehungsversuche. Es gibt inzwischen zahlreiche Tipps im Internet darüber, wie ein eigener Zweitwohnsitz trotz Verbot ermöglicht wird (vgl. Trend. 2016) und Anwaltskanzleien, welche gezielt zu diesem Thema beraten (vgl. Law Experts o.J.). Daraus entsteht eine Art und Katz und Maus-Spiel zwischen Freizeitwohnbesitzer:innen und Gesetzgeber, wobei die Eigentümer:innen immer neue Lücken suchen, welche durch Novellen wieder geschlossen werden müssen.

Obwohl die Möglichkeiten zur Bestrafung von nicht rechtmäßigen Freizeitwohnsitzen groß sind, ist es dennoch herausfordernd, eine illegale Nutzung nachzuweisen. Woran ein Freizeitwohnsitz zu erkennen ist und wie die Verwendung eines Gebäudes als solches nachgewiesen werden kann, stellen für die Gemeinden eine beträchtliche Herausforderung dar (vgl. Falch 2024). Um dieser Situation gerecht zu werden, engagieren Gemeinden zur Aufdeckung von illegalen Freizeitwohnsitzen inzwischen sogar Detektive (vgl. Schubert 2020). Die Erbringung dieser Beweise und die folgenden Verfahren sind für Gemeinden jedoch eine große finanzielle wie personelle Belastung. (vgl.

Falch 2024).

In den letzten Jahren spielten laut ÖROK (2022) auch Investorenmodelle und Kurzzeitvermietung über Plattformen wie Airbnb eine immer bedeutendere Rolle. Während klassische Time-Sharing-Modelle heute nicht mehr so relevant sind wie früher, ist das Buy-to-let-Modell voll im Trend. Dabei werden die Probleme der Tourismusfinanzierung genutzt und ein für Investor:innen und Abnehmer:innen lukratives System geschaffen. Die Entwickler:innen errichten Wohneinheiten, welche grundsätzlich nicht für dauerhaftes Wohnen gedacht sind, und Verkaufen kaufen dann die einzelnen, gemäß WEG 2002 parifizierten Einheiten weiter. Meist werden zusätzlich noch gemeinschaftliche, für einen Hotelbetrieb benötigte Einrichtungen errichtet und die einzelnen Wohneinheiten an eine Betreiberfirma verpachtet. Den Eigentümer:innen ist die unentgeltliche Nutzung ihrer Einheiten zwar nicht erlaubt, lukrativ wird dieses Modell jedoch durch die versprochenen Renditen. Auch wenn dieses Modell eine Zeit lang ganz gut funktionieren mag, ergeben sich erste Probleme meist dann, wenn Reinvestitionen erforderlich werden. Diese werden durch die komplexen Eigentümer:innenstrukturen stark verkompliziert. Häufig laufen Pachtverträge auch nur über einen kurzen Zeitraum und werden nach Ablauf nicht mehr verlängert. Die Gemeinden sehen sich in Folge mit Leerstand oder illegalen Freizeitwohnsitznutzungen konfrontiert, was den Druck für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes erhöht, um die Freizeitwohnsitze so zu legalisieren (vgl. ÖROK 2022 81f.).

² Eine Kombination aus Arbeit und Urlaub oder das Arbeiten an Urlaubsdestinationen (vgl. Gidl 2023).

7 FAZIT

Zweitwohnsitze sind ein komplexes Phänomen und können auf verschiedenste Weise Einfluss auf ihre Umgebung nehmen. Zweitwohnsitz ist jedoch nicht immer gleich Zweitwohnsitz. Motiv, Nutzungsform und Effekte sind vielfältig, beeinflussen sich gegenseitig und bedürfen einer differenzierten Betrachtung. Auch Multilokalität ist inzwischen in der breiten Bevölkerung angekommen und wird wohl verstärkt durch diverse Trends in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Die räumlichen und sozialen Herausforderungen, die damit einhergehen, sind vielfältig und erfordern eine stärkere Berücksichtigung in der Planungspraxis.

Vor allem der „klassische“ Freizeitwohnsitz ist in seiner Wirkung in vielen Hinsichten als problematisch anzusehen, weshalb sich auch die Gesetzgebung vor allem mit diesem beschäftigt. Freizeitwohnsitze befinden sich – wie vieles in der Raumplanung – in einem Spannungsfeld zwischen den persönlichen Interessen der Einzelnen (in diesem Fall Freizeit und Erholung) und den Interessen der Allgemeinheit (z. B. die Bereitstellung von leistbarem Wohnen).

Die Beschränkung von Zweitwohnsitzen ist jedoch auch rechtlich ein Drahtseilakt zwischen zulässigen und notwendigen Einschränkungen und der starken Beschneidung der Grundrechte. Die Motivation zur Umgehung oder zur Ignoranz der geltenden Bestimmungen ist hoch. Während die Länder in einer Vielzahl an Gesetzesnovellen versuchen, das Freizeitwohnungswesen etwas einzudämmen, suchen die Eigentümer:innen immer neue Wege, um die Bestimmungen zu umgehen oder schlicht und einfach nicht erwischt zu werden. Die hohe Diversität der Ausprägungen und fehlende (beobachtbare) Kriterien erschweren den Gemeinden die Erhebung zusätzlich. Die Kombination aus engen grundrechtlichen Grenzen, immer neuen Umgehungsversuchen und Schwierigkeiten bei der Kontrolle und Vollstreckung der Gesetze resultieren in sich schnell verändernden

Gesetzen mit immer komplizierteren Bestimmungen. Ein Hindernis dabei ist mit Sicherheit auch, dass es neun unterschiedliche Gesetzgeber gibt – wobei in diesem Zusammenhang aufgrund der Fehlenden Bestimmungen in Niederösterreich und Wien nur sieben –, welche allesamt unterschiedliche Regelungen – meist aber mit einem ähnlichen, wenn nicht sogar dem gleichen Ziel – vorsehen.

Um den Anforderungen im Umgang mit Zweitwohnsitzen und Multilokalität gerecht zu werden, braucht es einen umfassenden und differenzierter Ansatz, um gleichzeitig die langfristige und verträgliche Entwicklung der betroffenen Gemeinden mitsamt den Bedürfnissen der Allgemeinbevölkerung sicherzustellen.

8 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

Czihard, G.; Kryrer, A.; Pichler, W.; Rassem, M.; Scheuringer, B.; Stagl, J. und Zinterhofer, P. (1973): Die Belastbarkeit des Landes Salzburg mit Zweitwohnungen (Erster Teil). Salzburg: Salzburger Institut für Raumforschung. (=Schriftenreihe des Salzburger Institutes für Raumforschung Band 1.1).

Danielzyk, R.; Dittrich-Wesbauer, A.; Hilti, N. und Tippel, C. (2020): Multilokale Lebensführungen und räumliche Entwicklung – Ein Vorwort. In: Danielzyk, R.; Dittrich-Wesbauer, A.; Hilti, N. und Tippel, C. (Hrsg.): Multilokale Lebensführungen und räumliche Entwicklung. Ein Kompendium. Hannover: Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft. (=Forschungsberichte der ARL 13), 5-10.

DerStandard (2023): Für Zweitwohnsitze in Wien soll ab 2025 Abgabe fällig werden [online]. Verfügbar unter: <https://www.derstandard.at/story/3000000199586/fuer-zweitwohnsitze-in-wien-soll-ab-2025-abgabe-faellig-werden> [15.4.2024].

Dierer, L. (2020): Raumplanerischer Umgang mit Zweitwohnsitzen im oberösterreichischen Seengebiet Attersee und Traunsee Problematik und Steuerungsmöglichkeiten. – Diplomarbeit, Technische Universität Wien.

Eisenberger, G und Holzmann, J. (2023): Praxishandbuch Zweitwohnsitz. 2. Auflage. Wien: Linde Verlag.

Eisenberger, G. und Wurzingner, J. (2018): Grundstücksausverkauf in alpinen Ferienorten?. In: Giese, K. und Jahnel, D. (Hrsg.): Baurechtliche Blätter, Heft 6, 21. Jahrgang. Wien: Verlag Österreich, 205-210.

Falch, A. (2024): Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. 3. Input (Vortrag 11.4.2024). Wien: Technische Universität Wien.

Gidl, U. (2023): Arbeit und Urlaub - funktioniert das?. Verfügbar unter: <https://www.wko.at/tirol/arbeitsrecht-sozialrecht/workation-arbeit-und-urlaub> [12.4.2023].

Greinke, L.; Albrecht, M.; Othengrafen, F.; Gutsche, J. und Lehmann, F. (2021): Was bedeutet das für meinen Landkreis oder meine Gemeinde? – Zu den Auswirkungen von Multilokalität in ländlichen Räumen. In: Othengrafen, F.; Lange, L. und Greinke, L. (Hrsg.): Temporäre An- und Abwesenheiten in ländlichen Räumen. Auswirkungen multilokaler Lebensweisen auf Land und Gesellschaft. Wiesbaden: Springer VS. 95-129.

Kanonier, A. (2024): Steuerung von Freizeitwohnsitzen. Ausgangslage und ÖROK-Fachempfehlungen. (Vortrag, 14.3.2024). Online: Technische Universität Wien.

König, M. (2023): Der Zweitwohnsitz im österreichischen Recht. 5. Auflage. Wien: Linde Verlag.

Law Experts (o.J.): Sichere Kaufvertragsabwicklung und Prüfung von Liegenschaften, Freizeitwohnsitze, Widmungen - Wir vertreten Ihre Interessen in ganz Tirol. Verfügbar unter: <https://www.law-experts.at/freizeitwohnsitz-kaufvertrag-rechtsanwalt-liegenschaft-rechtsanwaelte-kitzbuehel-lech-anton-soelden-seefeld-freizeitwohnsitz> [14.4.2024].

Moser, S.; Schwarz, S.; Humer, G.; Neuböck, J. und Aistleitner, S. (2021): Denkwerkzeug Multilokalität. Ein Kompass für Gemeinden und Regionen. Linz: Amt der Oberösterreichischen Landesregierung (Hrsg.).

ÖIR (Österreichisches Institut für Raumplanung) (1972): Zweitwohnungen für Freizeit und Erholung. Wien: Institut für Stadtforschung.

ORF Tirol (2024): Going: Manager darf Chalet nicht bewohnen [online]. Verfügbar unter: <https://tirol.orf.at/stories/3247370/> [15.4.2024].

ÖROK (Hrsg.) (2022): Kanonier, A.; Schindelegger, A.: Steuerung von Freizeitwohnsitzen in Österreich. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK). (=ÖROK-Schriftenreihe Nr. 214).

ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz) (Hrsg.) (1987): Zweitwohnungen in Österreich. Wien. (=ÖROK-Schriftenreihe Nr. 54).

Rödlach, R. (2020): Freizeitwohnsitze in Tirol. Innsbruck: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol (=WISO - WIRTSCHAFTS- und SOZIALSTATISTISCHE INFORMATIONEN Ausgabe 2020/II).

Rolshoven, J. (2006) Woanders daheim. Kulturwissenschaftliche Ansätze zur multilokalen Lebensweise in der Spätmoderne. In: Zeitschrift für Volkskunde, 102.2006. Münster, New York, München, Berlin: Waxmann. 179-194.

Schartmüller, L.; Steinbrunner, B.; Bruck, E. M.; Schmid, K.; Gartner, F.; Hölzl, D.; Hamedinger, A.; Hochradl, H.; Hennig, S.; Momburger, A.; Nadwornicek, F.; Ilmer, A.; Rizzo, M und Schöggel, R. (2023): Räumliche Handlungsmöglichkeiten im Kontext Multilokalität und ländlicher Raum. Wien: Technische Universität Wien.

Schnabel, A.; Mateeva, L. und Zenz, H. (2022): Ökonomische Bedeutung von Freizeitwohnsitzen in Österreich. Wien: Institut für Höhere Studien.

Schubert, E. (2020): Zweitwohnsitze: Gemeinde beschäftigt Detektiv. Verfügbar unter: <https://gemeindebund.at/zweitwohnsitze-gemeinde-beschaeftigt-detektiv/> [14.4.2024].

Steinbrunner, B. (2024): Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. 2. Input (Vortrag, 21.3.2024). Wien: Technische Universität Wien.

Trend. (2016): Kampf ums Feriendomizil: So wehren Sie sich [online]. Verfügbar unter: <https://www.trend.at/immobilien/salzburg-zweitwohnsitz-illegal> [12.4.2024].

Positionspapier

Urlesberger, F. (2016): Beschränkungen von Zweitwohnsitzen und Europarecht. In: Bittner, L.; Fenyves, A.; Hausmann, T.; Lovrek, E.; Oberhammer, P.; Österreicher, T.; Pittl, R.; Pletzer, R.; Riss, O.; Schauer, M., Vonkilch, A. und Würth, H. (Hrsg.): wohnrechtliche blätter:wobl, Heft 12, 29. Jahrgang. Wien: Verlag Österreich. 417-422.

Rechtsquellen

Bundesgesetz über das polizeiliche Meldewesen (Meldegesetz 1991 – MeldeG), BGBl. Nr. 9/1992 idF BGBl. Nr. 160/2023.

Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. Nr. 222/2021.

Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) BGBl. Nr. 1/1930 idF BGBl. I Nr. 5/2024.

Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz – GVG) Vbg. LGBl. Nr. 42/2004 idF Vbg. LGBl. Nr. 4/2022.

Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz – RPG) Vbg. LGBl. Nr. 39/1996 idF Vbg. LGBl. Nr. 57/2023.

Gesetz über die überörtliche und örtliche Raumordnung (Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021) Ktn. LGBl. Nr. 59/2021.

Gesetz vom 1. Feber 2007 über die Regelung des Grundverkehrs im Burgenland (Burgenländisches Grundverkehrsgesetz 2007 - Bgld. GVG 2007) Bgld. LGBl. Nr. 25/2007 idF Bgld. LGBl. Nr. 7/2023.

Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009) Sbg. LGBl. Nr. 30/2009 idF Sbg. LGBl. Nr. 39/2024.

Gesetz vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG) Stmk. LGBl. Nr. 49/2010 idF Stmk. LGBl. Nr. 73/2023.

Gesetz vom 28. September 1993, mit dem der Grundverkehr in der Steiermark geregelt wird (Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz – GVG) Stmk. LGBl. Nr. 134/1993 idF Stmk. LGBl. Nr. 79/2023.

Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 – TGVG 1996) Tir. LGBl. Nr. 61/1996 idF Tir. LGBl. Nr. 204/2021.

Gesetz vom 4. Juli 2019 über die Raumplanung im Burgenland 2019 (Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 - Bgld. RPG 2019) Bgld. LGBl. Nr. 49/2019 idF Bgld. LGBl. Nr. 11/2024.

Gesetz vom 9. November 2022 zur Regelung des Grundverkehrs im Land Salzburg (Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 – S.GVG 2023) Sbg. LGBl. Nr. 95/2022.

Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (Europäische Menschenrechtskonvention - EMRK) BGBl. Nr.

210/1958 idF. BGBl. III Nr. 30/1998.

Kundmachung der Landesregierung vom 19. April 2022 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 - TROG 2022) Tir. LGBl. Nr. 43/2022 idF Tir. LGBl. Nr. 85/2023.

Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (Oö. Raumordnungsgesetz 1994 - Oö. ROG 1994) Oö. LGBl. Nr. 144/1993 idF Oö. LGBl. Nr. 14/2024.

Landesgesetz vom 7. Juli 1994 über den Verkehr mit Grundstücken (Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 - Oö. GVG 1994) Oö. LGBl. Nr. 88/1994 idF Oö. LGBl. Nr. 62/2021.

Landesgesetz zur Förderung des Tourismus in Oberösterreich (Oö. Tourismusgesetz 2018 - Oö. TG 2018) Oö. LGBl. Nr. 3/2018 idF Oö. LGBl. Nr. 113/2023.

Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder. (Staatsgrundgesetz – StGG) RBGl. Nr. 142/1867 idF. BGBl. Nr. 684/1988.

Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) BGBl. III Nr. 86/1999 idF. BGBl. III Nr. 169/2016.

VfSlg. 2674/1954

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Begriffe der einzelnen Bundesländer (eigene Darstellung nach ÖROK 2022: 35f.)

Tabelle 2: Auswirkungen durch Bautätigkeit (eigene Darstellung)

Tabelle 3: Infrastrukturelle Auswirkungen (eigene Darstellung)

Tabelle 4: Auswirkungen auf die Bevölkerung (eigene Darstellung)

Tabelle 5: ökonomische Effekte (eigene Darstellung)

ADRIAN BRANDENBURG 12014535 | RICHARD HOHENBICHLER 12014525 |

JONAS MADLUNG 12014523 | NIKLAS NIEDERLEITNER 11740059

KONTROLLE UND SANKTIONIERUNG ILLEGALER FREIZEITWOHNSITZE IN TIROL

GRUPPENARBEIT

KURZFASSUNG

Die Errichtung neuer Freizeitwohnsitze ist in Tirol in vielen Gemeinden grundsätzlich nicht mehr zulässig und wird dort, wo es noch möglich ist, selten praktiziert. Dies bedeutet jedoch nicht, dass das Interesse an Freizeitwohnsitzen nachgelassen hat. Nach wie vor kommt es zu einer Zunahme illegaler Freizeitwohnsitze. Daher ist die Überwachung der Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften sowie die Sanktionierung von Verstößen von besonderer Bedeutung. Das Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, die gesetzlichen Bestimmungen zu analysieren und Bezüge zur praktischen Anwendung dieser herzustellen. Methodisch wird neben der Literaturrecherche und der Rechtsanalyse auch auf Expert:inneninterviews mit Behörden und in die Gesetzgebung involvierten Personen zurückgegriffen. Dabei zeigt sich, dass sich Kontrolle und Verfahren in einigen Gemeinden bereits etabliert haben. Die Wirksamkeit der angedrohten bzw. ausgesprochenen Strafen variiert hier allerdings und ist abhängig von den jeweiligen Adressat:innen. Gleichzeitig stellen diese Kontrollen jedoch einen erheblichen Aufwand dar – sowohl finanziell als auch personell. Zusätzlich besteht bei Kontrollen vor Ort ein enormes Konfliktpotenzial. Zumindest in Bezug auf den Verwaltungsaufwand scheint die Gründung von Verwaltungsgemeinschaften etwas Abhilfe zu schaffen. Konsequente Kontrollen sind dennoch wichtig, weil sie abschreckend wirken und anderen Nutzer:innen von unzulässigen Freizeitwohnsitzen so signalisieren, dass auch sie jederzeit kontrolliert und sanktioniert werden können.

ABSTRACT

The creation of new leisure residences today is not permitted any more in many municipalities in Tyrol and is rarely practiced where it is still possible. However, this does not mean that interest in owning one has declined. This leads to an increase in illegal leisure residences. It is therefore essential to enforce compliance with the rules in force and to sanction violations. The aim of this paper is to analyze the current legislation and draw links to the practical application. In addition to literature research and legal analysis, interviews with public authorities and people involved in legislation are also used as a method. It shows that controls and procedures have already been established in some municipalities. The effectiveness of the punishments being threatened or imposed varies and depends on the individual recipient. At the same time, however, these controls constitute a significant need for resources – both financially and in terms of personnel. There also is an enormous potential for conflict, especially with on-site inspections. At least in terms of the administrative work involved the establishment of administrative associations seems to provide some relief. Nevertheless, consequent controls and monitoring are important because they act as a deterrent and signal other users of illegal leisure residences that they too can be subject to punishment at any time.

1 INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	62
1. 1.	Ausgangslage und Problemstellung	62
1. 2.	Hypothese und Forschungsfragen	63
1. 3.	Methodisches Vorgehen	63
1. 4.	Struktur der Arbeit	64
2	Begriffliche Definition	66
2. 1.	Europäische Union	66
2. 2.	Österreich	66
2. 3.	Tirol	67
3	Regelungssystematik zu Freizeitwohnsitzen in Tirol	69
3. 1.	Unionsrecht	69
3. 2.	Nationales Recht	70
3. 3.	Landesrecht – Tirol	71
4	(IL)-legalität von Freizeitwohnsitze	75
4. 1.	Was ist ein Freizeitwohnsitz?	75
4. 2.	Wann ist ein Freizeitwohnsitz legal?	76
4. 3.	Wann ist ein Freizeitwohnsitz illegal?	83
5	Geschichtlicher Hintergrund zu Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze	89
5. 1.	Tiroler Raumordnungsgesetz	89
5. 2.	Gesetz über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland – Freilandbautengesetz	91
5. 3.	Tiroler Grundverkehrsgesetze 1993 und 1996	92
6	Gesetzliche Bestimmungen zu Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze	93
6. 1.	Raumordnungsrecht	93
6. 2.	Baurecht	98
6. 3.	Grundverkehrsrecht	101
6. 4.	Melderecht	102
6. 5.	Datenschutzrechtlicher Rahmen	105
6. 6.	Verfassungsrechtlicher Rahmen	107
6. 7.	Zusammenfassung der gesetzlichen Bestimmungen	108
7	Vollzug von Kontroll- und Sanktionsbestimmungen zu Freizeitwohnsitzen	111
7. 1.	Kontrolle und Sanktionierung durch die Gemeinde	111
7. 2.	Kontrolle und Sanktionierung durch die Bezirksverwaltungsbehörde	122

7.3.	Ablauf des Verfahrens	128
8	Fazit	141
9	Handlungsempfehlungen	145
10	Verzeichnisse	147

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
Art.	Artikel
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz
BAO	Bundesabgabenordnung
BEV	Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BH	Bezirkshauptmannschaft
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
DSG	Datenschutzgesetz
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
DSRL-PJ	Datenschutzrichtlinie Polizei und Justiz
EMRK	Europäische Menschenrechtskonvention
EU	Europäische Union
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
GewO	Gewerbeordnung
GR Prot	Gemeinderatsprotokoll
GWR	Gebäude- und Wohnungsregister
idF	in der Fassung
iVm	in Verbindung mit
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera (Buchstabe)
LVwG	Landesverwaltungsgericht
MeldeG	Meldegesetz
Nr.	Nummer
o.J.	ohne Jahr
OGH	Oberster Gerichtshof
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
RGBl.	Reichsgesetzblatt
Sbg.	Salzburg/Salzbürger

Kontrolle und Sanktionierung

StGB	Strafgesetzbuch
StGG	Staatsgrundgesetz
StzNR	Sitzungsnummer
sublit.	Sublitera (Unterbuchstabe)
TAbgG	Tiroler Abgabengesetz
TBO	Tiroler Bauordnung
TFLAG	Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz
TGO	Tiroler Gemeindeordnung
TGVG	Tiroler Grundverkehrsgesetz
Tir.	Tirol/Tiroler
TROG	Tiroler Raumordnungsgesetz
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VfSlg.	Ausgewählte Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofes
vgl.	vergleiche
VStG	Verwaltungsstrafgesetz
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
Z	Ziffer
ZMR	Zentrales Melderegister
ZP	Zusatzprotokoll

1 EINLEITUNG

1.1. Ausgangslage und Problemstellung

Die Thematik rund um Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze ist insbesondere im alpinen Raum Österreichs von großer Relevanz. Schließlich sind vor allem touristisch geprägte, ländliche Gemeinden sehr attraktiv in Bezug auf die Schaffung von Freizeitwohnsitzen (vgl. ÖROK 2022: 25). Insbesondere das Bundesland Tirol ist aufgrund seiner hochwertigen Landschaft, seiner vielfältigen Sommer- sowie Wintersportangebote und sonstiger Freizeitmöglichkeiten eine überaus beliebte Tourismusdestination. Es schlägt sich dies auch in den Nächtigungszahlen nieder, wonach sich Tirol hierbei mit insgesamt 48.407.048 Übernachtungen im Jahr 2023 auf Platz eins aller Bundesländer befindet (vgl. Statistik Austria 2024a). Die Tiroler Gemeinden sind demnach auch sehr beliebt hinsichtlich der Schaffung von Zweitwohnsitzen. Insgesamt existieren 16.363 offiziell gemeldete Freizeitwohnsitze verteilt über das gesamte Bundesland (vgl. Land Tirol 2024a). Die vielfältigen negativen Effekte dieser Wohnform, wie beispielsweise die Steigerung der Immobilienpreise, die kulturelle und soziale Verarmung von Dorfgemeinschaften oder auch die Überbeanspruchung der Infrastrukturen machen ein konsequentes Regelungsregime notwendig, um die Errichtung weiterer Freizeitwohnsitze entsprechend steuern zu können. In Tirol sind diesbezüglich die gesetzlichen Bestimmungen aufgrund der großen Betroffenheit besonders restriktiv (vgl. ÖROK 2022: 25). In stark durch die Freizeitwohnsitzproblematik betroffenen Gemeinden ist es demnach mittlerweile kaum mehr möglich, auf legalem Wege einen Freizeitwohnsitz zu errichten oder zu erwerben (siehe Vorbehaltsgemeinden – Kapitel 4.2.1 Voraussetzungen durch die überörtliche Raumplanung).

Tatsächlich werden diese gesetzlichen Vorgaben jedoch vielfach nicht eingehalten. Menschen nehmen

ein rechtswidriges Verhalten in Kauf, um dennoch einen Zweitwohnsitz besitzen bzw. nutzen zu können. Gemäß Schätzungen existieren in Tirol um die 10.000 illegale Freizeitwohnsitze (vgl. Sint 2024). Aus diesem Grund kommen der Kontrolle sowie in weiterer Folge der Sanktionierung potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze große Bedeutung zu. Nur auf diese Weise kann auch die Einhaltung der umfangreichen und durchaus restriktiven gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Zweitwohnsitze sichergestellt werden. In der Praxis gestaltet sich die Feststellung bzw. Beurteilung, ob eine Liegenschaft illegalerweise als Freizeitwohnsitz verwendet wird, jedoch durchaus schwierig. Von außen ist schließlich grundsätzlich nicht zu erkennen, ob es sich bei einer Immobilie um einen Zweitwohnsitz handelt oder nicht. Die Thematik um die Kontrolle potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze ist demnach durchaus komplex. Es bedarf umfangreicher Untersuchungen, um eine derartige illegale Nutzung festzustellen bzw. nachzuweisen. Erschwerend wirkt zusätzlich, dass auch die Bereitschaft zur Vertuschung der unzulässigen Freizeitwohnsitznutzung durch die Eigentümer:innen, um die Sanktionen zu umgehen, besonders groß ist. Beispiele dafür sind das Simulieren von Strom- sowie Wasserverbrauch durch Zeitschaltuhren, das Befüllen der Abfalltonnen durch Nachbar:innen oder auch das Verbinden der Gegensprechanlage mit dem Mobiltelefon (vgl. Crabtree 2024; Sint 2024). Hinsichtlich der Sanktionierung unzulässiger Freizeitwohnsitze erscheint insbesondere eine entsprechende abschreckende Wirkung bzw. Drohkulisse bedeutsam. Es kann so ein rechtswidriges Verhalten möglicherweise bereits im Vorhinein verhindert bzw. abgewendet werden.

Thema der vorliegenden Arbeit soll nun sein, sich mit der Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze in Tirol vertieft auseinanderzusetzen. Neben den diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben

und Ermächtigungen soll dabei insbesondere auch auf die Vollzugspraxis eingegangen werden.

1. 2. Hypothese und Forschungsfragen

Thematischer Fokus dieser Arbeit ist, wie auch bereits der Titel verrät, die Kontrolle und Sanktionierung unzulässiger Freizeitwohnsitze im Bundesland Tirol. Wie bereits im vorangegangenen Kapitel erwähnt, ist insbesondere Tirol sehr stark von der Freizeitwohnsitzproblematik betroffen. Mit entsprechend restriktiven gesetzlichen Bestimmungen versucht man daher, die Schaffung weiterer Zweitwohnsitze einzuschränken. Die Problematik besteht jedoch vor allem darin, dass Menschen trotz Verbots dennoch Freizeitwohnsitze errichten. Der Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie in weiterer Folge der Sanktionierung unzulässiger Freizeitwohnsitznutzungen kommt demnach große Bedeutung zu. In der Praxis gestaltet sich die Feststellung bzw. Beurteilung, ob eine Liegenschaft nun illegalerweise als Zweitwohnsitz verwendet wird jedoch durchaus schwierig und komplex. Aus diesen Überlegungen leitet sich die folgende Hypothese, welche der Arbeit zugrunde liegt, ab:

Die Kontrolle potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze ist komplex und mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Darüber hinaus sind die Sanktionen wenig wirksam, wodurch trotz restriktiver Einschränkungen nach wie vor eine Vielzahl neuer Freizeitwohnsitze geschaffen wird.

Die hier formulierte Hypothese wird nun mittels spezifischer Forschungsfragen konkretisiert. Diese begleiten den Forschungsprozess bereits seit einem frühen Stadium und bilden die Richtschnur für das methodische Vorgehen. Sie lauten wie folgt:

Welche gesetzlichen Bestimmungen gibt es in Hinblick auf die Kontrolle und Sanktionierung

potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze?

Wie gestalten sich Kontrolle und Sanktionierung von potenziell unzulässigen Freizeitwohnsitzen im praktischen Vollzug?

Wie effektiv sind die in Hinblick auf Freizeitwohnsitze vorliegenden Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten? Durch welche Maßnahmen könnte deren Effektivität verbessert werden?

Zur Beantwortung der hier aufgelisteten Forschungsfragen sollen im Rahmen der vorliegenden Arbeit in einem ersten Schritt die gesetzlichen Vorgaben und Ermächtigungen hinsichtlich der Kontrolle und Sanktionierung unzulässiger Freizeitwohnsitze analysiert werden. In weiterer Folge sollen die diesbezüglichen Vorgehensweisen in der Vollzugspraxis untersucht werden. Abschließend soll basierend auf den daraus gewonnenen Erkenntnissen die Effektivität der vorliegenden Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten beurteilt sowie Empfehlungen bezüglich möglicher Verbesserungen abgegeben werden.

1. 3. Methodisches Vorgehen

Zur Beantwortung der im vorangegangenen Kapitel angeführten Forschungsfragen werden unterschiedliche Methoden verwendet, welche im Folgenden aufgelistet und erläutert werden. Das Thema der Kontrolle und Sanktionierung unzulässiger Freizeitwohnsitze besitzt ein sehr starkes juristisches Fokus. Die hierbei relevanten Vorgehensweisen sind in mehreren Rechtsmaterien auf unterschiedlichen Ebenen verankert. Es stellt demnach die Rechtsanalyse einen zentralen Bestandteil des methodischen Vorgehens dar. Die relevanten gesetzlichen Bestimmungen werden dabei hinsichtlich ihres Inhalts sowie ihres Zwecks analysiert.

In weiterer Folge wird auch eine Literaturrecherche und -analyse durchgeführt. Thematisch relevante Aspekte

aus der Fachliteratur fließen demnach ebenfalls in die Arbeit ein und stellen eine wertvolle Ergänzung dar. Darüber hinaus war die Auseinandersetzung mit derartigen Werken zu Anfang besonders wichtig, um einen besseren Überblick über die Thematik zu bekommen.

Der dritte und auch besonders relevante Bestandteil des methodischen Vorgehens ist das Expert:inneninterview. Es wurden dabei Gespräche mit insgesamt sechs verschiedenen Personen aus unterschiedlichen Kontexten mit Bezug zur Thematik der Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze geführt. Diese sind im Folgenden aufgelistet:

- » Bgm. Martin Harb & Mag.a Sandra Mitterer, Gemeinde Eben am Achensee
- » LAbg. Mag. Markus Sint, Liste Fritz im Tiroler Landtag
- » Mag.a Anita Hofer, Abteilung Landwirtschaftliches Schulwesen und Landwirtschaftsrecht
- » Bgm. René Schwaiger, Gemeinde Westendorf
- » Mag.a Heike Crabtree, Verwaltungsgemeinschaft St. Johann in Tirol
- » Benjamin Hotter MLS, Bezirkshauptmannschaft Schwaz, Organisationseinheit Gemeinde, Grundverkehr und Baurecht

Die Interviews wurden per Videokonferenz geführt. Der Leitfaden, der den Expert:inneninterviews zugrunde liegt, ist, abgesehen von einigen anlassbezogenen Änderungen, ähnlich aufgebaut und bietet damit ein gewisses Maß an Vergleichbarkeit. Grundsätzliche Motivation für die umfassende Einbindung von Expert:innen ist die unklare und teils nicht ausreichende Quellenlage in Bezug auf die Vollzugspraxis der relevanten gesetzlichen Vorgaben.

Begleitend sind des Weiteren auch die entsprechenden Vorlesungseinheiten der Lehrveranstaltung „Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum“ der TU Wien,

im Rahmen derer auch diese Arbeit entstanden ist, eine wesentliche Quelle und wichtige Unterstützung beim Einstieg in die Materie. Zentral für den Beginn der eigenen Forschung ist auch die Exkursion nach Tirol und Vorarlberg, die zwischen 13. und 16. Mai 2024 erfolgte und zu Unterhaltungen mit diversen relevanten Akteur:innen aus Politik und Verwaltung führte.

Ziel dieser Methodenvielfalt ist es, die Thematik der Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze in Tirol aus verschiedenen Perspektiven beleuchten zu können. Sowohl die theoretischen Vorgehensweisen, welche mit Hilfe der gesetzlichen Grundlagen nachvollzogen werden, als auch die praktische Umsetzung bzw. der Vollzug, welcher insbesondere durch Expert:inneninterviews mit diesbezüglich relevanten Akteur:innen erarbeitet wurde, sollten in die Arbeit entsprechend einfließen. Im Zuge der Forschung kam es damit zu der folgenden chronologischen Struktur der eingesetzten Methoden:

- » Formulierung der Forschungsfragen
- » Andauernde **Rechtsanalyse** sowie **Literaturrecherche und -analyse**
- » Exkursion nach Tirol und Vorarlberg
- » E-Mail-Korrespondenz mit potenziellen Interviewpartner:innen
- » Leitfadengestützte **Expert:inneninterviews**
- » Verschriftlichung der Ergebnisse der Recherche

1.4. Struktur der Arbeit

Die vorliegende Arbeit zum Thema der Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze in Tirol gliedert sich im Wesentlichen in zwei Teile, jenem der rechtlichen Grundlagen und jenem der Vollzugspraxis.

Zunächst soll ein Überblick über den Stand der Debatte, über die begriffliche Abgrenzung und die relevanten Rechtsmaterien sowie über die grundlegende Regelungssystematik hinsichtlich Freizeitwohnsitze in Tirol gegeben werden. Aufbauend darauf werden im

daraufliegenden Abschnitt die konkreten juristischen Voraussetzungen für die legale Errichtung bzw. die illegale Schaffung von Freizeitwohnsitzen in Tirol erläutert. Um sich mit der Kontrolle und Sanktionierung potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze auseinanderzusetzen, ist es schließlich im Vorhinein notwendig darzustellen, wann eine unzulässige Zweitwohnsitznutzung überhaupt vorliegt und wann nicht. Im nächsten Abschnitt soll in weiterer Folge nun konkret auf die rechtlichen Grundlagen des Kontroll- und Sanktionsregimes in Tirol eingegangen werden. Zunächst soll sich der Thematik dabei mit einer Darstellung der diesbezüglichen historischen Entwicklung genähert werden. In weiterer Folge sollen dann die aktuell gültigen in Hinblick auf die Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze relevanten gesetzlichen Bestimmungen analysiert werden. Das Tiroler Raumordnungsgesetz ist dabei, neben dem Grundverkehrsgesetz und der Tiroler Bauordnung sowie auch dem Meldegesetz wesentlich.

Infolge dieses ersten Teils der Arbeit, in welchem insbesondere die gesetzlichen Grundlagen erläutert werden, soll es im zweiten Teil um die Kontroll- und Sanktionspraxis bzw. den Vollzug gehen. Zunächst soll anhand zweier geeigneter Beispiele auf die Vollzugspraxis in den Gemeinden eingegangen werden. In weiterer Folge wird auch die Ebene der Bezirksverwaltungsbehörde auf Grundlage eines Beispiels thematisiert. Determiniert wurden die ausgewählten Gemeinden sowie die Bezirkshauptmannschaft, welche als Beispiele herangezogen wurden, dabei durch ihre Ausgangslage, das heißt die Zahl an legalen, gemeldeten Freizeitwohnsitzen sowie durch Medienberichte über ihren Umgang mit illegalen Zweitwohnsitzen. Zum Abschluss dieses Teils der Arbeit wird noch einmal der gesamte Ablauf des Prozesses bzw. Verfahrens der Kontrolle und Sanktionierung unzulässiger Freizeitwohnsitze, ebenfalls anhand eines Beispiels dargestellt.

Schließlich soll ein begründetes Fazit hinsichtlich der gewonnenen Erkenntnisse formuliert werden. Darüber hinaus werden Handlungsansätze und Verbesserungsvorschläge aufgegriffen und analysiert. Damit soll eine Perspektive für die weitere Entwicklung des Kontroll- und Sanktionsregimes in Tirol aufgezeigt werden.

2 BEGRIFFLICHE DEFINITION

Eine wesentliche Herausforderung bei der Betrachtung des Gegenstands der Zweitwohnsitze ist die Vielfalt der Begriffe, Formen, Definitionsmöglichkeiten und Kompetenzen, die im Zusammenhang mit der Erfassung, Kontrolle und Sanktionierung von Zweitwohnsitzen unweigerlich auftreten müssen. Es muss also zunächst eine verlässliche Abgrenzung des Begriffs stattfinden.

Zuvorderst ist zu bemerken, dass eine einheitliche Legaldefinition des Begriffs Zweitwohnsitz in Österreich nicht existiert. Grund dafür ist die vertikale Gewaltenteilung in der Legislative zwischen Bundesländern und Parlament, mit den entsprechenden Gesetzen, die Vielfalt an planerischen Absichtserklärungen und der dazugehörigen Papiere sowie die ganz allgemein sehr diverse Ausgangslage der verschiedenen Gebietskörperschaften. So gibt es neben dem Begriff des Zweitwohnsitzes auch den der Ferienwohnung, des Freizeitwohnsitzes, des Nebenwohnsitzes, des Ferienhauses etc., die sämtlich ähnliche oder deckungsgleichen Definitionen kennzeichnen, sich aber in verschiedenen Details bzw. in ihren Geltungsbereichen (weil von einzelnen Bundesländern gebraucht) unterscheiden. Während manche Begriffe auf die Nutzung und deren Dauer eines Gebäudes abzielen, stehen bei anderen die Gebäudetypologie oder die Eigentümer:innenstruktur im Vordergrund (vgl. ÖROK 2022: 32ff.). Im Folgenden soll auf die für das Bundesland Tirol relevanten Definitionen eingegangen werden.

2.1. Europäische Union

Mit dem Beitritt der Republik Österreich zur Europäischen Union im Jahr 1995 befinden sich auch europarechtliche Bestimmungen hierzulande in Geltung. Dies betrifft zunächst den Beitrittsvertrag samt Protokollen, der auch Aussagen zum Umgang und zur Definition von Zweitwohnsitzen enthält. Während

Artikel 5 eine gemeinsame Erklärung zum Umgang mit Zweitwohnsitzen und dem juristischen Umgang mit diesen darstellt, bestehen auch auf europäischer Ebene Definitionen dieses Begriffs. Europarechtlich wird ein Zweitwohnsitz als ein, „Wohnsitz für Erholungs- und andere nichtwirtschaftliche Zwecke zur Freizeitgestaltung“ definiert (vgl. König 2023: 3). Diese Definition ist hier der Vollständigkeit halber angeführt, ist in der Praxis jedoch nur untergeordnet von Bedeutung.

2.2. Österreich

Auf nationaler Ebene gibt es in Österreich keine Rechtsmaterie, welche sich unmittelbar mit der Steuerung bzw. der Beschränkung von Freizeitwohnsitzen beschäftigt. Dennoch finden sich auch auf Bundesebene einige hinsichtlich der Abgrenzung der Begrifflichkeit bzw. der Definition des Zweitwohnsitzes relevante Rechtsnormen.

Zuvorderst nimmt hier insbesondere das Meldegesetz eine zentrale Rolle in der Definition eines Zweitwohnsitzes ein, indem es den Begriff eines Wohnsitzes im Allgemeinen fixiert.

„Ein Wohnsitz eines Menschen ist an jener Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, dort bis auf weiteres einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen zu haben.“ (§ 1 Abs. 6 MeldeG)

Die Definition des Zweit-, Neben- oder Freizeitwohnsitzes ist demnach eine Negativdefinition, da nur der Hauptwohnsitz eine konkretere Definition erfährt. Der Nebenwohnsitz ist also als zusätzlicher Wohnsitz zu verstehen, der zwar einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen bedeutet, aber nicht den Mittelpunkt der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen

Lebensbeziehungen umfasst.

„Der Hauptwohnsitz eines Menschen ist an jener Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, diese zum Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen zu machen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen eines Menschen auf mehrere Wohnsitze zu, so hat er jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem er das überwiegende Naheverhältnis hat.“ (§ 1 Abs. 7 MeldeG)

Auch das Bundesverfassungsgesetz trifft des Weiteren eine Aussage zur Qualität von Wohnsitzen, der das Meldegesetz jedenfalls entspricht. Zu beachten ist dabei die Fähigkeit der Länder, auch Menschen ohne Hauptwohnsitzmeldung in dem entsprechenden Bundesland als Landesbürger anzuerkennen. Eine Definition von Zweitwohnsitzen findet nicht statt, was aufgrund des Stufenbaus der Rechtsordnung auch eine Vielfalt in den gesetzlichen Bestimmungen der Länder zur Folge hat.

„Jene Staatsbürger, die in einem Land den Hauptwohnsitz haben, sind dessen Landesbürger; die Landesgesetze können jedoch vorsehen, dass auch Staatsbürger, die in einem Land einen Wohnsitz, nicht aber den Hauptwohnsitz haben, dessen Landesbürger sind. Der Hauptwohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat.“ (Art. 6 Abs. 2 und 3 B-VG)

2.3. Tirol

Bei Betrachtung der Definition des Zweitwohnsitzbegriffs in der Legislatur des Landes Tirol fällt die sehr stringente Definition auf, wie sie auf einer Landesebene erwartbar ist. Andererseits ist die Vielfalt an gesetzlichen Bestimmungen und strategischen Papieren, die sich mit Freizeitwohnsitzen beschäftigen, eine eigene Herausforderung, die insbesondere die schnelle Orientierung in dieser Richtlinienlandschaft behindert.

Erstes strategisches Papier zur räumlichen Entwicklung ist die Publikation Lebensraum Tirol, welche eine Definition eines Freizeitwohnsitzes liefert. Hier wird der Begriff auf zwei bestimmte Kriterien abgestellt, die Lokalisierung des Lebensmittelpunkts und die Nutzungsintensität bzw. Dauer (vgl. Land Tirol 2019: 68).

„Unter Freizeitwohnsitz versteht man zusammengefasst jene Wohnsitze, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses dienen und den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen bilden, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.“ (Land Tirol 2019: 68)

Auch das Tiroler Raumordnungsgesetz verdeutlicht des Weiteren die Priorität, die diesem Thema in Tirol eingeräumt wird. Der Begriff Freizeitwohnsitz findet sich im Gesetzestext insgesamt 120-mal (vgl. TROG 2022). Die Definition der Begrifflichkeit des Zweitwohnsitzes wird hier folgendermaßen formuliert:

„Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.“ (§ 13 Abs. 1 TROG 2022)

Um die Konsequenz in der Definition umfassend darzustellen, sei auch die Tiroler Bauordnung aufgeführt. Diese verweist jedoch in ihrer Definition auf jene des TROG (vgl. § 2 Abs. 6 TBO 2022).

TGO). Diese Bestimmung ist also auch mit konkreten Rechtsfolgen verbunden.

Das Tiroler Grundverkehrsgesetz ist ebenfalls eine Rechtsmaterie, die bei der Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze zur Anwendung kommen kann. Sie bezieht sich jedoch auch ausschließlich auf die Begriffsdefinition gemäß TROG (vgl. § 2 Abs. 8 TGVC 1996).

Das Land Tirol verfügt seit dem Jahr 2019 auch über das Freizeitwohnsitzabgabengesetz, das seit 2023 auch Leerstände umfasst. Auch dessen Definition entspricht dabei jener des TROG (vgl. § 1 Abs. 2 TFLAG).

Auch die Tiroler Gemeindeordnung enthält des Weiteren Aussagen zur Qualität eines Wohnsitzes in einer Gemeinde. Hier werden Gemeindebewohner:innen wie folgt definiert:

„Gemeindebewohner sind:

- » *die Gemeindebürger, das sind alle Unionsbürger, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben,*
- » *Personen, die keine Unionsbürger sind und in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben, und*
- » *Personen, die ihren Hauptwohnsitz nicht in der Gemeinde haben, aber über eine Liegenschaft oder einen Gewerbebetrieb im Gemeindegebiet verfügen.*

Alle Gemeindebewohner haben an den Rechten und Pflichten nach den landesgesetzlichen Vorschriften in gleicher Weise teil.“ (§ 13 Abs. 1 und 2 TGO)

Interessant ist die explizite Inklusion von Menschen, die über eine Liegenschaft verfügen. Dabei wird keine Aussage über die Qualität der Liegenschaft, das etwaige Vorhandensein eines Wohnsitzes oder ähnliche Kriterien getroffen. Damit reicht das Eigentum an einer Liegenschaft aus, um gemäß § 115 TGO Aufsichtsbeschwerden zu erheben (vgl. § 115

3 REGELUNGSSYSTEMATIK ZU FREIZEITWOHNSITZEN IN TIROL

3.1. Unionsrecht

Seit dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union gilt wie auch König (2023) ausführt das Prinzip der unmittelbaren Anwendbarkeit des Unionsrechts vor dem nationalen Recht. Dies bedeutet, dass im Falle eines Konflikts das Recht der Union Vorrang vor dem nationalen Recht hat und das innerstaatliche Recht gemäß den Grundsätzen des Unionsrechts ausgelegt werden muss. Diese Thematik ist insbesondere in Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen relevant, da die Grundfreiheiten der EU wesentliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben (vgl. König 2023: 9-13). Österreich konnte sich zwar im Rahmen der Beitrittsverhandlung eine fünfjährige Übergangsfrist in Bezug auf Freizeitwohnsitze erwirken, seit dem Ablauf dieser ist jedoch entscheidend, ob etwaige Rechtsnormen (z. B. die GVG oder ROG der Länder) den Grundfreiheiten entgegenstehen und mögliche Beschränkungen im Falle durch das Allgemeininteresse gerechtfertigt werden können (vgl. Urlesberger 2016: 418). Die Gemeinsame Erklärung der Mitgliedstaaten zu Zweitwohnsitzen als Anhang zu den Beitrittsverträgen erlaubt jedoch Maßnahmen aus Gründen der Raumordnung, der Bodennutzung oder des Umweltschutzes, vorausgesetzt, dass diese erforderlich, nichtdiskriminierend und in Übereinstimmung mit dem Unionsrecht angewendet werden können (vgl. C. Schlussakte Erklärung 6 des EU-Beitrittsvertrag).

Die durch die EU garantierten Grundfreiheiten sind die Folgenden:

- » Warenverkehrsfreiheit
 - » Personenverkehrsfreiheit (Niederlassungsfreiheit und Arbeitnehmerfreizügigkeit)
 - » Kapitalverkehrsfreiheit
 - » Dienstleistungsfreiheit
- (vgl. Eisenberger & Holzmann 2023: 10)

Wie Urlesberger (2016) ausführt, hat die Kapitalfreiheit eine vollständige Öffnung des Kapital- und Zahlungsverkehrs zur Folge. Als Zahlungsverkehr gelten auch Immobilieninvestitionen wie der Kauf von bebauten oder unbebauten Grundstücken sowie der Bau von Gebäuden zu Erwerbs- oder persönlichen Zwecken durch Privatpersonen, woraus sich ableiten lässt, dass der Liegenschafts Kauf eine Maßnahme des Kapitalverkehrs darstellt. Verboten ist hier insbesondere eine Diskriminierung von Angehörigen anderer Mitgliedstaaten gegenüber Österreicher:innen. Die sich aus dem freien Kapitalverkehr ergebenden Beschränkungen gehen jedoch über dieses Diskriminierungsverbot hinaus und verbieten eine generelle Beschränkung, auch wenn diese Inländer:innen und Ausländer:innen gleichermaßen betrifft (vgl. Urlesberger 2016: 419f.). Die Auswirkungen der anderen Grundfreiheiten sind kontrovers diskutiert, obwohl sie weniger relevant scheinen, da sie bereits durch die Kapitalverkehrsfreiheit abgedeckt werden (vgl. Eisenberger & Holzmann 2023: 15).

Nach Eisenberger & Holzmann (2023) umfasst die Niederlassungsfreiheit den Erwerb von Liegenschaften entweder zur Ausübung der Erwerbstätigkeit oder zur Befriedigung notwendiger Wohnbedürfnisse im Zusammenhang mit dieser. Raumordnungsrechtliche Maßnahmen berühren diese in der Regel aber nicht, da diese nichtdiskriminierend sind und im öffentlichen Interesse liegen. Die Arbeitnehmerfreizügigkeit gewährleistet EU-Bürger:innen das Recht, in jedem Mitgliedstaat einer Beschäftigung nachzugehen. Aus diesem Recht ergibt sich auch die Notwendigkeit des Zugangs zu Wohnung und Eigentum. Im Zusammenhang mit der Dienstleistungsfreiheit ist es fraglich, ob diese aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung ein Recht zum Grunderwerb umfasst. Der Zugang zu Eigentum und zur Nutzung von Immobilien ist hier nur so weit relevant, als dass der Zugang auch für die tatsächliche Ausübung der Dienstleistungsfreiheit von

Nutzen ist (vgl. Eisenberger & Holzmann 2023: 15-20).

„Der Erwerb eines Zweitwohnsitzes für die begrenzte Zeit der Dienstleistung erscheint aber kaum ‚zweckdienlich‘ für die Erbringung der Dienstleistung, weshalb der Erwerb von Zweitwohnsitzen von der Dienstleistungsfreiheit nicht umfasst sein dürfte.“ (Eisenberger & Holzmann 2023: 20).

Zulässige Beschränkungen sind nach Urlesberger (2016) nur solche Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse liegenden Zielen dienen, nichtdiskriminierend angewendet werden und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen. Ein Beispiel hierfür wäre, wenn Beschränkungen für ein spezifisches, räumlich abgegrenztes Gebiet festgelegt werden, ohne dabei zwischen In- und Ausländer:innen zu unterscheiden und die Maßnahme auch zur Erreichung des Ziels geeignet ist. Eine Beschränkung für ein ganzes Bundesland stünde jedoch im Widerspruch zum geltenden Unionsrecht (vgl. Urlesberger 2016: 421).

3. 2. Nationales Recht

3. 2. 1. Verfassungsrecht

Auf Ebene des nationalen Rechtes sind besonders die garantierten Grundrechte aus dem Staatsgrundgesetz und dem Bundes-Verfassungsgesetz von Relevanz. Art. 6 StGG besagt dabei:

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

Wie Eisenberger & Holzmann (2023) ausführen, resultiert aus dem damit verbundenen Grundrecht auf freien Liegenschaftsverkehr das Recht, Liegenschaften frei zu erwerben. Die Bestimmung gilt ausschließlich für österreichische Staatsbürger:innen, wobei Unionsbürger:innen diesen gleichgestellt sind.

Einschränkungen dieses Grundrechts sind nur zulässig, wenn sie nicht dem Kerngehalt des Grundrechts widersprechen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismäßig sind. Art. 6 StGG und Art. 1 1. ZP EMRK garantieren das Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums. Als Eingriff zählt dabei nicht nur die Enteignung, sondern auch andere etwaige Eigentumsbeschränkungen und Regelungen der Eigentumsnutzung. Ein solcher Eingriff, einschließlich der Beschränkungen von Zweitwohnsitzen ist nur rechtmäßig, wenn er im Einklang mit dem Allgemeininteresse steht, den Kerngehalt des Grundrechts berührt und verhältnismäßig ist. Art. 5 StGG besagt, dass alle Staatsbürger:innen vor dem Gesetz gleich sind. Das Grundrecht auf Gleichheit vor dem Gesetz erfordert, dass staatliches Handeln Gleiches gleich und Ungleiches ungleich behandelt. Dies impliziert ein allgemeines Gebot der Sachlichkeit, das besagt, dass der Gleichheitssatz verletzt wird, wenn es keine sachliche Rechtfertigung für eine ungleiche Behandlung gibt. Daraus folgt, dass generelle und undifferenzierte Verbote von Zweitwohnsitzen nicht zulässig sind (vgl. Eisenberger & Holzmann 2023: 21-27).

3. 2. 2. Einfaches Recht

Meldegesezt

Das Meldewesen und damit das Meldegesezt sind im Gegensatz zu den anderen in Kapitel 2.3 Tirol genannten bedeutenden Gesetzesmaterien auf Landesebene Bundeskompetenz. Relevant ist es in diesem Zusammenhang aber trotzdem. In Tirol sind, im Gegensatz zu etwa Salzburg (vgl. § 5 Abs. 17 lit. a sublit. aa Sbg. ROG 2009), Freizeitwohnsitze nicht über die Art bzw. Qualität der Meldung definiert. Dies bedeutet, dass die Meldung bzw. die Wohnsitzqualität an sich nicht ausschlaggebend dafür ist, ob es sich um einen Freizeitwohnsitz handelt. Beide Gesetze verwenden jedoch ähnliche Definitionen, wenn es um die Definition von Hauptwohnsitz und

Nicht-Freizeitwohnsitz geht. Kern dieser beiden Definitionen ist das Vorliegen eines „Mittelpunkts der Lebensbeziehungen“ (vgl. § 13 Abs. 1 TROG 2022; § 1 Abs. 7 MeldeG).

Besonders im Zusammenhang mit der „Verschleierung“ von unzulässigen Freizeitwohnsitzen und in den damit verbundenen Verfahren sind Meldungen aber ein wichtiger Bestandteil, weshalb auch eine Betrachtung dieses Gesetzes als sinnvoll erscheint.

Gewerbeordnung

Der Gewerbeordnung (GewO) kommt im Kontext von Freizeitwohnsitzen vor allem dann Relevanz zu, wenn es um Kurzzeitvermietung und gewerbliche Beherbergung geht. Eine gewerbsmäßige Tätigkeit liegt dann vor, wenn diese „[...] selbständig, regelmäßig und in der Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, gleichgültig für welche Zwecke dieser bestimmt ist [...]“ (§ 1 Abs. 2 GewO 1994). Nicht erfasst werden aber häusliche Nebenbeschäftigungen (vgl. § 2 Abs. 1 Z 9 GewO 1994). Eine solche häusliche Nebenbeschäftigung liegt dann vor, wenn diese den anderen Tätigkeiten im Haushalt in Betracht auf die aufgebrauchte Arbeitszeit untergeordnet ist, nur von Mitgliedern des Haushalts ausgeübt wird und diese nicht den typischen Charakter einer gewerblichen Tätigkeit annehmen (etwa durch den Einsatz spezieller Geräte oder Ähnlichem) (vgl. Österreicher et al. 2018: 12). Für die Beherbergung von Gästen, wenn diese unter den vorher genannten Umständen erfolgt, ist grundsätzlich aber eine Gewerbeberechtigung erforderlich (vgl. § 111 Abs. 1 Z 1 GewO 1994). Für Beherbergungsbetriebe mit weniger als zehn Betten entfällt allerdings der sonst erforderliche Befähigungsnachweis (vgl. §§ 16 und 111 Abs. 2 Z 4 GewO 1994). Die Privatzimmervermietung fällt dabei, wenn keine haushaltsfremden Personen beschäftigt werden, das Ausmaß entsprechend niedrig ist und nicht mehr als zehn Betten angeboten werden, grundsätzlich nicht unter die von der GewO umfassten Tätigkeiten.

Da die Beherbergung unter Umständen von den Definitionen der einzelnen Gesetze miterfasst wird (zu Ausnahmen mehr in Kapitel 4.1 Was ist ein Freizeitwohnsitz?) und vor allem die unzulässige Kurzzeitvermietung häufig in Form eines Freizeitwohnsitzes, aber auch im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit stattfindet, ist auch die Gewerbeordnung eine durchaus relevante Gesetzesmaterie, welche nicht außer Acht gelassen werden sollte.

Andere Bundesgesetze wie das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG), das Verwaltungsstrafgesetz (VStG) oder die Bundesabgabenordnung (BAO) sind vor allem im Zusammenhang mit den Verfahren von Bedeutung. Diese Bestimmungen gelten allerdings grundsätzlich für alle Verwaltungsverfahren (je nach Anwendungsbereich) und enthalten keine spezifischen Bestimmungen betreffend Freizeitwohnsitze.

3.3. Landesrecht – Tirol

Der Großteil der Steuerungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen ergibt sich aus dem Raumordnungs-, dem Grundverkehrs- und dem Baurecht. Die Kompetenzen für diese Materien liegen in Österreich bei den Ländern (vgl. VfSlg. 2674/1954; VfSlg. 2546/1953; Art. 15 B-VG). In Tirol finden sich die relevanten Bestimmungen daher vor allem im Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022), dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (TGVG 1996) und der Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022). Folgend soll ein kurzer Überblick über die jeweiligen gesetzlichen Grundlagen und die damit verbundene Steuerungswirkung geben werden.

3.3.1. Raumordnungsrecht

Das Herzstück der Tiroler Raumordnung ist das Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022). Das Gesetz bildet die Grundlage für die Raumplanung

bzw. Raumordnung und damit auch für den Handlungsspielraum der Gemeinden, welche für die örtliche Raumordnung zuständig sind (vgl. Art. 118 B-VG). Dort werden neben generellen Verfahrensabläufen und den Instrumenten der Raumplanung (in Tirol das Örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan) auch die meisten freizeitwohnsitzspezifischen Regelungen geregelt. Dazu zählen zum einen die in Kapitel 2.3 Tirol erwähnte Definition, aber auch die Bestimmungen dazu, wann und wo ein Freizeitwohnsitz zulässig ist oder neu geschaffen werden darf. Dass innerhalb des Raumordnungsgesetzes auch Strafbestimmungen im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen enthalten sind ist etwas ungewöhnlich. Solche Strafen sind im Rahmen der Raumordnung eher eine Seltenheit und im TROG auch die einzigen. Kontrolle und Sanktionierung sind in allen anderen Fällen über andere Rechtsmaterien, wie etwa das Baurecht geregelt.

Freizeitwohnsitzverzeichnis

Um im Zusammenhang mit der Steuerung von Freizeitwohnsitzen und den damit verbundenen Bestimmungen einen Überblick und verbindliche Zahlen zu haben, sind in Tirol gemäß § 14 TROG 2022 die Bürgermeister:innen dazu verpflichtet, ein Verzeichnis mit allen aufrecht bestehenden (legalen) Freizeitwohnsitzen zu führen. Dieses Verzeichnis dient in diesem Sinne auch als Grundlage für die Rechtmäßigkeit eines Freizeitwohnsitzes und für alle weiteren Steuerungsinstrumente. Zusätzlich bietet es Gemeinden im Fall von Anzeigen die Möglichkeit (schnell) zu überprüfen, ob es sich bei einem Verdachtsfall nicht doch um einen zulässigen Freizeitwohnsitz handelt oder ob eine genauere Betrachtung und die Einleitung eines Verfahrens notwendig sind.

Beinhalten muss dieses Verzeichnis neben den Namen der Eigentümer:innen und der Adresse des Wohnsitzes auch die Widmung des Grundstückes, die Baumasse und die Wohnnutzfläche sowie eventuell

auch eine planliche Darstellung des Objektes (vgl. § 14 Abs. 1 TROG 2022). Die Freizeitwohnsitze werden weiters auch nach dem rechtlichen Hintergrund des Bestehens (Feststellung, Bewilligung oder Ausnahmegenehmigung – dazu aber mehr in Kapitel 4.2 Wann ist ein Freizeitwohnsitz legal?) unterschieden und der Anteil der Freizeitwohnsitze am gesamten Gebäudebestand berechnet.

Das Freizeitwohnsitzverzeichnis, zumindest die Anzahl der Freizeitwohnsitze je Gemeinden unterteilt nach Art und die Freizeitwohnsitzquote, werden vom Land Tirol anonymisiert veröffentlicht (vgl. Land Tirol 2024a) und bei Bedarf regelmäßig aktualisiert. Änderungen müssen dem Land durch den/die Bürgermeister:in innerhalb eines Monats gemeldet werden (vgl. § 14 Abs. 4 TROG 2022).

Das Freizeitwohnsitzverzeichnis und der Anteil an Freizeitwohnsitzen allein geben jedoch wenig Aufschluss darüber, wie betroffen oder belastet eine Gemeinde wirklich ist. Ein Beispiel hierfür ist etwa die Gemeinde Hinterhornbach (Bezirk Reutte), welche mit einem Anteil von 74,5% (35 von 47 Wohnungen) Freizeitwohnsitzspitzenreiterin in Tirol ist (vgl. Land Tirol 2024a). Bei der Gemeinde handelt es sich allerdings um eine eher strukturschwache und von Abwanderung geprägte Gemeinde mit 93 Einwohner:innen, welche auch nicht sonderlich touristisch ist (vgl. Statistik Austria 2024b).

Vertragsraumordnung

Durch die Vertragsraumordnung erhalten Gemeinden die Möglichkeit, ergänzend zu den behördlichen Planungsinstrumenten, privatrechtliche Verträge mit Grundeigentümer:innen im Bereich der Raumplanung zu nutzen. Ziel dieses zusätzlichen Instruments ist es primär, auf zivilrechtlicher Ebene die Aktivierung von Bauland zu fördern und sicherzustellen, dass dieses auch tatsächlich entsprechend seiner Widmung verwendet wird (vgl. Land Tirol 2023a: 23).

Die Grundlage dafür bildet das Raumordnungsgesetz (vgl. § 33 TROG 2022). Im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen von besonderer Relevanz sind vor allem Nutzungsverträge. Für die Gemeinden besteht beispielsweise die Möglichkeit den/die Grundeigentümer:in dazu zu verpflichten, die Liegenschaft innerhalb einer angemessenen Frist einer bestimmten Nutzung zuzuführen (vgl. § 33 Abs. 3 TROG 2022). Daneben können aber auch Nutzungen grundsätzlich als unzulässig bzw. zulässig festgelegt werden (vgl. Land Tirol 2023a: 24). Es kann aber auch eine Verpflichtung zur Begründung eines Hauptwohnsitzes auf der jeweiligen Liegenschaft vereinbart werden, was vor allem im Zusammenhang mit der Verhinderung neuer Freizeitwohnsitze nützlich sein kann (vgl. Land Tirol 2023a: 24).

Die Gemeinden müssen bei der Erstellung solcher Verträge jedenfalls die Einhaltung der Inhalte auf geeignete Weise sicherstellen (vgl. § 33 Abs. 4 TROG 2022). Möglichkeiten hierfür wären etwa die Vereinbarung von Konventionalstrafen, Bankgarantien oder Vorkaufsrechten (vgl. Land Tirol 2023a: 24).

Wie bereits die ÖROK (2022) anmerkte, dürfte die Wirkung solcher Verträge im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen jedoch vergleichsweise nur gering sein. Besonders im Falle eines Verstoßes gegen einen solchen Vertrag, sind dessen Inhalte von den Gemeinden zivilrechtlich einzuklagen, was wiederum mit einem erhöhten Aufwand und Kosten verbunden ist (beispielsweise durch juristische Beratung und Prozesskosten) (vgl. ÖROK 2022: 60).

Insbesondere bei bereits existierenden, jedoch unzulässigen Zweitwohnsitzen dürfte die Wirksamkeit noch eingeschränkter sein. Derartige Abkommen werden vorwiegend im Rahmen von Sicherungsverträgen für Projekte geschlossen. Dies resultiert hauptsächlich daraus, dass Gemeinden bei neuen Vorhaben im Vergleich zu bestehenden Projekten mehr Handlungsspielraum haben. In derartigen Situationen besitzen Gemeinden aufgrund

des bestehenden Bedarfs an einer Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans ein gewisses Verhandlungsinstrument. Im Kontrast dazu, ist die Wahrscheinlichkeit einen solchen Vertrag für bestehende Objekte abzuschließen in der Regel gering, da das Interesse an Vertragsabschlüssen von Seiten der Eigentümer:innen minimal ist, wenn Gemeinden diesen nichts Substanzielles im Gegenzug bieten können. Solche Verträge sind daher besonders nützlich, um bei neuen Projekten die Schaffung von Freizeitwohnsitzen oder Investorenmodellen zu verhindern. Eine zwingende Verknüpfung von Raumordnungsverträgen an eine Baulandwidmung ist allerdings nicht zulässig (vgl. VfSlg. 15625/1999).

3.3.2. Baurecht

Für Gemeinden von besonderer Bedeutung ist die Bauordnung. Neben der örtlichen Raumplanung fällt auch die örtliche Baupolizei in deren Zuständigkeit (vgl. Art. 118 Abs. 2 B-VG). Die innerhalb der Gemeinden dafür zuständige Behörde ist der/die Bürgermeister:in (vgl. § 62 TBO 2022).

Die Gesetzgebung im Baurecht fällt in den selbstständigen Wirkungsbereich der Länder (vgl. Art. 15 B-VG). Zentrum der diesbezüglichen Legislatur in Tirol bildet die Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022). In Bezug auf Freizeitwohnsitze entfaltet diese ihre Wirkung insbesondere im Bauverfahren und dem dort anzugebenden Verwendungszweck (vgl. § 29 Abs. 1 TBO 2022), aber auch in der Kontrolle und Sanktionierung durch die Gemeinden nach baurechtlichen Vorschriften.

3.3.3. Grundverkehrsrecht

Neben den Gesetzen mit raumplanerischem Bezug, ist auch das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (TGVG 1996) von Relevanz, wenn es um die Steuerung von Freizeitwohnsitzen geht. Das TGVG zielt dabei

im Vergleich zum TROG jedoch nicht auf die Flächennutzung per se ab, sondern greift erst, wie auch dem Namen zu entnehmen ist, beim Grundverkehr – also dem Erwerb von Rechten an Grundstücken (Grundstücksverkauf) (vgl. § 1 Abs. 2 TGVG 1996). Geregelt werden hier speziell der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, der Erwerb an Baugrundstücken oder wenn es sich bei dem/der Erwerber:in um einen/eine Ausländer:in handelt, auch von allen anderen Grundstücken (vgl. § 1 Abs. 2 TGVG 1996).

Im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen kommt dem Gesetz seine Wirkung also im Zuge des Ver- oder Ankaufs eines Grundstückes zu.

4 (IL)-LEGALITÄT VON FREIZEITWOHNSITZE

4.1. Was ist ein Freizeitwohnsitz?

Die eingangs genannte Definition des Freizeitwohnsitzes über den „Mittelpunkt der Lebensbeziehung“ mag zwar die Intention des Gesetzgebers passend widerspiegeln, in der Praxis stellt sich jedoch die (berechtigte) Frage, was genau jetzt als Freizeitwohnsitz verstanden werden kann und was eben nicht.

Grundsätzlich zählen als Freizeitwohnsitz alle Gebäude oder Gebäudeteile, welche nicht zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen (vgl. § 13 Abs. 1 TROG 2022). Da dieser Begriff jedoch sehr weit gefasst ist, enthält das TROG zusätzlich auch einige Ausnahmen.

Ausnahmen nach dem Raumordnungsgesetz

Zum einen sind Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen ausgenommen, unter der Bedingung, dass diese Gemeinschaftsräume mit einem Gesamtausmaß von mindestens 0,5 m² pro Gästebett aufweisen, gewerbetypische Dienstleistungen wie etwa die regelmäßige Reinigung und das Waschen der Wäsche erbracht werden und eine ständig erreichbare Ansprechperson seitens des Betriebes gewährleistet ist (vgl. § 13 Abs. 1 lit. a TROG 2022). Nicht anrechenbar zur Fläche der Gemeinschaftsräume sind allerdings Wellnessbereiche, Skiräume oder sonstige Abstellräume oder Sanitärräume und dergleichen (vgl. § 13 Abs. 1 lit. a. TROG 2022).

Kur- und Erholungsheime sind dann von der Definition eines Zweitwohnsitzes nicht umfasst, wenn es sich bei ihnen um Einrichtungen handelt, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Einrichtungen bzw. Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe genutzt werden (vgl. § 13 Abs. 1 lit. b TROG 2022).

Ebenso ausgenommen von der Definition eines Freizeitwohnsitzes ist die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung (siehe Kapitel 3.2.2 Einfaches Recht) (vgl. § 13 Abs. 1 lit. c TROG 2022). Wohnräume zur Privatzimmervermietung sind mit einer Reihe an Bestimmungen verbunden, deren Erfüllung eine Ausnahme bedeuten. Diese Räumlichkeiten dürfen lediglich als Teile der eigenen Wohnung bereitgestellt werden, abgeschlossene Wohneinheiten sind dabei generell nicht zulässig. Auch familienfremde Dienstnehmer:innen sind ein Disqualifikationsgrund. Ebenso ist eine Obergrenze vorgesehen: Mehr als zehn Betten dürfen hier nicht zur Verfügung gestellt werden. Eine Kombination der Privatzimmer- mit der Ferienwohnungsvermietung ist nur bedingt möglich, in diesem Fall sind die Obergrenzen der Ferienwohnungsvermietung zu beachten (vgl. § 13 Abs. 1 TROG 2022).

Betriebe, die ein Maximum von drei Ferienwohnungen mit insgesamt zwölf Betten betreiben, können gemäß § 13 Abs. 1 lit. d TROG 2022 unter bestimmten Bedingungen ebenfalls von der Freizeitwohnsitzregelung ausgenommen werden. Die Vermietung muss kurzzeitig an wechselnde Personen erfolgen. Dabei sind insbesondere auch Gebäude bzw. Einheiten zusammenzuzählen, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen. Grundsätzlich darf diese Regelung bei Gebäuden mit einer Baugenehmigung nach dem 1. Februar 1996 aber nur dann greifen, wenn die vermietende Person einen gemeldeten Hauptwohnsitz im gleichen Gebäude hat. Unter diesen Voraussetzungen sind nur natürliche Personen als Vermieter zulässig, und die Wohnungen müssen sich allesamt im gleichen Objekt befinden (vgl. § 13 Abs. 1 lit. d TROG 2022).

Auslegung der Definition

Bei der Definition des Freizeitwohnsitzes handelt es

sich um eine Negativdefinition. Streng genommen definiert das Raumordnungsgesetz also eigentlich, was kein Freizeitwohnsitz ist, wobei alles, was nicht unter diese Definition fällt oder durch die Ausnahmebestimmungen abgedeckt ist, als Freizeitwohnsitz angesehen wird. Diese Definition ist allerdings sehr allgemein, weshalb sich auch immer wieder das LVwG und der VwGH mit dieser auseinandersetzen (müssen).

Neben den vorhergenannten Ausnahmen gibt es keine weiteren expliziten Ausnahmen – auch nicht für berufliche Zwecke oder Ausbildungszwecke. Das gelegentliche Ausüben einer beruflichen Tätigkeit oder Lernen am Wohnsitz allein reicht jedoch nicht aus, um einen Wohnsitz nicht als Freizeitwohnsitz einstufen zu können (vgl. VwGH 28.06.2021, Ra 2021/06/0056). Das häufig vorgebrachte Argument von Eigentümer:innen eines Wohnsitzes, diese würden diesen nur zur Wartung oder für Instandhaltungsarbeiten aufsuchen, ist ebenfalls unzureichend für eine andere Nutzung als die eines Freizeitwohnsitzes (vgl. Land Tirol 2021: 19). Das Land argumentiert hier, dass „ein jährlich mehrmaliges Warten bzw. ein mehrtägiger Aufenthalt zur Durchführung von Wartungsarbeiten in der Regel nicht erforderlich sind und [daher] von einem Freizeitwohnsitz ausgegangen werden kann“ (Land Tirol 2021: 19).

Für das Nichtvorliegen eines Freizeitwohnsitzes reichen also eine Wohnsitzmeldung oder das gelegentliche bzw. zeitweise Arbeiten allein nicht aus (vgl. Land Tirol 2021: 19). Viel mehr ausschlaggebend ist für den VwGH, dass ein „deutliches Übergewicht hinsichtlich der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen“ vorliegen muss (vgl. VwGH 26.09.2009, 2008/02/0044). Ergibt sich aus der gesamtheitlichen Betrachtung der relevanten Umstände, dass kein solches Übergewicht der Lebensbeziehungen am Wohnsitz vorliegt, so ist von einem Freizeitwohnsitz auszugehen.

Dass das gelegentliche Arbeiten nicht ausreichend ist, um eine Qualifizierung als Freizeitwohnsitz zu

verhindern, heißt jedoch nicht, dass die Nutzung als „echter Arbeitswohnsitz“ gar nicht zulässig ist. Ein zulässiger Arbeitswohnsitz wäre zum Beispiel für Wochenpendler:innen möglich (vgl. Land Tirol 2021: 4). Ebenso kann auch ein Wohnsitz zu Ausbildungszwecken (etwa am Studienort) als Freizeitwohnsitz angesehen werden (vgl. Land Tirol 2021: 4). In diesen beiden Fällen kann, abhängig von den Umständen, durchaus davon ausgegangen werden, dass diese Wohnsitze der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen.

Immer zulässig ist die Nutzung als Freizeitwohnsitz, wenn es sich dabei lediglich um eine Zusatznutzung handelt. Dient ein Wohnsitz mindestens einer Person zur Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses (entsprechend den vorherigen Ausführungen), ist die Nutzung zu Erholungszwecken durch weitere Personen zulässig (vgl. Land Tirol 2021: 4). Dabei muss es sich allerdings auch wirklich um denselben Wohnsitz/dasselbe Objekt handeln.

4. 2. Wann ist ein Freizeitwohnsitz legal?

Wesentlich für die Kontrolle und in weiterer Folge die Sanktionierung von unzulässigen Freizeitwohnsitzen ist die Abgrenzung legaler Zweitwohnsitze – die es in den Tiroler Gemeinden in unterschiedlicher Intensität bzw. mit unterschiedlichen Anteilen gibt – von den Illegalen.

Das Tiroler Raumordnungsgesetz verbietet die Nutzung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz grundsätzlich, solange nicht eine der folgenden Voraussetzungen zutrifft:

- » es handelt sich um rechtmäßigen Bestand (Feststellung nach Abs. 3)
- » es besteht eine entsprechende Widmung mit Zusatz inkl. Baubewilligung (Baubewilligung nach

- Abs. 5)
» es besteht eine Ausnahmegewilligung (nach Abs. 7)
(vgl. § 13 TROG 2022)

Was genau unter diesen Voraussetzungen aber zu verstehen ist und welche Rahmenbedingungen durch die überörtliche Raumplanung gesetzt werden, soll im folgenden Kapitel erläutert werden.

4. 2. 1. Voraussetzungen durch die überörtliche Raumplanung

Seit dem Inkrafttreten einer Novelle des TGVG 1996 aus dem Jahr 2021 sieht dieses die Möglichkeit vor, Gemeinden als sogenannte Vorbehaltsgemeinden zu verordnen. Ausschlaggebend für den Erlass einer solchen Verordnung durch die Landesregierung sind:

- » „das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung erforderlichen und des hierfür verfügbaren Baulandes“ (§ 14 Abs. 1 lit. a TGVG 1996)
- » „das Ausmaß des für den geförderten Wohnbau erforderlichen und des hierfür verfügbaren Baulandes,“ (§ 14 Abs. 1 lit. b TGVG 1996)
- » „das Ausmaß der für Freizeitwohnsitze in Anspruch genommenen Grundflächen, insbesondere auch im Verhältnis zu dem zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung und für Zwecke des geförderten Wohnbaus bebauten Bauland,“ (§ 14 Abs. 1 lit. c TGVG 1996)
- » „die Gegebenheiten am Grundstücks- und Wohnungsmarkt sowie die Auswirkungen der Freizeitwohnsitzentwicklung auf diesen Markt.“ (§ 14 Abs. 1 lit. d TGVG 1996)

Im Vergleich zu anderen Bundesländern, in welchen ebenfalls die Ausweisung von Vorbehaltsgemeinden oder Ähnlichem möglich ist, beschränken sich die Voraussetzungen nicht nur auf die Anzahl bzw. den Anteil der Freizeitwohnsitze je Gemeinde. In Tirol sind Freizeitwohnsitze zwar ebenfalls relevant, jedoch

nicht allein ausschlaggebend. Bei der Betrachtung werden daneben auch Faktoren wie die generelle Verfügbarkeit von Bauland (auch für den geförderten Wohnbau) sowie der Boden- und Wohnungsmarkt miteinbezogen. Dies hat auch zur Folge, dass der Anteil der Vorbehaltsgemeinden in Tirol knapp über 50% liegt (siehe auch Abbildung 1).

Die Verordnung einer Gemeinde zu einer Vorbehaltsgemeinde hat mehrere Auswirkungen für diese. Zum einen gilt in diesen Gemeinden eine Erklärspflicht im Rahmen des Rechtserwerbes von Grundstücken (vgl. § 14a TGVG 1996). Erwerber:innen von Grundstücken müssen in diesem Zusammenhang eine Erklärung abgeben, mit welcher sie bestätigen, dass sie nicht beabsichtigen, einen neuen Freizeitwohnsitz auf der erworbenen Liegenschaft zu errichten (vgl. § 14a Abs. 1 TGVG 1996). Über die Folgen einer solchen Erklärung und die Verstöße gegen diese wird später noch detaillierter eingegangen (siehe Kapitel 6.3 Grundverkehrsrecht).

Die Vorbehaltsgemeinden haben aber vor allem auch Auswirkungen auf den Handlungsspielraum der Gemeinden in Bezug auf die Ausweisung neuer Freizeitwohnsitze. Die Widmung neuer Flächen für eine Freizeitwohnsitznutzung ist in solchen Gemeinden gänzlich verboten (vgl. § 13 Abs. 5 lit. c TROG 2022).

Quotenregelung

Neben den Vorbehaltsgemeinden gibt es in Tirol auf überörtlicher Ebene auch noch Beschränkungen im Rahmen einer Quotenregelung. Diese Quotenregelung ähnelt auch jenen aus anderen Bundesländern (hier kommt diese jedoch – falls vorhanden – meist im Zusammenhang mit Vorbehaltsgemeinden bzw. den jeweiligen Äquivalenten zum Einsatz). Das TROG verbietet gleich wie in Vorbehaltsgemeinden, auch in Gemeinden, in welchen der Anteil der Freizeitwohnsitze 8% des Gebäude- und Wohnungsbestandes übersteigt, die Ausweisung neuer Flächen für Freizeitwohnsitze (vgl. § 15 Abs. 5 lit. a TROG 2022). Ausschlaggebend

für diese Quote ist die Summe der Freizeitwohnsitze aus dem Freizeitwohnsitzverzeichnis und die Anzahl an noch zulässigen Neuerrichtungen gemäß dem Flächenwidmungsplan (vgl. § 15 Abs. 5 lit. a TROG 2022). Diese Quotenregelung betrifft in den meisten Fällen jedoch nur Gemeinden, welche ohnehin als Vorbehaltsgemeinden ausgewiesen sind. Von den 279 Tiroler Gemeinden erreicht nur eine einzige Gemeinde diese Quote, ohne dabei gleichzeitig auch Vorbehaltsgemeinde zu sein (vgl. Abbildung 1).

Wie Abbildung 1 auch gut zeigt, ist die Errichtung neuer Freizeitwohnsitze in Tirol durch die Vorbehaltsgemeinde- oder Quotenregelung in vielen Gemeinden gar nicht mehr zulässig. Nur in 137 der insgesamt 279 Gemeinden (49,1%) ist dies noch möglich (vgl. Land Tirol 2024a).

Sonstige Voraussetzungen

Ebenfalls gänzlich untersagt ist die Ausweisung neuer Freizeitwohnsitze zudem in Gemeinden, welche in ihrem örtlichen Raumordnungskonzept Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau nach § 31a Abs. 1 des TROG ausweisen müssen bzw. aufgrund des Fehlens geeigneter Flächen davon ausgenommen sind (vgl. § 13 Abs. 5 lit. b TROG 2022).

Abgesehen von den erwähnten absoluten Verboten zur Schaffung neuer Freizeitwohnsitze muss bei der Ausweisung neuer Flächen auch darauf geachtet werden, dass „[...]die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung dadurch nicht beeinträchtigt wird.“ (§13 Abs. 4 TROG 2022). Besonders geachtet werden muss in diesem Zusammenhang vor allem darauf, dass es zu keinen Auswirkungen auf

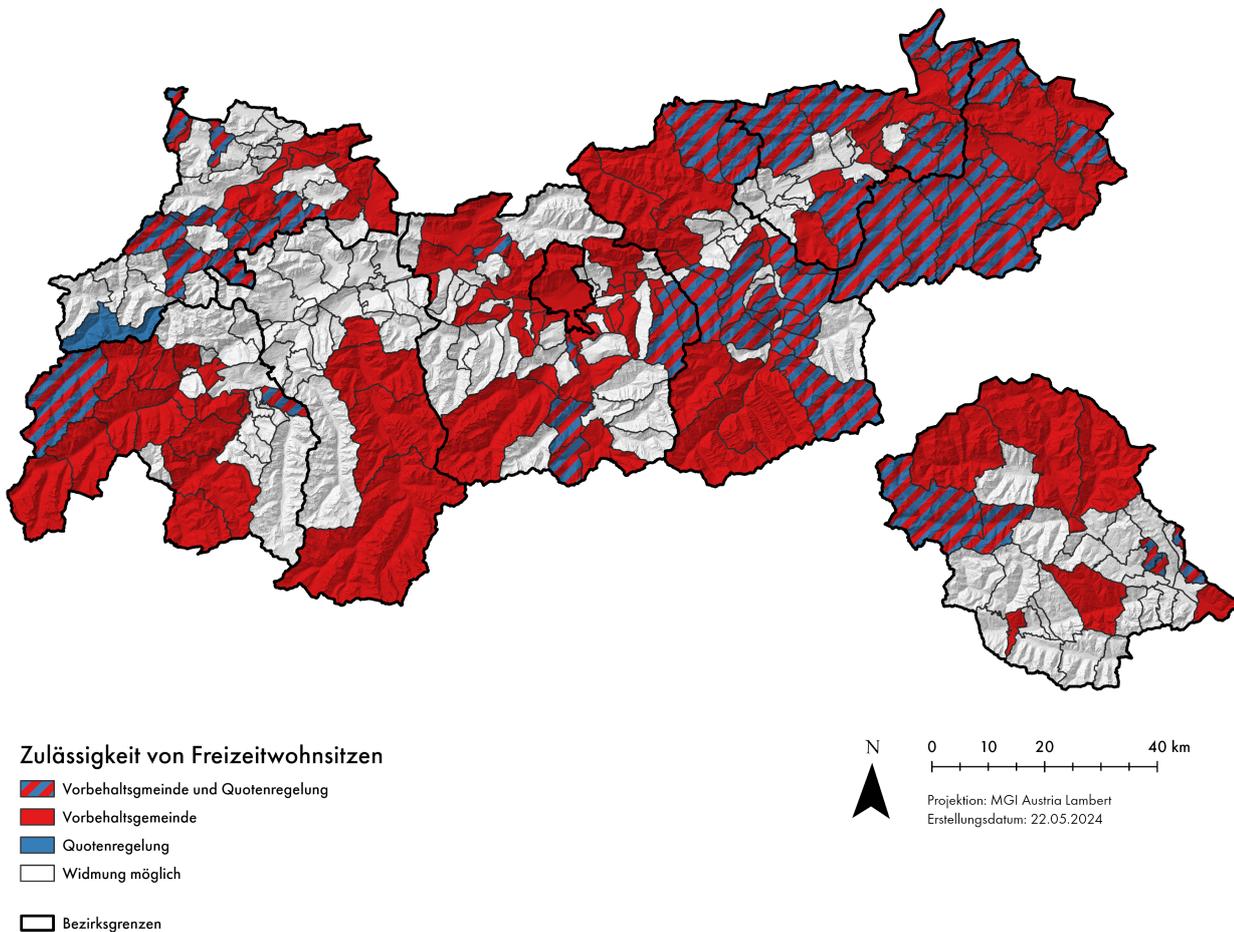


Abbildung 1: Zulässigkeit von Freizeitwohnsitzen in Tirol (Datenquelle: Statistik Austria – <https://data.statistik.gv.at>; §1 Vorbehaltsgemeindenverordnung; Land Tirol 2024a, eigene Darstellung).

die Deckung des Wohnbedarfes für die Bevölkerung kommt (vgl. Land Tirol 2023a: 15).

4. 2. 2. Widmung/Neuschaffung

Die Möglichkeiten zur Errichtung neuer Freizeitwohnsitze sind in Tirol inzwischen stark eingeschränkt. Die Schaffung von neuen Freizeitwohnsitzen ist nur dann möglich, wenn sich diese im Wohngebiet, Mischgebiet, auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen oder auf Sonderflächen für Hofstellen befinden und dies im Flächenwidmungsplan explizit für zulässig erklärt wurde, also mit einer eigenen Widmung (für ein Beispiel wie eine solche Widmung aussehen kann siehe auch Abbildung 2) (vgl. § 13 Abs. 3 TROG 2022). Im Umkehrschluss ist also auch die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze außerhalb des Baulandes (mit Ausnahme der Sonderflächen für Hofstellen oder Beherbergungsbetrieben) nicht möglich. Das bedeutet auch, dass die nachträgliche Legalisierung von illegalen Freizeitwohnsitzen nur in Verbindung mit einer entsprechenden Widmung möglich ist.

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel erwähnt, ist eine solche Widmung allerdings nur mehr in weniger als der Hälfte der Gemeinden in Tirol möglich. Die Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen ist somit in Tirol inzwischen stark beschränkt.

Verbunden mit dem Widmungszusatz muss auch eine Höchstgrenze für die Anzahl der zulässigen Freizeitwohnsitze festgelegt werden (vgl. § 13 Abs. 3 TROG 2022). Dadurch darf jedoch die vorher erwähnte Quote von 8% nicht überschritten werden. Eine Baubewilligung für Neubauten bzw. Um- oder Zubauten für Gebäude, welche teilweise oder ganz als Freizeitwohnsitz genutzt werden sollen, darf nur erteilt werden, wenn die im Flächenwidmungsplan höchstzulässige Anzahl nicht überschritten wird (vgl. §§ 13 Abs. 8 und 34 Abs. 2 lit. b TBO 2022). Ausschlaggebend ist dabei wie auch bei der Quote das Freizeitwohnsitzverzeichnis.

Baubewilligungen für Neubauten, Umbauten oder Zubauten, mit welchen neue Freizeitwohnsitze geschaffen werden sollen, dürfen nur auf Flächen mit einer solchen Widmung erteilt werden.

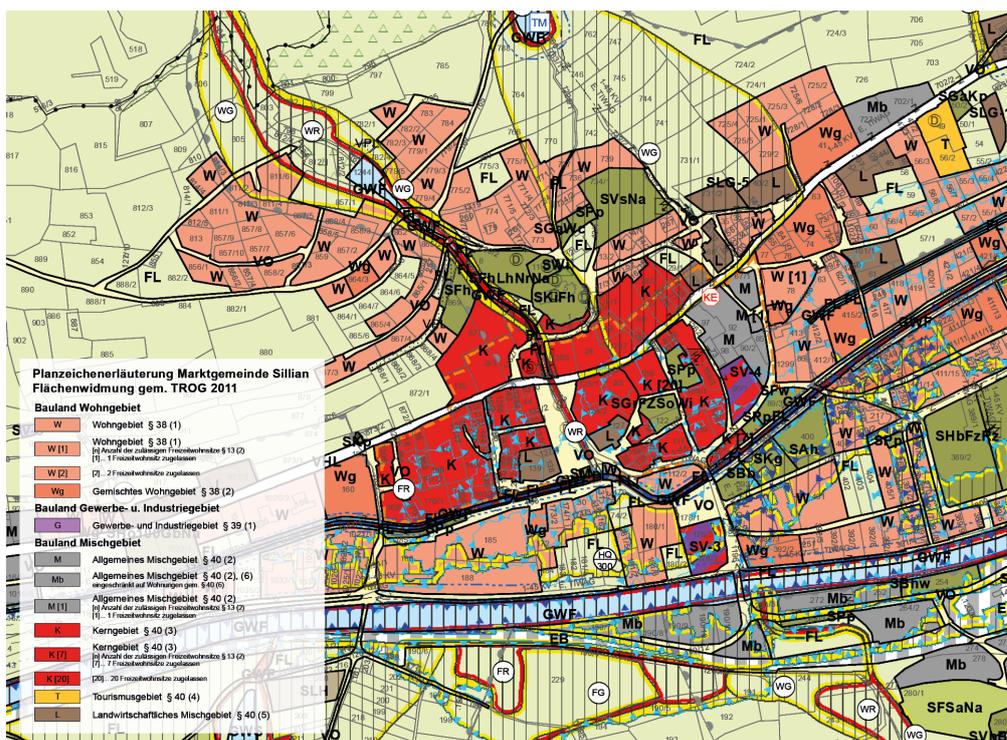


Abbildung 2: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Gemeinde Sillian (Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Sillian: Blatt D3; bearbeitet).

4.2.3. Feststellungsbescheid

Die Möglichkeit zur Errichtung von neuen Freizeitwohnsitzen besteht zwar in der Theorie immer noch, findet in der Praxis allerdings kaum Verwendung. Von den rechtmäßig bestehenden Freizeitwohnsitzen gemäß dem Freizeitwohnsitzverzeichnis handelt es sich bei ca. 96% (absolut 15.738) um sogenannte Freizeitwohnsitze gemäß Feststellung nach § 13 Abs. 3 TROG 2022 (vgl. Land Tirol 2024a). Dabei handelt es sich im Gegensatz zu den beiden anderen Nutzungsmöglichkeiten nicht um Neuschaffungen, sondern um die Legalisierung von Freizeitwohnsitzen, welche bereits vor Einführung der Beschränkungen bestanden.

Die Nutzung als Freizeitwohnsitz ist demnach zulässig für alle Wohnsitze, für welche per Bescheid die Zulässigkeit der Nutzung als Freizeitwohnsitz festgestellt und im Freizeitwohnsitzverzeichnis eingetragen wurde. Der Erlass eines solchen Feststellungsbescheides ist heute nicht mehr möglich und wurde nur für Wohnsitze ausgestellt, welche am 31. Dezember 1993 als Freizeitwohnsitz genutzt und in der Zeit vom 1.1.1994 bis zum 31.12.1998 bei dem/der Bürgermeister:in angemeldet wurden¹ oder für welche eine solche Anmeldung gemäß § 17 des TROG nachträglich erfolgte (vgl. § 13 Abs. 3 lit. a TROG 2022). Die Frist für eine nachträgliche Anmeldung endete allerdings endgültig am 30. Juni 2014 (vgl. § 17 Abs. 1 TROG 2022).

Neben diesen zum Zeitpunkt der Einführung der Beschränkungen bestehenden Freizeitwohnsitzen gibt es noch Freizeitwohnsitze, welche sich aus dem Gesetz über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland (Freilandbautengesetz) ergeben. Dieses Gesetz, welches informell zum Teil auch als

„Schwarzbauten-Sanierungs-Gesetz“ bezeichnet wird, diente zur damaligen Zeit der rechtlichen Sanierung und nachträglichen Bewilligung von konsenslosen Gebäuden (Schwarzbauten) im Freiland. Der VfGH hob dieses Gesetz zwar 1996 aufgrund einer Verletzung des Gleichheitssatzes auf (vgl. VfSlg. 14681/1996), die Verwendung von Freizeitwohnsitzen, welche nach dem Freilandbautengesetz bewilligt wurden, ist allerdings auch heute noch zulässig (vgl. § 13 Abs. 3 lit. b TROG 2022). Dieses Gesetz sah eine Ausnahme vor, welche die (nachträgliche) Erteilung einer Baubewilligung für Schwarzbauten auch zur Nutzung als Freizeitwohnsitz entgegen dem Verbot durch das TROG 1994 erlaubte, wenn diese Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Freilandbautengesetzes bereits als solche genutzt wurden (vgl. § 4 Abs. 1 Freilandbautengesetz).

4.2.4. Ausnahmbewilligung

Die dritte Möglichkeit zur legalen Nutzung eines Freizeitwohnsitzes ist die Ausnahmbewilligung. Im Grunde ist eine solche Ausnahmbewilligung dann möglich, wenn das Gebäude über den Erb- oder Schenkungsweg in Folge eines Todesfalls den/die Besitzer:in wechselt. Die neuen Eigentümer:innen müssen dabei zum gesetzlichen Kreis der Erben zählen und der Wohnsitz keinem ganzjährigem Wohnbedürfnis oder einer anderwärtigen Nutzung dienen. Ebenfalls möglich ist eine solche Ausnahmbewilligung, wenn sich die Lebensumstände des/der Besitzer:in ändern und der Wohnsitz ebenfalls keinem ganzjährigem Wohnbedürfnis oder einer anderwärtigen Nutzung dient. In diesen Fällen besteht die Möglichkeit den Wohnsitz mittels Ausnahmbewilligung als Freizeitwohnsitz zu nutzen (vgl. § 13 Abs. 8 TROG 2022).

Die Besonderheit an einer solchen Ausnahmgenehmigung ist, dass sich diese nicht direkt auf den Freizeitwohnsitz selbst, sondern auf den/die Eigentümer:in bezieht. Der/die Inhaber:in einer solchen Genehmigung darf seinen Freizeitwohnsitz

¹ Mit Inkrafttreten des TROG 1994 kam es in Tirol erstmalig zu einem generellen Verbot der Errichtung von neuen Freizeitwohnsitzen. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes als Freizeitwohnsitz genutzte Wohnsitze, mussten innerhalb eines Jahres angemeldet werden, um diese weiterhin nutzen zu können. Der Feststellungsbescheid wurde durch den/die Bürgermeister:in erlassen, wenn eine Nutzung als Freizeitwohnsitz glaubhaft gemacht werden konnte, bzw. aus dem Baubescheid hervor ging (vgl. §§ 15 und 16 TROG 1994).

nur unentgeltlich Gästen oder Familie überlassen, wobei der Begriff Gäste hier wohl viel Spielraum lässt (vgl. § 13 Abs. 9 TROG 2022). Mit Wegfall der notwendigen Voraussetzungen (etwa durch Verkauf oder eine anderwärtige Nutzung) erlischt auch die Ausnahmegewilligung wieder (vgl. § 13 Abs. 10 TROG 2022).

4. 2. 5. Bestimmungen der Bauordnung

Eine Änderung des Verwendungszweckes und die Verwendung von Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz ist, falls keine Ausnahmegewilligung vorliegt, nach der Tiroler Bauordnung ein bewilligungspflichtiges Vorhaben und bedarf damit einer Baubewilligung und einem Bauverfahren (vgl. § 28 Abs. 1 lit. d TBO 2022). Der erste Schritt in einem solchen Verfahren ist ein schriftliches Bauansuchen bei der Behörde. Kann im Rahmen dieses Bauansuchens aufgrund der Lage und der Ausgestaltung des Gebäudes eine rechtswidrige Nutzung als Freizeitwohnsitz nicht ausgeschlossen werden, hat der/die Bauwerber:in auf geeignete Weise nachzuweisen, dass eine solche Verwendung nicht beabsichtigt ist (vgl. § 29 Abs. 4 TBO 2022). Wird dadurch offenkundig, dass ein unzulässiger Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll oder ein rechtmäßiger Freizeitwohnsitz unzulässig erweitert werden soll, ist das Bauansuchen ohne weiteres Verfahren abzuweisen (vgl. § 34 Abs. 3 lit. b TBO 2022). Ebenso abzuweisen ist das Verfahren, wenn der/die Bauwerber:in der vorher genannten Nachweispflicht nicht nachkommt (vgl. § 34 Abs. 4 lit. a TBO 2022).

4. 2. 6. Zusammenfassung Legalität

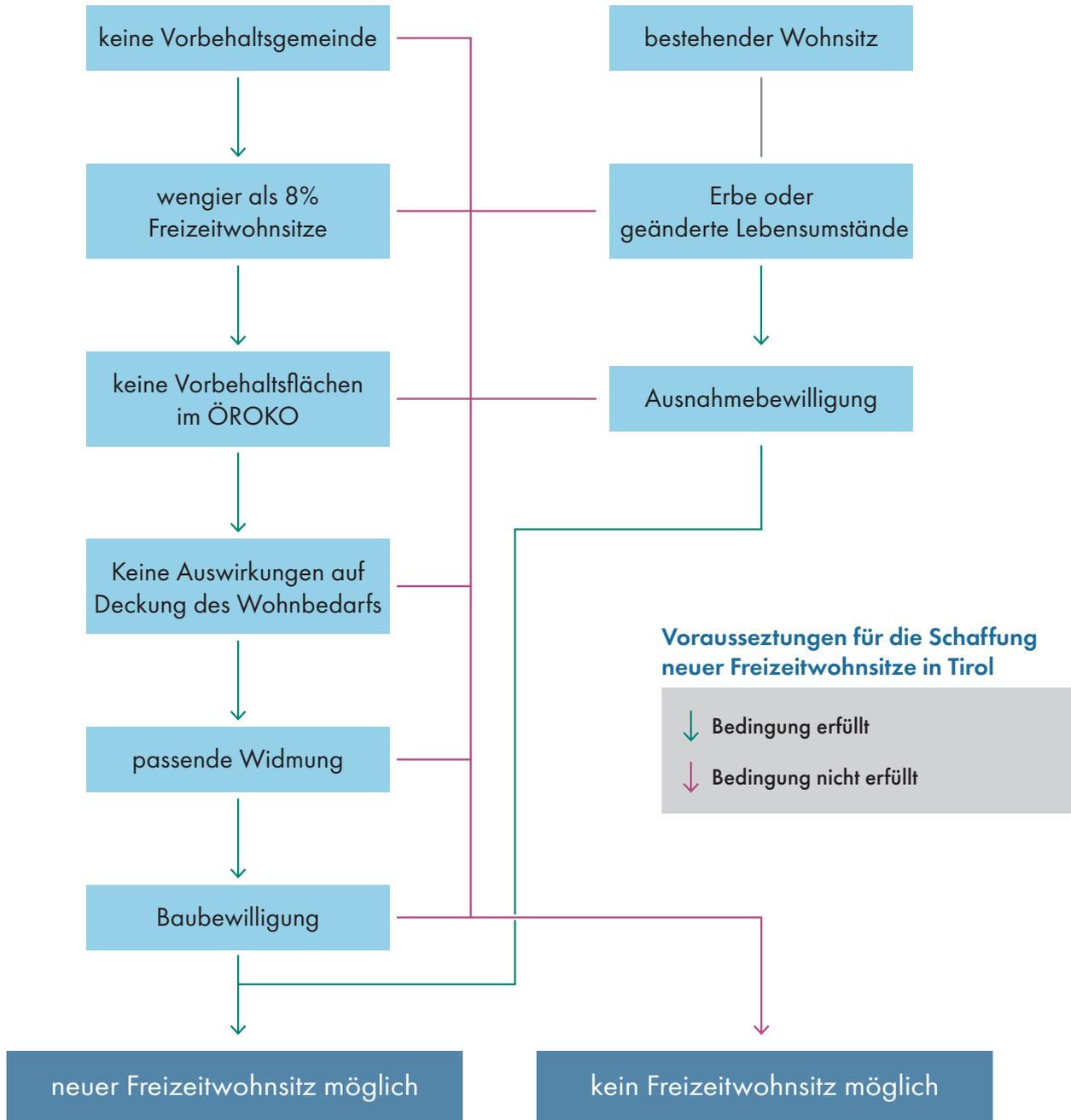


Abbildung 3: Möglichkeiten zur Schaffung neuer Freizeitwohnsitze (eigene Darstellung).

Abbildung 3 soll abschließend noch einmal alle notwendigen Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Freizeitwohnsitzes zusammengefasst aufzeigen. Seit der Einführung der Regelungen 1994 ist (abgesehen von den erst später beschlossenen Vorbehaltsgemeinden) die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze nur mehr nach diesem Schema möglich. Durch die Ausweisung

von Vorbehaltsgemeinden, die Einführung der 8%-Quote und die Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau, wurde die Schaffung von neuen (vollwertigen) Freizeitwohnsitzen in vielen Gemeinden bereits von Seiten der überörtlichen Raumordnung verboten. In Gemeinden, in welchen keine dieser Bedingungen vorliegt, liegt die Entscheidung über die Schaffung beim Gemeinderat

im Rahmen der Flächenwidmung. Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen ist hiervon allerdings nicht betroffen. Diese unterliegen aber ebenfalls strengen Voraussetzungen und gelten, wie erwähnt, auch nur für den/die Adressat:in des Bescheids bzw. im weiteren Sinne auch für dessen/deren Gäste und Familie.

4. 2. 7. Erlöschen der Zulässigkeit/ Erweiterung bestehender Freizeitwohnsitze

Wird einem Freizeitwohnsitz eine Bewilligung erteilt oder seine Zulässigkeit nach den vorher genannten Bestimmungen einmal festgestellt, so ist dies von Amts wegen her nicht mehr rückgängig zu machen. Die Eigentümer:innen können dafür relativ einfach auf ihren eigenen Wunsch das Erlöschen der Eigenschaft als Freizeitwohnsitz erwirken. Dafür ist lediglich eine schriftliche Erklärung gegenüber dem/der Bürgermeister:in notwendig – diese ist allerdings unwiderruflich (vgl. § 16 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 TROG 2022).

Ein Freizeitwohnsitz kann seine Eigenschaft als solcher aber auch ex lege verlieren. Dies ist dann der Fall, wenn eine Baubewilligung für ein Bauvorhaben erteilt wird, durch welches die Baumasse oder die Wohnnutzfläche des jeweiligen Freizeitwohnsitzes um mehr als 25% erweitert oder die Anzahl der Freizeitwohnsitze erhöht wird (vgl. §§ 15 Abs. 1 bis 3 und 16 Abs. 1 lit. a und b TROG 2022). Freizeitwohnsitze auf Hofstellen verlieren ihre Eigenschaft als Freizeitwohnsitz, wenn die Voraussetzungen nach § 44 des TROG nicht mehr vorliegen (vgl. § 16 Abs. 1 lit. c TROG 2022). In letzteren beiden Fällen tritt das Erlöschen der Eigenschaft als Freizeitwohnsitz automatisch ein und wird durch die Gemeinden lediglich festgestellt. Die erloschenen Freizeitwohnsitze müssen in Folge auch aus dem Freizeitwohnsitzverzeichnis gestrichen werden (vgl. § 14 Abs. 3 TROG 2022). Eine Unterbrechung der Nutzung als Freizeitwohnsitz führt nicht zum Verlust der Eigenschaft als rechtmäßiger Freizeitwohnsitz.

Ist die Eigenschaft als Freizeitwohnsitz einmal erloschen, so ist eine erneute Nutzung als solcher nur mehr als Neuerrichtung im Rahmen der vorher genannten gesetzlichen Bestimmungen möglich.

Ein Freizeitwohnsitz erlischt im Übrigen auch dann, wenn dessen ursprüngliche Baubewilligung erloschen ist (vgl. § 14 Abs. 2 lit. c TROG 2022).

4. 3. Wann ist ein Freizeitwohnsitz Illegal?

Bei illegalen Freizeitwohnsitzen handelt es sich grundsätzlich um Wohnsitze, welche als Freizeitwohnsitze genutzt werden, ohne dass dies gemäß den genannten gesetzlichen Bestimmungen zulässig ist. Unzulässige Freizeitwohnsitze sind, vor allem wenn diese bewusst entgegen den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden, meist nicht offenkundig als solche zu erkennen. Dabei handelt es sich häufig nach außen hin entweder um Leerstand oder Wohnsitze, die nicht unter die genannte Definition fallen (beispielsweise Hauptwohnsitze) aber trotzdem als Freizeitwohnsitz genutzt werden. Daher stellt sich bei Kontrollen weniger die Frage, ob ein Freizeitwohnsitz zulässig ist, sondern vielmehr, ob ein Wohnsitz als Freizeitwohnsitz genutzt wird, obwohl diese Nutzung nicht zulässig ist.

Angemerkt werden sollte in diesem Zusammenhang auch, dass am Anfang immer nur der Verdacht besteht, dass ein Gebäude oder eine Wohnung unzulässigerweise als Freizeitwohnsitz genutzt wird. Zweck der Kontrollen ist es, diesen Verdacht entweder zu bestätigen oder auszuräumen. Eine abschließende Antwort auf die Frage, ob nun ein unzulässiger Freizeitwohnsitz vorliegt (oder vorlag), ist allerdings erst nach Abschluss aller Verfahren und der eventuell damit verbundenen Gerichtsverfahren möglich.

Das Schema in Abbildung 4 ist eine Zusammenfassung der in den vorherigen Kapiteln erwähnten Bedingungen für das Vorliegen und in Folge die

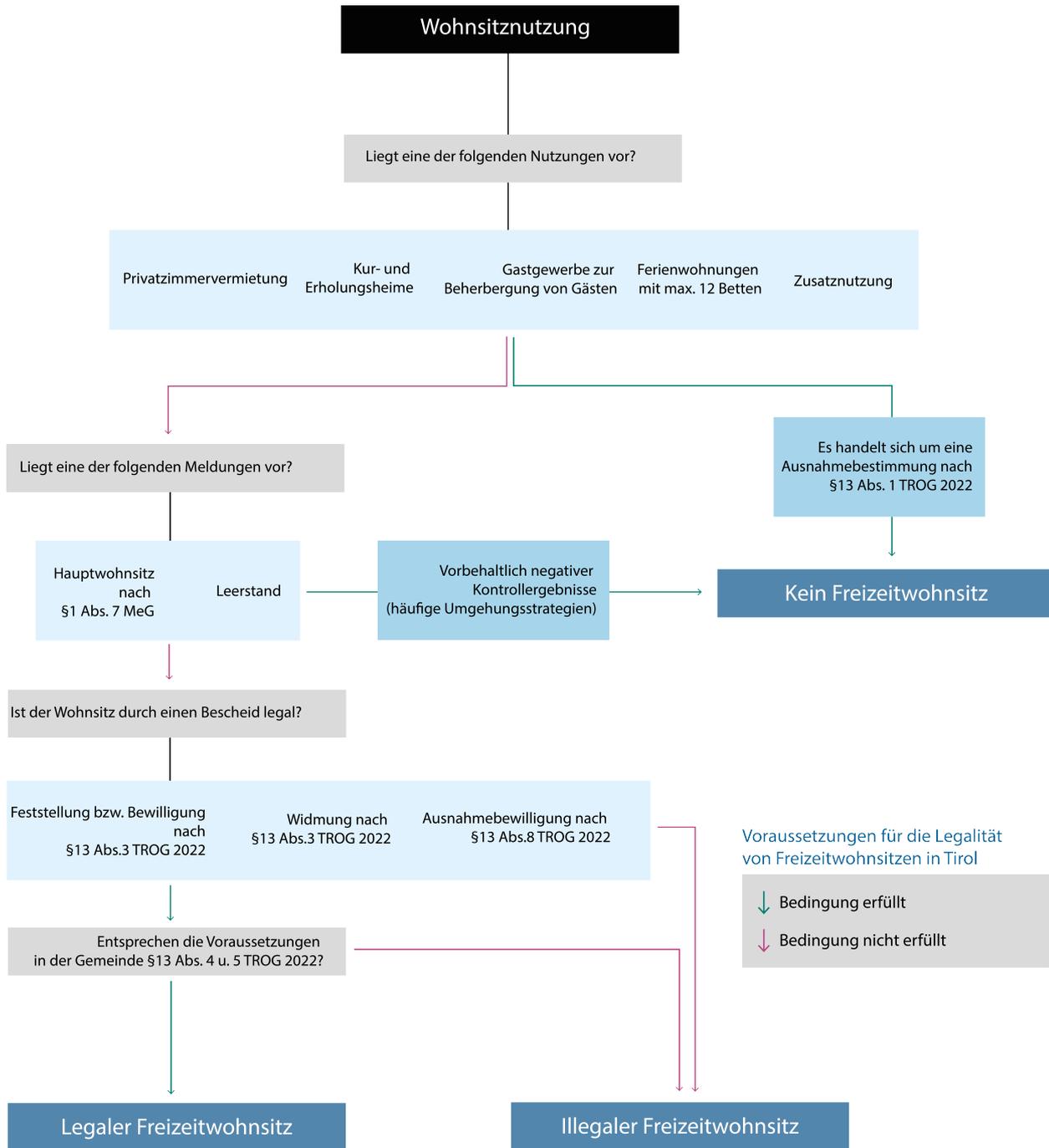


Abbildung 4: Legalität und Illegalität von Freizeitwohnsitzen (eigene Darstellung).

Legalität eines Freizeitwohnsitzes. Das folgende Kapitel soll nun einen kurzen Überblick über mögliche Verstöße geben, welche im Zusammenhang mit einer unzulässigen Nutzung bestehen können. Beachtet werden sollte dabei aber auch, dass beim Vorliegen eines unzulässigen Freizeitwohnsitzes häufig nicht nur gegen eine der nachgehenden Bestimmungen, sondern gegen mehrere gleichzeitig verstoßen wird.

4.3.1. Verstoß gegen raumordnungsrechtliche Bestimmungen

Wie im vorhergehenden Kapitel erwähnt, enthält das TROG eine Negativdefinition im Zusammenhang mit der Zulässigkeit einer Freizeitwohnsitznutzung. Als Freizeitwohnsitz dürfen nur jene Wohnsitze genutzt werden, für welche ein Feststellungsbescheid,

eine Festlegung im Flächenwidmungsplan und damit verbunden eine Baubewilligung oder eine Ausnahmegenehmigung vorliegen (siehe auch Kapitel 4.2 Wann ist ein Freizeitwohnsitz legal?). Verboten ist im Umkehrschluss demnach die Nutzung von Wohnsitzen als Freizeitwohnsitz, wenn keine dieser drei Bedingungen vorliegt.

Konkret liegt eine Verwaltungsübertretung gemäß dem TROG dann vor, wenn es sich bei einem Gebäude um einen Freizeitwohnsitz (gemäß der Definition aus Kapitel 4.1 Was ist ein Freizeitwohnsitz?) handelt und dabei keine der Voraussetzungen für eine mögliche legale Nutzung vorliegt (vgl. § 13a TROG 2022).

Zusätzlich zu den an sich illegalen Freizeitwohnsitzen kann auch die Art und Weise der Nutzung eines legal bestehenden Freizeitwohnsitzes unzulässig sein. Wer etwa über eine Ausnahmegenehmigung verfügt (siehe Kapitel 4.2.4 Ausnahmegenehmigung), darf seinen/ihren Freizeitwohnsitz zwar selbst nutzen und auch Gästen und Familie zur Verfügung stellen, eine entgeltliche Überlassung an Dritte ist aber verboten und stellt ebenfalls eine Verwaltungsübertretung dar (vgl. §§ 13 Abs. 8 und 13a Abs. 1 lit. b TROG 2022).

Verstöße gegen Raumordnungsverträge

Eine Generalisierung möglicher Verstöße gegen Raumordnungsverträge ist grundsätzlich schwierig, da die Art des Verstoßes und die damit verbundene Strafe immer vom Inhalt des jeweiligen Vertrags abhängen. Solche Verstöße wären jedoch in jedem Fall zivilrechtlicher Natur und über die zuständigen Zivilgerichte einzuklagen. Vorstellbare Verstöße könnten beispielsweise das Fehlen einer Hauptwohnsitzmeldung oder die Nutzung des Objekts zu einem anderen Zweck als dem vereinbarten, wie etwa die Nutzung als Freizeitwohnsitz statt als Hauptwohnsitz umfassen.

4.3.2. Verstoß gegen baurechtliche Bestimmungen

Das Baurecht unterscheidet im Zusammenhang mit Verstößen zwischen dem baupolizeilichen Vorgehen und den damit verbundenen Verwaltungsübertretungen. Im Falle eines Verstoßes hat einerseits die zuständige Baubehörde als Baupolizei dem/der Nutzer:in die „Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes“ (§ 46 TBO 2022) aufzutragen, andererseits liegt auch eine Verwaltungsübertretung vor welche mit einer Strafe geahndet wird (vgl. § 67 TBO 2022). Bei den Verstößen kann grundsätzlich noch einmal zwischen Konsenslosigkeit oder Konsenswidrigkeit unterschieden werden (vgl. ÖROK 2022: 78).

Bei konsenslosen Gebäuden handelt es sich um Schwarzbauten, also Gebäude, die gar keine Baubewilligung besitzen oder dieser baulich nicht entsprechen (etwa bei nicht genehmigten, aber bewilligungspflichtigen Umbauten) (vgl. hierzu §§ 46 Abs. 1-5 und 67 Abs. 1 lit. a TBO 2022). Im Gegensatz zu den bisher genannten Verstößen ist hier nicht die Nutzung, sondern das Gebäude selbst nicht rechtskonform. Hier würde zum einen eine Verwaltungsübertretung vorliegen, zum anderen müsste die Baubehörde dem/der Eigentümer:in die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes auftragen, also des ursprünglichen Zustandes, zum Beispiel durch den Abriss des Gebäudes (vgl. §§ 46 Abs. 1 und 67 Abs. 1 lit. a TBO 2022). Diese Form kann zwar auch Freizeitwohnsitze betreffen, dabei ist die Nutzung an sich aber weniger relevant als das jeweilige Gebäude an sich.

Bei konsenswidrigen Freizeitwohnsitzen handelt es sich hingegen um Gebäude, welche zwar über eine Baubewilligung verfügen, aber nicht entsprechend dieser genutzt werden (vgl. § 46 Abs. 6 TBO 2022). Der Verwendungszweck ist im Bauverfahren ein wichtiger Bestandteil. Dieser muss bereits im Rahmen des Bauansuchens angegeben werden (vgl. § 29 Abs. 1 TBO 2022) und ist auch Teil der Baubewilligung.

Ein Verstoß liegt dann vor, wenn ein Gebäude entgegen dem bewilligten Verwendungszweck als Freizeitwohnsitz genutzt wird. Gegen einen solchen Verstoß ist einerseits baupolizeilich und andererseits verwaltungsstrafrechtlich vorzugehen. Dabei hat die Gemeinde als örtliche Baupolizei den Nutzer:innen (handelt es sich um Kurzzeitvermietung den Eigentümer:innen) die Benützung zu untersagen (vgl. § 46 Abs. 6 TBO 2022). Gleichzeitig stellt diese Nutzung zu einander als dem bewilligten Verwendungszweck auch eine Verwaltungsübertretung dar und das auch unbeschadet der Strafbestimmungen aus dem TROG (vgl. § 67 Abs. 1 lit. m TBO 2022).

4.3.3. Verstoß gegen die grundverkehrsrechtliche Erklärungsspflicht

Neben den unzulässigen Freizeitwohnsitzen im Sinne des TROG und der TBO gibt es zusätzlich auch Verstöße, die sich gegen Bestimmungen des TGVG richten. Wie bereits vorher erwähnt, erlaubt das TGVG seit Ende 2021 (vgl. Tir. LGBl. Nr. 204/2021) die Ausweisung von Vorbehaltsgemeinden durch die Landesregierung und damit verbunden eine Pflicht für Erwerber:innen zur Abgabe einer Erklärung, mit welcher diese bestätigen, das betreffende Grundstück nicht als Freizeitwohnsitz zu verwenden (vgl. § 14a TGVG 1996). Die Mustervorlage der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck sieht beispielsweise folgende Erklärung vor:

„Als Erwerber/in des obgenannten Grundstückes in einer Vorbehaltsgemeinde nach § 14 Abs. 1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. Nr. 61, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 204/2021 (TGVG 1996), erkläre ich nach § 14a Abs. 1 TGVG 1996, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein neuer Freizeitwohnsitz geschaffen wird.“ (Bezirkshauptmannschaft Innsbruck 2022).

Die Nutzung eines Gebäudes, einer Wohnung oder eines sonstigen Teils einer Wohnung als Freizeitwohnsitz

entgegen der abgegebenen Erklärung ist verboten und stellt theoretisch auch eine Verwaltungsübertretung dar (vgl. § 14a Abs. 3 u. 4, § 36 Abs. 1 lit. c TGVG 1996). Die Bestimmungen des TGVG kommen allerdings subsidiär zum TROG zur Anwendung (vgl. Hofer 2024; Hotter 2024; § 36 Abs. 1 TGVG 1996). Zu den Folgen und Sanktionen eines solchen Verstoßes gegen das TGVG mehr in Kapitel 6.3 Grundverkehrsrecht.

Angemerkt werden sollte in diesem Zusammenhang, dass die Erklärungsspflicht nur Rechtserwerbe betrifft, welche nach dem Inkrafttreten der Novelle (mit 31. Dezember 2021) durchgeführt wurden. Ein Verstoß gegen eine solche Erklärung ist somit auch nur bei Grundstücken möglich, welche danach den/die Eigentümer:in wechselten. In allen anderen Fällen kann daher nicht gegen diese Bestimmungen verstoßen werden.

4.3.4. Melderechtlicher Verstoß

Wie bereits erwähnt stehen Freizeitwohnsitze gemäß TROG und nach dem MeldeG nicht direkt in Zusammenhang. Es gibt aber gewisse Parallelen und Verstöße, welche mit unzulässigen Freizeitwohnsitzen einhergehen können. Am relevantesten ist dabei das Vorhandensein einer Meldung und die Qualität, also die Art (Hauptwohnsitz oder Nebenwohnsitz/weiterer Wohnsitz) des gemeldeten Wohnsitzes.

Die Verstöße, welche sich aus dem Melderecht ergeben können, sind allesamt solche Verstöße, welche sich vor allem im Zusammenhang mit dem Verheimlichen einer unzulässigen Nutzung ergeben. Häufig wird an unzulässigen Freizeitwohnsitzen entweder gar keine Meldung vorgenommen oder es wird ein Hauptwohnsitz angemeldet, um vor den Behörden zu „vertuschen“, dass es sich dabei eigentlich um einen Freizeitwohnsitz handelt.

Die Anmeldung eines Hauptwohnsitzes, auch wenn die Wohnqualität eher der eines weiteren Wohnsitzes

(Nebenwohnsitz) entspricht, stellt im Allgemeinen keine Verwaltungsübertretung dar und wird dementsprechend nicht bestraft. In solchen Fällen stehen den zuständigen Behörden jedoch andere Handlungsoptionen zur Verfügung (mehr dazu in Kapitel 6.4 Melderecht).

Eine im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen relevante Verwaltungsübertretung liegt aber dann vor, wenn grundsätzlich gegen die Meldepflicht verstoßen wird. Konkret ist das etwa dann der Fall, wenn:

- » Keine Anmeldung erfolgt, obwohl eine neue Unterkunft genommen wurde (vgl. § 22 Abs. 1 iVm § 3 Abs. 1 MeldeG)
- » Keine Abmeldung erfolgt, obwohl eine Unterkunft aufgeben wurde (vgl. § 22 Abs. 1 iVm § 4 Abs. 1 MeldeG)
- » Eine Anmeldung erfolgt, obwohl keine neue Unterkunft genommen wurde (vgl. § 22 Abs. 2 MeldeG)
- » Eine Abmeldung erfolgt, obwohl die Unterkunft nicht aufgeben wurde (vgl. § 22 Abs. 3 MeldeG)

Aber auch wenn das Erfolgen einer Meldung bzw. die Qualität des gemeldeten Wohnsitzes an sich keinerlei Einfluss darauf haben, ob nun ein Freizeitwohnsitz vorliegt oder nicht, liefern diese den Behörden in potenziellen Verfahren dennoch wichtige Informationen und können auch im Rahmen des Strafverfahrens als Argumentationsgrundlage dienen.

4.3.5. Sonderfall Gewerbliche Kurzzeitvermietung

Im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen kommt es immer wieder zu Verstößen durch die unzulässige Kurzzeitvermietung von Unterkünften. Das Thema Kurzzeitvermietung stellt einen Sonderfall dar und unterscheidet sich von privat genutzten Freizeitwohnsitzen in einigen Bereichen.

Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen und Privatzimmervermietung sind zwar grundsätzlich auch als Freizeitwohnsitze anzusehen, da auch hier kein Mittelpunkt der Lebensbeziehungen vorliegt. Das TROG, aber auch die TBO enthalten allerdings, wie bereits in Kapitel 4.1 Was ist ein Freizeitwohnsitz? angesprochen, umfassende Ausnahmegestimmungen. Liegt keine der Ausnahmegestimmungen vor, gelten die vorher genannten Rahmenbedingungen zur Legalität bzw. Illegalität.

Besonders wichtig ist im Zusammenhang mit Kurzzeitvermietung die Unterscheidung zwischen der bloßen Raummiete und der Beherbergung. Ersteres fällt dabei im Gegensatz zur Beherbergung nicht unter die Gewerbeordnung, während für zweiteres eine Gewerbeberechtigung erforderlich wäre (vgl. Ofner 2023: Kap. I; Land Tirol 2021: 26). Eine Tätigkeit wird gemäß GewO dann gewerbsmäßig ausgeübt, wenn sie selbstständig, regelmäßig und mit der Absicht einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen ausgeübt wird (vgl. § 1 Abs. 2 GewO 1994). Nicht unter die GewO fällt allerdings die Privatzimmervermietung (mit maximal zehn Betten), welche als häusliche Nebenbeschäftigung ausgenommen ist (siehe auch Kapitel 4.1 Wann ist ein Freizeitwohnsitz legal? (vgl. §§ 2. Abs. Z 9 und 111 Abs. 2 Z 4 GewO 1994).

Eine Abgrenzung zwischen bloßer Raumvermietung und gewerblicher Beherbergung muss allerdings immer im Einzelfall getroffen werden. Ausschlaggebend sind nach der gängigen Rechtsprechung des VwGH vor allem die angebotenen Nebendienstleistungen und das Ausmaß der Vermietung (vgl. Land Tirol 2021: 26f.). Die wichtigsten Kriterien für eine Unterscheidung, ob es sich um eine gewerbliche Tätigkeit handelt oder nicht, sind unter anderem:

- » Die Vertragsdauer
- » Die Art und der Umfang der Ausstattung
- » Das Vorliegen eines pauschalen Preises für etwa Wohnraum, Energie, Nutzung des Internets oder

Ähnlichem

- » Das Zurverfügungstellen von Bettwäsche, Handtüchern oder Ähnlichem
 - » Eine laufende Reinigung bzw. Endreinigung
 - » Frühstücksangebot
 - » Die Darstellung nach Außen bzw. die Art der Bewerbung
- (vgl. Ofner 2023: Kap. III)

Dabei müssen jedoch alle Kriterien gemeinsam und ganzheitlich betrachtet werden (vgl. Ofner 2023: Kap. III). Die Bereitstellung von Wäsche zu Beginn oder die Endreinigung allein führen jedoch noch nicht zu einer gewerblichen Tätigkeit (vgl. Land Tirol 2021: 26). Wird jedoch täglich die Bettwäsche gewechselt und die Unterkunft gereinigt, kann von einem Gastgewerbebetrieb ausgegangen werden (vgl. Land Tirol 2021: 26). Wichtig dabei ist die Art der Bewerbung. Der VwGH erkannte in einem Urteil 2019 etwa, dass eine gewerbliche Tätigkeit auch vorliegen kann, wenn zwar keine Nebenleistungen angeboten werden, aber die Unterkunft auf gängigen Internetplattformen angeboten und dort auch als touristische Unterkunft beworben wird (vgl. VwGH 27.02.2019, Ra 2018/04/0144). Die Bewerbung über Internetportale an sich ist aber auch im Rahmen der Privatzimmervermietung in Tirol explizit zulässig (vgl. § 6 Tir. Privatzimmervermietungsgesetz).

Zum einen liegt eine Verwaltungsübertretung gemäß GewO 1994 vor, vorausgesetzt die ausgeübte Kurzzeitvermietung würde eine Gewerbeberechtigung erfordern, wenn eine solche nicht vorliegt (vgl. § 366 GewO 1994).

Zusätzlich werden aber auch raumordnungs- und baurechtliche Bestimmungen greifend. Die gewerbsmäßige Beherbergung ist im reinen Wohngebiet nämlich nicht zulässig (vgl. § 38 Abs. 1 TROG 2022). Auch baurechtlich kann eine solche Vermietung problematisch sein. Die Änderung des bewilligten Verwendungszweckes unterliegt der Bewilligungspflicht, „[...] wenn sie auf die Zulässigkeit

des Gebäudes oder Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann [...]“ (§ 28 Abs. 1 lit. c TBO 2022). Dass dies auch bei einer Änderung des Verwendungszweckes von Wohnnutzung zu Ferienwohnung der Fall ist, bestätigte der VwGH bereits Ende der 1990er-Jahre (vgl. VwGH 27.06.1996, 96/06/0156). Liegt eine Nutzung entgegen dem bewilligten Verwendungszweck vor, ist dagegen baupolizeilich und verwaltungsstrafrechtlich vorzugehen.

Hier kommen auch die erwähnten Ausnahmebestimmungen des Freizeitwohnsitzes wieder zum Zug. Durch die vom VwGH recht breit gefasste Definition des Gastgewerbes wären viele der für Tirol typischen und bestehenden und nach Ansicht des Landes auch raumordnungsfachlich unproblematischen Ferienwohnungen konsenswidrig und im Wohngebiet auch nicht bewilligungsfähig (vgl. Land Tirol 2021: 29f.). Deshalb wurden die Ausnahmebestimmungen im TROG aber auch in der TBO beschlossen. Nutzungen welche unter diese Ausnahmen fallen sind von der Bewilligungspflicht bei einer Änderung des bewilligten Verwendungszweckes, mit Ausnahme von Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen im Sinne von § 13 Abs. 1 lit. a des TROG, ausgenommen (vgl. § 28 Abs. 1 lit. c TBO 2022). Alle anderen Formen der Kurzzeitvermietung, welche von diesen Ausnahmen nicht erfasst werden, sind jedoch streng reglementiert und zählen als Freizeitwohnsitz und unterliegen den Bewilligungspflichten nach der Bauordnung und der Gewerbeordnung. Die von TROG und TBO erfassten Ausnahmen unterliegen aber trotzdem, je nach Art und Ausmaß, der Gewerbeordnung und benötigen, je nach Art und Ausprägung, zusätzlich einer Gewerbeberechtigung.

5 GESCHICHTLICHER HINTERGRUND ZU KONTROLLE UND SANKTIONIERUNG ILLEGALER FREIZEITWOHNSITZE

Die aktuelle juristische Situation in Tirol betreffend Freizeitwohnsitze ist ein Ergebnis langjähriger Anpassungsmaßnahmen, um bestimmte politisch wie planerisch gewünschte Ergebnisse zu erzielen. In den 1990er-Jahren kam es in Tirol zu fundamentalen Novellierungen im Raumordnungsrecht. So wurden in kurzen zeitlichen Abständen zunächst, im Jahr 1993, ein neues Raumordnungsgesetz und Grundverkehrsgesetz beschlossen. Gleichzeitig kam es zum Beschluss des Gesetzes über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland. Teile des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994 erwiesen sich später als verfassungswidrig, das Gesetz über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland wurde im November 1996 gar aufgehoben. Im selben Jahr, nämlich am 3. Juli 1996, wurde ein wieder neues Grundverkehrsgesetz in Kraft gesetzt, bevor im Frühjahr 1997 die Verfassungswidrigkeit von Teilen des Raumordnungsgesetzes erkannt wurde (vgl. Rauter 1993: 14f.; VfSlg. 14795/1997).

5.1. **Tiroler Raumordnungsgesetz**

Diese umfassenden gesetzlichen Neuerungen waren schon zum Zeitpunkt ihres Beschlusses Gegenstand einer Debatte, die im RO-Info-Blatt der Tiroler Landesregierung dokumentiert ist (vgl. Rauter 1993: 6ff.). Dieses Papier befasst sich intensiv mit der zum Zeitpunkt der Publikation unmittelbar bevorstehenden Erlangung der Rechtskraft durch das Gesetz und der in ihm verankerten Ziele für die Raumplanung. Diesem Gesetz waren bereits sektorale Raumordnungsprogramme vorangegangen, so etwa zum Thema „Freihaltung des Freiraumes“, „überörtlicher Siedlungsgrenzen“, oder auch ein Programm zur „geordneten Entwicklung des Tourismus“ (vgl. Rauter 1993: 10). Die Herausforderungen der Raumplanung im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen wurden in dieser Veröffentlichung sogar explizit thematisiert.

Besonders beklagt wurden dabei die geringen Möglichkeiten zur Erfassung der Freizeitwohnsitze im Freiland. Bekannte Freizeitwohnsitze existierten in Tirol im Jahr 1991 jedenfalls über 21.000 mit steigender Tendenz, was mit Sorge zur Kenntnis genommen wurde, bedeutete das doch einen wesentlich rascheren Anstieg als bei der Zahl der Hauptwohnsitze (vgl. Rauter 1993: 14f.). Darauf aufbauend findet sich in der betreffenden Publikation die folgende Formulierung der Tiroler Landesregierung:

„Angesichts der Enge unseres Siedlungsraumes, der von der Freizeitwohnsitzentwicklung ausgehenden preistreibenden Wirkung auf den Bodenmarkt und der auch dadurch zunehmend schwieriger werdenden Wohnraumbeschaffung für die ansässige Bevölkerung, der von der Freizeitwohnsitzentwicklung ausgehenden Zersiedelungstendenzen und der damit verbundenen verstärkten finanziellen Belastung der Gemeinden für die Herstellung und den Betrieb der Infrastruktur kann ein Fortschreiten der Freizeitwohnsitzentwicklung im Interesse der geordneten Gesamtentwicklung nicht weiter hingenommen werden.“ (Rauter 1993: 15)

Gleichzeitig verwies die Landesregierung auf die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung von Freizeitwohnsitzen außerhalb des Siedlungsgebiets, die im Zuge der Umnutzung von bäuerlich genutzten Installationen und Gebäuden entstanden sind. Beklagt wurde bei gleichzeitiger Anerkennung der Investitionen in bäuerliche Strukturen die Belastung durch steigenden Verkehr, eine Überlastung der Infrastruktur und eine Reduktion der Gebäude auf Attrappen (vgl. Rauter 1993: 14f.). Im Zuge dieser Überlegungen fiel die rückblickend ambitionierte Entscheidung, die weitere Entwicklung von Freizeitwohnsitzen, besonders aber deren Zunahme zu stoppen. Entsprechende Bestimmungen wurden dabei in den Paragraphen 15 und 16 des TROG 1994 enthalten (vgl. §§ 15 und 16

TROG 1994). Die Definition eines Freizeitwohnsitzes unterschied sich zum damaligen Zeitpunkt nicht von der auch heute noch in Tirol gebräuchlichen. Die Möglichkeit zur Schaffung von Freizeitwohnsitzen jedenfalls war demzufolge auf zwei Fälle reduziert: den Erbfall und die Beibehaltung eines Zweitwohnsitzes bei Abmeldung des Hauptwohnsitzes. Um eine Bestandsaufnahme zu ermöglichen, wurde darüber hinaus eine Meldung des eigenen Freizeitwohnsitzes vorgesehen, die den Weiterbetrieb rechtlich absicherte. Diese Meldung war in Ausnahmefällen spätestens binnen fünf Jahren nach Inkrafttreten des TROG 1994 vorgesehen. Interessant und besonders bodenpolitisch relevant ist dabei die Entscheidung des Gesetzgebers für die Kombination von § 16 Abs. 1 TROG 1994, der die Eigentümer:innen zur Meldung ihrer Freizeitwohnsitze und deren Beschaffenheit an den/die Bürgermeister:in verpflichtete, mit dem § 15 Abs. 2, der diese Meldung als Legalisierung des betreffenden Zweitwohnsitzes definierte. Es handelte sich bei dieser Bestimmung also um eine Aktion, die auf einen Schlag alle gemeldeten Freizeitwohnsitze in Tirol legalisierte (vgl. Rauter 1993: 15).

Was die Kontrolle und Sanktionierung dieser Regelungen betrifft, so war zum damaligen Zeitpunkt keine Überwachung der Objekte angedacht. Eine Überprüfung sollte nur im konkreten Verdachtsfall erfolgen. Als Ausgleich wurden dafür hohe Strafen vorgesehen, um die Nutzung eines Objekts als illegalen Freizeitwohnsitz unrentabel werden zu lassen. Die Höhe dieser Strafen, die als Sanktion eines Verwaltungsdelikts wiederholt hätten eingehoben werden dürfen, betrug dabei ATS 500.000 und damit einer Summe, die ungefähr 71.000 Euro in heutiger Währung und Kaufkraft entspricht (vgl. OeNB o.J.; Rauter 1993: 15).

Der § 15 des TROG 1994 wurde in weiterer Folge im Zuge einer gerichtlichen Auseinandersetzung, im Rahmen derer die Vorgaben des Gesetzes, die ein Verbot der Schaffung und Vergrößerung von Freizeitwohnsitzen mit der Anmeldepflichtung

für bestehende Freizeitwohnsitze bedeuteten, sowie Ausnahmegewilligungen, Verwendungs- und Veräußerungsbeschränkungen für bestehende Freizeitwohnsitze notwendig machten, aufgrund der fehlenden Rücksichtnahme auf die regionalen Erfordernisse als unverhältnismäßig aufgehoben. Aus Sicht des Gerichtshofs waren die Bestimmungen insbesondere dadurch disqualifiziert, dass sich die einzelnen Absätze nicht voneinander trennen ließen. Übrig blieb nur die Aufhebung der §§ 15, 16 und 16a, wobei das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums letztlich höher bewertet wurde als die Absicht des Landes, mit einem rigideren Regime die Reduktion von Freizeitwohnsitzen zu erreichen (vgl. VfSlg. 14795/1997).

Ersetzt wurde das TROG 1994 schlussendlich durch das TROG 1997, das praktisch unmittelbar vor dem Entscheidungsdatum des VfGH in Kraft trat. Zu einer Aufhebung geltenden Rechts als verfassungswidrig kam es damit also nicht, auch wenn sich die Bestimmungen des TROG 1997 nur in wenigen Fällen von den Aufgehobenen unterschieden (vgl. Land Tirol 1996: 36). Entsprechend kam es auch hier zu einer Verhandlung vor dem VfGH, der den § 16a TROG 1997 nunmehr als verfassungskonform erkannte (vgl. VfSlg. 15367/1998).

Das Tiroler Raumordnungsgesetz 1997 wurde vielfältig novelliert, behielt seine Struktur im Wesentlichen aber bei. Unter Berücksichtigung der durch einige Novellen erfolgten Änderungen mit Wirkung ab dem 1. November 2001 war es unter der Bezeichnung Tiroler Raumordnungsgesetz 2001 in Geltung, ab dem 1. März 2006, nach neuerlicher Novellierung, als Tiroler Raumordnungsgesetz 2006, mit der Kundmachung des Tir. LGBl. Nr. 56/2011 unter Berücksichtigung der durch eine Novelle erfolgten Änderungen als Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 und schließlich, mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2016, als Tiroler Raumordnungsgesetz 2016.

EineinHinblickaufdieKontrollepotenziellunzulässiger

Freizeitwohnsitze überaus relevante Bestimmung wurde des Weiteren durch die Novelle des TROG 2016, vom 6. April 2020 hinzugefügt. Seitdem ist es Organen der Gemeinde nun möglich zum Zwecke der Überprüfung der Einhaltung der sich aus dem TROG ergebenden Beschränkungen von Freizeitwohnsitzen unter anderem das betreffende Grundstück zu betreten sowie bei einem begründeten Verdacht einer unzulässigen Nutzung die entsprechenden Daten der Ver- und Entsorgungsdienstleister abzufragen (vgl. Tir. LGBl. 46/2020). Auf diese Bestimmung, welche tatsächlich durchaus große Relevanz besitzt, wird in Kapitel 6.1 Raumordnungsrecht noch genauer eingegangen.

Mit dem Tir. LGBl. 43/2022 wurde das TROG 2016 in weiterer Folge als Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 am 21. April 2022 wiederverlautbart (vgl. Tir. LGBl. 43/2022). Eine wichtige Neuerung in Hinblick auf Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen war hier der § 13 Abs. 5 lit. c TROG 2022, womit die Errichtung neuer Freizeitwohnsitze in Vorbehaltsgemeinden grundsätzlich für unzulässig erklärt wurde (vgl. § 13 Abs. 5 lit. c TROG 2022; § 13 Abs. 4a TROG 2016). Das TROG bezieht sich dabei auf den § 14 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, in welchem die Ausweisung von Vorbehaltsgemeinden geregelt ist. Diese Bestimmung sowie auch der darauffolgende § 14a, welcher sich mit der Erklärungspflicht in Vorbehaltsgemeinden auseinandersetzt, wurden dabei wenige Monate vor der Wiederverlautbarung des TROG 2022, durch die Novelle vom 30. Dezember 2021 dem TGVG hinzugefügt (vgl. Tir. LGBl. 204/2021).

Eine weitere, insbesondere hinsichtlich der Kontrolle potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze relevante Neuerung des TROG 2022 ist die Bestimmung des § 13a Abs. 7 TROG 2022. Gemäß dieser sollte der Gemeinde 80 % des Strafbetrags in Folge der Sanktionierung einer unzulässigen Freizeitwohnsitznutzung durch die Bezirksverwaltungsbehörde zufließen, um damit den für die Kontrollen notwendigen Personal- und Sachaufwand decken zu können (vgl. § 13a Abs. 7 lit.

c TROG 2022; § 13a TROG 2016). Näheres zu dieser Bestimmung wird in Kapitel 6.1 Raumordnungsrecht ausgeführt.

5. 2. Gesetz über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland – Freilandbautengesetz

Flankiert wurden die im TROG 1994 enthaltenen Bestimmungen neben dem neuen Tiroler Grundverkehrsgesetz auch vom Gesetz über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland, dass im Jahr 1993 vom Tiroler Landtag beschlossen wurde. Der Inhalt dieser Norm entspricht dem Titel. Die wenigen Paragraphen befassen sich mit der Meldung und Erhebung von nach der Tiroler Bauordnung zum damaligen Zeitpunkt eigentlich verbotenen Bauführungen. Auch hier werden Freizeitwohnsitze allerdings mit eigenen Bestimmungen gesondert behandelt (vgl. Freilandbautengesetz). Relevante Inhalte sind insbesondere der § 4 der auch Freilandbautengesetz bzw. Schwarzbau-Sanierungsgesetz genannten Rechtsnorm:

„Wurde ein Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes ganz oder teilweise als Freizeitwohnsitz verwendet, so steht im Bauverfahren nach § 3 Abs. 1 das Verbot nach § 15 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994 der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegen. [...] Der Bürgermeister hat Freizeitwohnsitze nach Abs. 1 nach dem Eintritt der Rechtskraft der Benützungsbewilligung in das Verzeichnis nach § 16 Abs. 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes aufzunehmen.“ (§ 4 Freilandbautengesetz)

Das Gesetz zielte in seiner Gesamtheit wohl auf die nachträgliche Erfassung und Legalisierung von konsenslosen oder konsenswidrigen Gebäuden im Freiland ab. Dabei dürften auch Überlegungen eine Rolle gespielt haben, die diese Gebäude rechtlich greifbar machen wollten. Nichtsdestotrotz erfolgte auch hier am Jahresende 1996 eine Entscheidung des VfGH, mit der der § 3 des Gesetzes über die

ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland als verfassungswidrig erkannt wurde (vgl. VfSlg. 14681/1996). Da es sich bei diesem Paragrafen um die zentrale Bestimmung, nämlich die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung handelte, waren auch die übrigen Teile des wenig umfangreichen Gesetzes de facto hinfällig. Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren eine Reihe an Misständen, darunter eine Verletzung im Gleichheitsrecht, das Fehlen einer sachlichen Rechtfertigung für die ausnahmslose Privilegierung eines ursprünglich rechtswidrig handelnden Personenkreises und die Beschränkung der Regelung auf Gebäude mit Aufenthaltsräumen (vgl. VfSlg. 14681/1996).

5.3. Tiroler Grundverkehrsgesetze 1993 und 1996

Auch das Tiroler Grundverkehrsgesetz des Jahres 1993, das ebenfalls relevante Bestimmungen für den Kauf und Verkauf von Freizeitwohnsitzen enthielt, ist aus verschiedenen Gründen vom VfGH als verfassungswidrig aufgehoben worden (vgl. VfSlg. 14701/1996). Die wesentliche Entscheidung betraf den §14 Abs. 1 und Abs. 2 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1993, der, als weder regional noch in der Sache differenzierten Bestimmung, einen überschießenden Eingriff in die Freiheit des Liegenschaftsverkehrs darstellte (vgl. VfSlg. 14701/1996).

Das diese Misstände reparierende Grundverkehrsgesetz 1996 befindet sich, in novellierter Form auch heute noch in Geltung. Die für die Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze betreffenden Regelungen dieser Norm werden dabei in Kapitel 6.3 Grundverkehrsrecht erläutert. Grundsätzlich dient aber auch dieses novellierte Gesetz nach wie vor als Baustein, um den Handel mit Freizeitwohnsitzen einzudämmen. Um den Rahmenbedingungen der österreichischen Verfassung gerecht zu werden, wurden die entsprechenden Vorgaben sogar gelockert (vgl. VfSlg. 14701/1996; Tir. LGBl. Nr. 59/1997).

6 GESETZLICHE BESTIMMUNGEN ZU KONTROLLE UND SANKTIONIERUNG ILLEGALER FREIZEITWOHNSITZE

Um nun die Einhaltung der in Kapitel 3 Regelungssystematik zu Freizeitwohnsitzen in Tirol erläuterten Regelungen zur Beschränkung von Freizeitwohnsitzen zu gewährleisten, sind entsprechende Kontrollen sowie in weiterer Folge Sanktionen notwendig. Gemäß dem Legalitätsprinzip ist ein diesbezügliches Handeln von Verwaltungsorganen jedoch nur auf Grundlage gesetzlicher Bestimmungen möglich (vgl. Art. 18 Abs. 1 B-VG). Die gesetzliche Grundlage zur Kontrolle und Sanktionierung von Zweitwohnsitzen findet sich dabei in Tirol im Raumordnungsgesetz, im Grundverkehrsgesetz, sowie auch in der Bauordnung. Weitere diesbezüglich relevante Bestimmungen befinden sich darüber hinaus im Meldegesetz.

6.1. Raumordnungsrecht

6.1.1. Hoheitsrecht

In Hinblick auf die Kontrolle potenziell illegaler Freizeitwohnsitze finden sich im Tiroler Raumordnungsgesetz mehrere relevante Bestimmungen. Nicht unmittelbar als Kontrollbestimmung aber dennoch als durchaus wichtige Grundlage für die Überprüfung potenziell unzulässiger Zweitwohnsitze kann das Freizeitwohnsitzverzeichnis, welches in Tirol durch den/die Bürgermeister:in jeder Gemeinde zu führen ist, bezeichnet werden. Wie bereits in Kapitel 3.3.1 Raumordnungsrecht erwähnt, sind darin alle in der jeweiligen Gemeinde aufrechten, legalen Zweitwohnsitze festzuhalten. Diese Dokumentation aller legalen Freizeitwohnsitze kann infolgedessen als Basis für die Identifikation potenziell illegaler Objekte dienen.

Das Tiroler Raumordnungsgesetz enthält jedoch auch konkrete Kontrollbestimmungen zur Überprüfung

potenziell illegaler Freizeitwohnsitze. Gemäß dieser ist den zuständigen Organen die Zufahrt und zu angemessener Tageszeit der Zutritt zu der betreffenden Liegenschaft zu gewähren sowie entsprechende Auskünfte bezüglich der Nutzung zu erteilen. Gibt es in weiterer Folge den konkreten Verdacht einer unzulässigen Verwendung als Freizeitwohnsitz, besteht sogar die Möglichkeit entsprechende Daten von den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Erbringern von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten anzufordern. Diese sind infolgedessen auch zur Auskunft verpflichtet. Verantwortlich für die Vollziehung dieser Bestimmungen ist die Gemeinde (vgl. § 13 Abs. 11 TROG 2022) im Rahmen ihres eigenen Wirkungsbereichs (vgl. § 125 TROG 2022).

Die Kontrollaufgaben müssen dabei jedoch nicht zwingend auch durch Organe der Gemeinde besorgt werden. Der/die Bürgermeister:in hat die Möglichkeit zur Mitwirkung an der Vollziehung der ortspolizeilichen Verordnungen der Gemeinde mittels schriftlichem Bescheid Organe der öffentlichen Aufsicht zu bestellen (vgl. § 60b Abs. 1 TGO). Aufgrund eines Antrags der Gemeinde an die Bezirksverwaltungsbehörde, welcher von dieser ebenfalls mit schriftlichem Bescheid bestätigt werden muss, ist ein solches Organ in weiterer Folge auch dazu ermächtigt an der Vollziehung der in § 13a des Tiroler Raumordnungsgesetzes festgelegten Bestimmungen hinsichtlich Verwaltungsübertretungen aufgrund unzulässiger Freizeitwohnsitznutzungen, mitzuwirken (vgl. § 60f Abs. 1 lit. c TGO). Um als derartiges Aufsichtsorgan bestellt werden zu können, müssen des Weiteren gewisse Voraussetzungen erfüllt sein. Die betreffende Person muss volljährig sein sowie die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen. Darüber hinaus ist im Vorhinein eine entsprechende Ausbildung zu absolvieren (vgl. § 60b Abs. 2 TGO).

Eine solche wird durch das Land Tirol im Rahmen der Tiroler Gemeindeakademie angeboten. Die Ausbildung nennt sich „Ausbildungslehrgang Organe der öffentlichen Aufsicht“ (Land Tirol 2024b) und ist in insgesamt fünf Module gegliedert, welche über einen Zeitraum von zwei Monaten, verteilt auf fünf Termine unterrichtet werden. Es werden dabei einerseits die relevanten rechtlichen Grundlagen und andererseits eher praxisbezogene Informationen zum Umgang mit Konflikten sowie der Deeskalation vermittelt (vgl. Land Tirol 2024b). In der Realität besitzt diese Bestimmung der Tiroler Gemeindeordnung, welche die Bestellung von Organen der öffentlichen Aufsicht ermöglicht, große Relevanz. Die Mehrheit jener Gemeinden in Tirol, welche aktiv in umfangreicherem Maße Überprüfungen durchführen, organisiert die Kontrolle auf diese Weise. Sie beauftragen auf Grundlage dieser Regelung einen gewerblichen Sicherheitsdienst bzw. ein Securityunternehmen oder Ähnliches welcher/welches die Kontrollen dann organisiert und durchführt (vgl. Harb & Mitterer 2024).

Obwohl die Kontrolle sowohl gemäß Raumordnungsgesetz als auch nach der Bauordnung, wie in Kapitel 6.2 Baurecht erläutert, im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu vollziehen ist, gibt es dennoch Ansätze diese auf höherer Ebene zu organisieren. Im Bezirk Kitzbühel wurde beispielsweise eine aus mittlerweile acht Gemeinden bestehende Verwaltungsgemeinschaft zur Überprüfung von Freizeitwohnsitzsitzen gegründet, welche einen Großteil der Kontrollaufgaben gesammelt und zentralisiert durchführt. Die Kontrollorgane sind dabei von der Gemeinde St. Johann in Tirol, welche als Zentrale fungiert, bestellt und bei dieser auch angestellt, organisieren die Kontrollen aber für alle acht Mitglieder der Verwaltungsgemeinschaft. Die Entscheidung darüber, wie infolgedessen mit den erhobenen Daten umgegangen wird verbleibt jedoch bei der Gemeinde selbst. Sowohl ein etwaiger Bescheid zur Untersagung der weiteren Benützung als Freizeitwohnsitz gemäß Bauordnung, worauf in Kapitel 6.2 Baurecht genauer eingegangen wird, als

auch eine Anzeige an die Bezirksverwaltungsbehörde gemäß Raumordnungsgesetz werden von der Gemeinde ausgestellt (vgl. Crabtree 2024). Rechtliche Grundlage für die Gründung einer derartigen Verwaltungsgemeinschaft stellt der § 142a der Tiroler Gemeindeordnung 2001 dar. Danach dürfen Gemeinden zur sparsameren sowie zweckmäßigeren Besorgung ihrer Angelegenheiten Verwaltungsgemeinschaften begründen (vgl. § 142a Abs. 1 TGO). Detailliertere Erläuterungen zu der Verwaltungsgemeinschaft finden sich in Kapitel 7.1.2 Westendorf. Im Tiroler Landtag wurde des Weiteren auch bereits vorgeschlagen, die Kontrollen zentral durch eine eigene Taskforce auf Landesebene zu organisieren. Die Vorgehensweise wäre hierbei eine Ähnliche, wie bei der Verwaltungsgemeinschaft, wonach die Kontrollorgane beim Land Tirol angestellt wären und die Überprüfungen für alle Tiroler Gemeinden durchführen würden (vgl. Sint 2024).

Im Zuge der Kontrolle ist es den Gemeinden des Weiteren gestattet, um die tatsächliche Nutzung eines Wohnsitzes bzw. einer Liegenschaft beurteilen zu können, verschiedene personenbezogene Daten zu nutzen. Darunter Identifikations- sowie Erreichbarkeitsdaten (vgl. §126 Abs.16 lit. a TROG 2022), aber auch grundstücks- und gebäudebezogene Daten sowie verbrauchsbezogene Daten und Daten über die Häufigkeit und den Verlauf von Zustellvorgängen (vgl. § 126 Abs. 16 lit. b TROG 2022).

Stellt die Gemeinde nun in weiterer Folge eine, gemäß raumordnungsrechtlicher Bestimmungen, unzulässige Nutzung einer Liegenschaft als Freizeitwohnsitz fest, so hat sie dies bei der Verwaltungsstrafbehörde anzuzeigen und damit ein Verfahren wegen Verwaltungsübertretung einzuleiten (vgl. § 13a Abs. 1 TROG 2022). Zuständig als Verwaltungsstrafbehörde ist hierbei die Bezirksverwaltungsbehörde (vgl. § 26 Abs. 1 VStG). In Hinblick auf die örtliche Zuständigkeit gilt jener Ort, an welchem sich der unzulässige Freizeitwohnsitz befindet (vgl. § 13a Abs. 4 TROG 2022). Im Zuge des Verwaltungsstrafverfahrens muss

der/die Eigentümer:in der Immobilie bzw. ein/eine sonstige/r Verfügungsberechtigte/r in weiterer Folge auf schriftliches Verlangen der Behörde innerhalb einer angemessenen Frist den Nachweis über die Nutzung der betreffenden Liegenschaft erbringen (vgl. § 13a Abs. 5 TROG 2022). Die Verantwortung der Beweisführung zur Ermittlung der tatsächlichen Verwendung des Wohnsitzes wird demnach an den/die Beschuldigte/n übergeben (vgl. ÖROK 2022: 77). Es handelt sich dabei jedoch um keine tatsächliche Beweislastumkehr. Aus dem Nichtbringen des Nachweises darf schließlich nicht unmittelbar auf eine Nutzung als Freizeitwohnsitz geschlossen werden. Die Auslegung eines derartigen Verhaltens des/der Beschuldigten obliegt im Rahmen der freien Beweiswürdigung jedoch der Behörde (vgl. Land Tirol 2021: 8). Werden die verlangten Informationen zum Nachweis der Nutzung der Liegenschaft nicht, nicht vollständig oder nicht der Wahrheit entsprechend übermittelt, so begeht der/die Beschuldigte eine Verwaltungsübertretung (vgl. § 13a Abs. 2 TROG 2022), welche mit einer Geldstrafe in einer Höhe von bis zu 3.000 Euro geahndet werden kann (vgl. § 13a Abs. 3 TROG 2022).

Kann nun in weiterer Folge im Zuge des Ermittlungsverfahrens durch die Behörde festgestellt werden, dass die verfahrensgegenständliche Immobilie unzulässigerweise als Freizeitwohnsitz genutzt oder anderen zur Verwendung als Freizeitwohnsitz überlassen wird, so begeht die betreffende Person eine Verwaltungsübertretung (vgl. § 13a Abs. 1 lit. a TROG 2022). Unter welchen Umständen eine illegale Zweitwohnsitznutzung konkret vorliegt, wird dabei in Kapitel 4.3 Wann ist ein Freizeitwohnsitz illegal? näher erläutert. Wer nun eine derartige Verwaltungsübertretung begeht, ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe von bis zu 40.000 Euro zu belegen (vgl. § 13a Abs. 3 TROG 2022). Die konkrete Höhe der Strafe wird dabei auf Grundlage des § 19 des Verwaltungsstrafgesetzes bemessen. Gemäß diesem sind die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsguts sowie die

Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat ausschlaggebend (vgl. § 19 Abs. 1 VStG). In weiterer Folge müssen auch entsprechende Erschweris- und Milderungsgründe sowie die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und mögliche Sorgepflichten des/der Beschuldigten berücksichtigt werden (vgl. § 19 Abs. 2 VStG). Kann die Geldstrafe durch den/die Beschuldigte/n nicht erbracht werden, so besteht auch die Möglichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe anzutreten (vgl. § 54b Abs. 2 VStG). In der Realität bewegen sich die Strafen, wie aus mehreren Expert:inneninterviews mit Verwaltungsorganen sowie auch legislativen Organen hervorging, zwischen 4.000 und 8.000 Euro. In besonderen Fällen, wie beispielsweise, wenn es sich um eine gewerbliche Vermietung handelt, werden auch höhere Strafen bis zirka 20.000 Euro ausgestellt (vgl. Crabtree 2024; Harb & Mitterer 2024; Hotter 2024; Sint 2024). Wie aus § 13a Abs. 1 des TROG ergeht, bezieht sich die Verwaltungsübertretung und demnach auch die Strafe jedoch auf die Person, welche die betreffende Liegenschaft unzulässigerweise als Freizeitwohnsitz nutzt. Wird die Immobilie demnach durch mehrere Personen verwendet, wie dies beispielsweise bei einer Familie der Fall sein kann, muss jeder/jede volljährige Nutzer:in eine entsprechende Strafe entrichten. Von unterschiedlichen Seiten wird jedoch dennoch Kritik hinsichtlich der zu geringen Höhe und der damit verbundenen lediglich überschaubaren Drohwirkung der Strafen geäußert. Im Tiroler Landtag wurde diesbezüglich bereits diskutiert, die Strafen auf Basis des Werts der betreffenden Liegenschaft festzusetzen. Vorgeschlagen wurden diesbezüglich 10% des Immobilienwerts. Insbesondere bei höherpreisigen Liegenschaften würden die Strafen so um ein Vielfaches höher ausfallen (vgl. Sint 2024).

Die anzeigerstattende Gemeinde hat dabei im Verfahren Parteistellung und ist dazu berechtigt, Rechtsmittel an das LVwG sowie in weiterer Folge an den VwGH einzulegen. Die Parteistellung bezieht sich dabei jedoch bloß auf die Feststellung des Vorliegens einer unzulässigen Freizeitwohnsitznutzung und nicht auf die Strafbemessung (vgl. § 13a Abs. 6 TROG 2022).

Den zur Kontrolle der Einhaltung der Freizeitwohnsitzbeschränkungen notwendige Personal- und Sachaufwand kann die Gemeinde des Weiteren zum Teil durch den Erlös aus der Strafzahlung decken. 80% dieses Betrags verbleiben schließlich diesbezüglich zweckgebunden bei der Gemeinde, innerhalb deren Gebiet sich der betreffende Zweitwohnsitz befindet, sofern diese auch die entsprechende Anzeige erstattet hat (vgl. § 13a Abs. 7 TROG 2022).

Als Rechtsmittel gegen einen geltenden Bescheid über eine derartige Verwaltungsstrafe gibt es in weiterer Folge die Möglichkeit der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol (vgl. Art. 130 Abs. 1 B-VG). Dieses entscheidet in Form eines Erkenntnisses oder eines Beschlusses und kann auf diese Weise der Beschwerde stattgeben, demnach den Bescheid aufheben oder abändern, sie abweisen, sie zurückweisen oder auch das Verfahren einstellen (vgl. Bundesministerium für Justiz 2024). Gegen die Entscheidung des LVwG besteht infolgedessen die Möglichkeit, Revision an den VfGH (Art. 133 Abs. 6 B-VG) sowie Beschwerde an den VfGH einzulegen (vgl. Art. 144 Abs. 1 B-VG). Es wird dabei in weiterer Folge unterschieden zwischen der ordentlichen Revision, welche nur unter bestimmten Voraussetzungen vom LVwG für zulässig erklärt wird, und der außerordentlichen Revision. Die ordentliche Revision wird dabei nur zugelassen, wenn der Fall eine Rechtsfrage beinhaltet, welche von grundlegender Bedeutung ist. Dies trifft zu, wenn die rechtliche Frage vom VfGH noch nicht geklärt wurde, wenn unterschiedlich lautende Entscheidungen zu ihr existieren oder wenn sie von der bisherigen Rechtsprechung abweicht. Wird die ordentliche Revision infolge des Fehlens einer dieser Voraussetzungen vom LVwG für nicht zulässig erklärt, besteht noch die Möglichkeit einer außerordentlichen Revision. In diesem Fall muss jedoch von der Partei, welche die Revision einbringt, begründet werden, warum entgegen der Meinung des LVwG eine Rechtsfrage von grundlegender Bedeutung besteht

(vgl. Bundesverwaltungsgericht 2024).

Infolge der Entscheidung des Verfassungs- oder Verwaltungsgerichtshofs ist nun der innerstaatliche Instanzenzug ausgeschöpft. Auf Ebene der europäischen Union gibt es nun noch den Europäischen Gerichtshof. Dieser ist jedoch nicht als weitere Instanz im herkömmlichen Sinne zu verstehen. Es gibt hier auch keine Möglichkeit für Parteien eine Beschwerde oder dergleichen einzubringen. Der Europäische Gerichtshof wird angerufen, wenn sich im Zuge eines gerichtlichen Verfahrens Unklarheiten in Hinblick auf die Gültigkeit oder die Auslegung von Unionsrecht ergeben (vgl. Verwaltungsgerichtshof 2024). Nationale Gerichte, wie die Landesverwaltungsgerichte oder der Verfassungs- sowie der Verwaltungsgerichtshof haben infolgedessen die Möglichkeit diesbezüglich ein Vorabentscheidungsersuchen an den Europäischen Gerichtshof zu stellen (vgl. Art. 267 AEUV). Im Kontext Freizeitwohnsitze könnten hier beispielsweise Unklarheiten in Hinblick auf die Auslegung der Kapitalverkehrsfreiheit, welche in Kapitel 3.1 Unionsrecht genauer erläutert wird, zum Tragen kommen.

6.1.2. Privatrecht

Wie bereits in Kapitel 3.3.1 Raumordnungsrecht erläutert, steht neben dem hoheitlichen Instrumentarium mit der Vertragsraumordnung auch eine privatrechtliche Möglichkeit zur Steuerung von Zweitwohnsitzen zur Verfügung. Die zivilrechtliche Vereinbarung stellt dabei eine Ergänzung zu hoheitlichen Planungsfestlegungen dar (vgl. ÖROK 2022: 59). Als Zusatz zu öffentlich-rechtlichen Festlegungen können beispielsweise die Unterlassung einer Freizeitwohnsitznutzung, Betriebspflichten für Beherbergungsbetriebe oder auch Verpflichtungen zur Hauptwohnsitznutzung vertraglich vereinbart werden (vgl. Schrabauer & Paulus 2021: 273).

Des Weiteren können zivilrechtliche Vereinbarungen auch speziell in Hinblick auf die Kontrolle potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitznutzungen dienlich sein. Beispielsweise können in Raumordnungsverträgen Einsichtsrechte verankert werden. Der/die Eigentümer:in bzw. der/die Verfügungsberechtigte verpflichtet sich dabei dazu, durch die Gemeinde beauftragte Kontrolleur:innen zu Zwecken der Kontrolle der Nutzung den Zutritt zum Gebäude zu gewähren (vgl. Schrabauer & Paulus 2021: 278f.). Bei Beherbergungsbetrieben kann darüber hinaus auch die Möglichkeit zur Einsichtnahme in Aufzeichnungen bezüglich Zimmerbelegung sowie Gästemeldungen eingeräumt werden (vgl. Schrabauer & Paulus 2021: 282). Des Weiteren kann in Raumordnungsverträgen auch eine Informationspflicht verankert werden. Es handelt sich dabei um eine Umkehrung der Beweislast, wonach nicht die Gemeinde die entsprechenden Nachweise über die illegale Freizeitwohnsitznutzung erbringen muss, sondern der/die Eigentümer:in bzw. der/die Verfügungsberechtigte beweisen muss, dass keine unzulässige Zweitwohnsitznutzung vorliegt (vgl. Schrabauer & Paulus 2021: 279). Die Beweislastumkehr ist jedoch aus juristischer Perspektive durchaus strittig. Im Raum steht dabei ein Verstoß gegen die folgende Bestimmung des Konsumentenschutzgesetzes:

„Für den Verbraucher sind besonders solche Vertragsbestimmungen im Sinn des § 879 ABGB jedenfalls nicht verbindlich, nach denen dem Verbraucher eine Beweislast auferlegt wird, die ihn von Gesetzes wegen nicht trifft.“ (§ 6 Abs. 1 Z 11 KSchG)

Die diesbezügliche rechtliche Zulässigkeit hängt jedoch auch sehr stark von der konkreten Ausgestaltung des Vertrags ab, wonach die Frage der Zulässigkeit nicht final geklärt werden kann (vgl. Schrabauer & Paulus 2021: 279). Des Weiteren überlagern sich derartige vertraglich vereinbarte Kontrollmaßnahmen teilweise auch mit diesbezüglichen, im Kapitel 6.1.1 Hoheitsrecht erläuterten öffentlich-rechtlichen Ermächtigungen der Gemeinde, können jedoch dennoch zu einer wesentlichen Erleichterung beim

Nachweis unzulässiger Freizeitwohnsitznutzungen beitragen (vgl. Schrabauer & Paulus 2021: 287f.).

Für die Sicherstellung der Einhaltung von, in Kapitel 3.3.1 Raumordnungsrecht beschriebenen Vertragsinhalten werden des Weiteren in der Regel Sicherungs- und Sanktionsmöglichkeiten vereinbart (ÖROK 2022: 60). Als Vorteil der Vertragsraumordnung gegenüber öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumenten ist die gerichtliche Durchsetzbarkeit von getroffenen Verpflichtungen zu erwähnen sowie die Möglichkeit bei Verstoß gegen Vereinbarungen auf Unterlassung zivilrechtlich zu klagen (vgl. Schrabauer & Paulus 2021: 274). Ein typischer Vertragsinhalt die Sanktionen von Freizeitwohnsitzen betreffend ist die Festlegung von Konventionalstrafen. Durch diese drohenden Strafzahlungen sollen Verstöße gegen getroffene Vereinbarungen der Raumordnungsverträge vermieden werden (vgl. Schrabauer & Paulus 2021: 279). Diese sind an die jeweilige Gemeinde zu entrichten, weisen aber in den Ausmaßen und Details Unterschiede auf. Dabei wird zwischen Einmalzahlungen mit ergänzenden laufenden Zahlungen und laufenden Zahlungen unterschieden. In Lech wird dies bezüglich beispielsweise eine Vertragsstrafe von bis zu 45 Prozent des Verkehrswerts des Grundstücks und der Gebäude fällig. Vertraglich festgelegte Bestimmungen bleiben auch nach Bezahlung von Konventionalstrafen bestehen, es kommt also durch Strafzahlungen zu keiner Legalisierung der vertragswidrigen Handlungen (vgl. Schrabauer & Paulus 2021: 280).

Bei Beherbergungsbetrieben kann zusätzlich zu Konventionalstrafen auch eine Kautions, meist in Form einer abstrakten Bankgarantie, hinterlegt werden. Die Höhen der hinterlegten Kautions unterscheiden sich dabei entsprechend dem geplanten Investitionsvolumen bzw. der geplanten Nutzfläche (vgl. Schrabauer & Paulus 2021: 282f.).

Durch diese vertraglichen Festlegungen können Strafzahlungen aufgrund von Raumordnungsverträgen um ein Vielfaches höher ausfallen als jene die durch

Verwaltungsübertretungen im öffentlichen Recht entstehen (vgl. Schraubauer & Paulus 2021: 291).

6.2. Baurecht

Raumplanerische Festlegungen entfalten ihre Wirkung erst im konkreten Bauverfahren. Bewilligungspflichtige Bauführungen werden dabei gemäß den baurechtlichen Bestimmungen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Festlegungen raumplanerischer Instrumente geprüft (vgl. Gruber et al. 2018: 104). Um die Einhaltung dieser Regelungen sicherzustellen, enthält die Tiroler Bauordnung, wie auch das Tiroler Raumordnungsgesetz Kontroll- und Sanktionsbestimmungen.

Im Zuge des Bauansuchens für ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben, zur Einleitung eines Bewilligungsverfahrens, muss ein Verwendungszweck hinsichtlich der zu errichtenden Bauführung angegeben werden (vgl. § 29 Abs. 1 TBO 2022). Darüber hinaus ist auch, wenn es sich um keinen Zu-, Um- oder Neubau handelt, sondern lediglich um eine Änderung des Verwendungszwecks, wenn dies in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen von Bedeutung ist, eine Genehmigung notwendig (vgl. § 28 Abs. 1 lit. c TBO 2022). Es ist dabei auch explizit angeführt, dass die nunmehrige Verwendung eines bis dahin anders genutzten Gebäudes als Freizeitwohnsitz, sofern keine Ausnahmegenehmigung gemäß Raumordnungsgesetz erteilt wurde, einer Genehmigung bedarf (vgl. § 28 Abs. 1 lit. d TBO 2022). In Hinblick auf die Angabe des Verwendungszwecks im Bauansuchen sind, wenn eine Nutzung der betreffenden Baulichkeit als Freizeitwohnsitz nicht auszuschließen ist sogar die folgenden Bestimmungen normiert:

„Ist aufgrund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung des Gebäudes, einer Wohnung oder eines sonstigen Gebäudeteiles die Verwendung als Freizeitwohnsitz entgegen dem § 13 Abs. 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes

2022 nicht auszuschließen, so hat der Bauwerber insbesondere durch nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung oder über die Art der Finanzierung nachzuweisen oder, soweit dies nicht möglich ist, anderweitig glaubhaft zu machen, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht beabsichtigt ist.“ (§ 29 Abs. 4 TBO 2022)

Kann demnach die unzulässige Errichtung eines Freizeitwohnsitzes durch die Baubehörde nicht ausgeschlossen werden, so muss der/die Bauwerber:in glaubhaft machen, dass eine Nutzung der betreffenden Liegenschaft als Freizeitwohnsitz nicht beabsichtigt wird (vgl. Eisenberger & Holzmann 2023: 74). Weigert sich dieser/diese trotz der Aufforderung durch die Behörde die oben beschriebenen Auskünfte zu erteilen, so ist das Bauansuchen abzuweisen (vgl. § 34 Abs. 4 lit a TBO 2022).

In weiterer Folge überprüft die Baubehörde unter anderem die Übereinstimmung der beantragten Bauführung mit den geltenden raumplanerischen Festlegungen, wie beispielsweise jenen des Flächenwidmungsplans (vgl. § 34 Abs. 3 TBO 2022). Wird ein Freizeitwohnsitz in Hinblick auf die raumordnungsrechtlichen Bestimmungen unzulässigerweise geschaffen, muss die Baubehörde den diesbezüglichen Bauantrag ohne weiteres Verfahren abweisen (vgl. § 34 Abs. 3 lit b TBO 2022). Darüber hinaus ist das Bauansuchen ebenfalls abzuweisen, wenn ein derartiger Abweisungsgrund erst im Zuge des Verfahrens zum Vorschein kommt (vgl. § 34 Abs. 4 lit a TBO 2022). Die Entscheidung über den Bauantrag erfolgt dabei mittels schriftlichem Bescheid (vgl. § 34 Abs. 1 TBO 2022). Zuständig als Baubehörde ist der/die Bürgermeister:in (vgl. § 62 Abs. 1 TBO 2022) bzw. in Innsbruck, der einzigen Stadt in Tirol mit eigenem Statut, der Magistrat (vgl. § 63 Abs. 1 TBO 2022).

Auf Grundlagedieser Bestimmungen kann demnach ein illegaler Freizeitwohnsitz bereits vor dessen baulicher Realisierung verhindert werden. Die Baubehörde ist dabei angehalten das Bauansuchen in Hinblick auf

mögliche Hinweise auf eine Freizeitwohnsitznutzung genau zu überprüfen. Derartige Merkmale, welche auf eine Verwendung der zu errichtenden Bauführung als Zweitwohnsitz hindeuten, können beispielsweise neben der Lage der Liegenschaft in einer für den Tourismus attraktiven Region, fehlende Staubereiche in Dachböden und Kellern oder auch spezielle Freizeiteinrichtungen, wie Schwimmbäder sein (vgl. Eisenberger & Holzmann 2023: 39). Auch der Tiroler Landtagsabgeordnete Mag. Markus Sint betont diesbezüglich, dass durch ein konsequentes Vorgehen im Bauverfahren viele illegale Freizeitwohnsitze bereits im Vorhinein verhindert werden könnten, was in weiterer Folge die Kontrollen im Nachhinein nicht mehr in diesem Umfang notwendig machen würde (vgl. Sint 2024).

Wird die Baubewilligung des Weiteren trotz des Vorliegens eines Abweisungsgrundes erteilt, so leidet der betreffende Bescheid an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Ein solcher Abweisungsgrund liegt etwa dann vor, wenn das Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan widerspricht oder auch explizit, wenn durch das Bauvorhaben ein Freizeitwohnsitz entgegen den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes neu geschaffen, erweitert oder wiederaufgebaut werden soll (vgl. § 34 Abs. 3 lit a und b TBO 2022). Konkret würde ein mit Nichtigkeit bedrohter Fehler bedeuteten, dass der ausgestellte Bescheid aufgehoben wird und somit nicht mehr gültig wäre.

In weiterer Folge muss nun die Einhaltung der, im Bescheid formulierten Bestimmungen sichergestellt werden. Die Zuständigkeit liegt diesbezüglich ebenfalls beim/bei der Bürgermeister:in bzw. dem Magistrat als Baubehörde. Es wird diesbezüglich maßgeblich, wie bereits in Kapitel 4.3.2 Verstoß gegen baurechtliche Bestimmungen erläutert, zwischen zwei Vergehen unterschieden, der konsenslosen und der konsenswidrigen Nutzung. Bei ersterer liegt für die Bauführung selbst keine Bewilligung vor (vgl. ÖROK 2022: 78). In diesem Fall muss die Baubehörde

dem/der Eigentümer:in die weitere Benützung der Bauführung untersagen (vgl. § 46 Abs. 6 lit a TBO 2022) und die Beseitigung sowie erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Bauplatzes auftragen. Ähnliches gilt auch im Falle einer nicht bewilligten Änderung einer Bauführung (vgl. § 46 Abs. 1 TBO 2022). Bei einer konsenswidrigen Nutzung liegt des Weiteren zwar eine gültige Baubewilligung vor, die Nutzung als Freizeitwohnsitz ist jedoch unzulässig (vgl. ÖROK 2022: 78), da sie dem im Bauansuchen angegebenen Verwendungszweck widerspricht bzw. nicht mit den entsprechenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen übereinstimmt. In diesem Fall muss die Behörde die weitere Benützung der Immobilie als solches untersagen (vgl. § 46 Abs. 6 lit. g TBO 2022). Diese Benützung untersagung ist jedoch keinesfalls eine Garantie für eine fortan rechtskonforme Verwendung der betreffenden Liegenschaft. In der Realität, wie aus mehreren Expert:inneninterviews mit Verwaltungsorganen hervorging, werden diese zum Teil auch ignoriert und die illegale Freizeitwohnsitznutzung einfach weitergeführt (vgl. Harb & Mitterer 2024; Schwaiger 2024).

Im Rahmen ihrer Kontrolltätigkeit ist es den zuständigen Organen der Behörde in weiterer Folge erlaubt den Bauplatz sowie alle Teile der Baulichkeit zu betreten. Darüber hinaus ist der/die Eigentümer:in der Liegenschaft bzw. ein/eine sonstige/r Verfügungsberechtigte/r dazu verpflichtet auf Verlangen alle benötigten Auskünfte zu erteilen (vgl. § 48 Abs. 2 TBO 2022). Des Weiteren ist es der Behörde ebenfalls erlaubt, um die bauordnungsgemäße Umsetzung sicherzustellen, im Zuge der Bauausführung den Bauplatz zu betreten sowie die Baustelle zu besichtigen. Der/die Bauherr:in und gegebenenfalls der/die Bauverantwortliche sind darüber hinaus dazu verpflichtet, Einsichten in relevante Unterlagen zu gewähren sowie die notwendigen Auskünfte zu erteilen (vgl. § 41 Abs. 2 TBO 2022).

Im Zuge der Kontrolle ist es den Gemeinden des Weiteren gestattet, um die tatsächliche Nutzung eines Wohnsitzes bzw. einer Liegenschaft beurteilen zu können, auch gemäß TBO, ähnlich wie nach dem TROG verschiedene personenbezogene Daten zu nutzen. Darunter Identifikationsdaten sowie Erreichbarkeitsdaten, grundstücks- bzw. anlagenbezogene Daten, Daten über Rechtstitel, Daten aus dem Freizeitwohnsitzverzeichnis und Daten über Bescheide (vgl. § 70 Abs. 3 lit. a TBO 2022). In der Praxis werden jedoch auch darüberhinausgehende Informationen, wie beispielsweise unter anderem auch die Abfrage von Kfz-Anmeldungen oder auch von Daten des Zentralen Melderegisters, worauf in Kapitel 6.4 Melderecht noch genauer eingegangen wird, herangezogen. Rechtliche Grundlage diesbezüglich ist jedoch weder die TBO noch das TROG, sondern das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz (TFLAG). Die Gemeinde nimmt neben ihrer Funktion als Baubehörde schließlich auch die Rolle als Abgabenbehörde gemäß dem TFLAG ein (vgl. § 12 TFLAG). Obwohl Kern dieses Gesetzes nicht die Feststellung eines legalen oder illegalen Freizeitwohnsitzes und damit verbundene Sanktionen ist, stellt diese Feststellung dennoch eine Vorfrage für die Einhebung der Freizeitwohnsitzabgabe dar, wodurch die Gemeinde auch als Abgabenbehörde agieren kann (vgl. Land Tirol 2021: 11). Darüber hinaus dürfen gemäß § 13 Abs. 3 des TFLAG sowie auch nach § 15 Abs. 1. des Tiroler Abgabengesetzes die, nach diesem Gesetz nutzbaren Daten auch in den bau- und raumordnungsrechtlichen Verfahren genutzt werden (vgl. § 15 Abs. 1 TAbgG und § 13 Abs. 3 TFLAG). Insbesondere auf die Praxisrelevanz dieser Bestimmungen wird dabei in Kapitel 7.3.1 Idealtypischer Verfahrensablauf eingegangen.

Neben der Benützungsuntersagung enthält die Tiroler Bauordnung darüber hinaus noch eine weitere Sanktionsmöglichkeit. Die Nutzung einer Liegenschaft als Freizeitwohnsitz bzw. die Überlassung zu einer derartigen Nutzung entgegen dem angegebenen Verwendungszweck stellt, wie gemäß TROG auch

nach der TBO eine Verwaltungsübertretung dar (vgl. § 67 Abs. 1 lit. m TBO 2022). Das Nichtbeachten einer Benützungsuntersagung gilt darüber hinaus ebenfalls als Verwaltungsübertretung (vgl. § 67 Abs. 1 lit. o Z 2). In beiden Fällen ist eine solche mit einer Geldstrafe von bis zu 36.300 Euro zu ahnden (vgl. § 67 Abs. 1 TBO 2022). Zuständig in Hinblick auf die Strafbemessung ist dabei die Bezirksverwaltungsbehörde (vgl. § 67 Abs. 1 lit. m TBO 2022). Es kommen hierbei ebenfalls die in Kapitel 6.1 Raumordnungsrecht beschriebenen Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes zur Anwendung. Ein paralleles Ausstellen einer Verwaltungsstrafe sowohl gemäß TROG als auch nach der TBO ist dabei grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Bezirkshauptmannschaft Schwaz praktiziert beispielsweise eine solche Vorgehensweise bei der Sanktionierung. Diesbezügliche Bescheide wurden dabei bisher im Falle einer Beschwerde immer durch das LVwG Tirol bestätigt (vgl. Hotter 2024).

Die zur Verfügung stehenden Rechtsmittel zur Anfechtung eines derartigen Bescheids über die Untersagung der Benützung oder über eine Verwaltungsstrafe gleichen in weiterer Folge jenen zur Anfechtung eines Bescheides gemäß TROG und sind demnach in Kapitel 6.1 Raumordnungsrecht nachzulesen.

Die Kontrollintensität bzw. die Anzahl der Überprüfungen in den Gemeinden hängt des Weiteren in der Praxis sehr stark von der diesbezüglichen Bereitschaft der betreffenden Bürgermeister:innen ab (vgl. Sint 2024). Gemäß § 46 Abs. 6 lit. g der TBO hat der/die Bürgermeister:in als Baubehörde jedoch bei einer unzulässigen Freizeitwohnsitznutzung grundsätzlich tätig zu werden (vgl. § 46 Abs. 6 lit. g TBO 2022). Auch Benjamin Hotter, seinen Zeichens Leiter der Organisationseinheit Gemeinde, Grundverkehr und Baurecht der Bezirkshauptmannschaft Schwaz bestätigt diesbezüglich, dass der/die Bürgermeister:in einem derartigen Verdachtsfall nachzugehen hat (vgl. Hotter 2024). Im Falle einer konsenslosen Bauführung, demnach eines Schwarzbaus gilt Selbiges (vgl. § 46

Abs. 1 TBO 2022). Gemäß der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs droht sogar eine Verurteilung wegen Missbrauchs der Amtsgewalt nach § 302 Abs. 1 des Strafgesetzbuchs, sofern der/die betreffende Bürgermeister:in Kenntnis von der konsenslosen Bauführung hatte (vgl. OGH 07.03.2016, 17Os32/15g). Das Strafmaß liegt dabei zwischen sechs Monaten und fünf Jahren Freiheitsstrafe (vgl. § 302 Abs. 1 StGB).

6.3. Grundverkehrsrecht

Wie bereits in Kapitel 4.2.1 Voraussetzungen durch die überörtliche Raumplanung erwähnt, wird nach dem TGVG die Tiroler Landesregierung dazu ermächtigt, unter gewissen Voraussetzungen Vorbehaltsgemeinden auszuweisen. In derartigen Gemeinden gilt infolgedessen eine Erklärungspflicht für den Rechtserwerb bestimmter Liegenschaften. Der/die Erwerber:in muss demnach erklären, keinen Freizeitwohnsitz auf dem betreffenden Grundstück zu schaffen.

In Hinblick auf die Kontrolle potenziell illegaler Freizeitwohnsitze enthält das TGVG ebenfalls mehrere relevante Bestimmungen. Da die Erklärungspflicht nur in Vorbehaltsgemeinden gilt, sind diese aber nur in derartigen Gemeinden relevant. Die Kontrollbestimmungen sind dabei zu jenen des TROG sehr ähnlich. Die Zufahrt sowie zu angemessener Tageszeit der Zutritt zu der betreffenden Liegenschaft sind den zuständigen Organwalter:innen der Grundverkehrsbehörde zu gewähren und entsprechende Auskünfte bezüglich der Nutzung sind zu erteilen. Gibt es in weiterer Folge den konkreten Verdacht einer unzulässigen Verwendung als Freizeitwohnsitz, besteht auch die Möglichkeit entsprechende Daten von den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Erbringern von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten anzufordern (vgl. § 14a Abs. 6 TGVG 1996). Der Unterschied zum Raumordnungsrecht ist hierbei insbesondere der Regelungstatbestand, welcher in weiterer Folge auch den Kontrollgegenstand

bestimmt. Während es im Raumordnungsrecht um die Widmungskonformität sowie eine Übereinstimmung mit etwaigen Ausnahmeregelungen der Nutzung von Liegenschaften geht, zielen grundverkehrsrechtliche Bestimmungen auf den erklärungspflichtigen Rechtserwerb von Immobilien in Vorbehaltsgemeinden ab. Ein weiterer Unterschied zum Raumordnungsrecht ist die Zuständigkeit. Mit dem Vollzug der Kontrollregelungen ist in diesem Fall als Grundverkehrsbehörde die Bezirksverwaltungsbehörde, demnach die Bezirkshauptmannschaft oder der Magistrat in Städten mit eigenem Statut und nicht die Gemeinde betraut (vgl. § 26 TGVG 1996). Den Gemeinden kommen bei der Kontrolle der Einhaltung grundverkehrsrechtlicher Bestimmungen hinsichtlich Freizeitwohnsitzen bloß Mitwirkungspflichten zu. Besteht ein konkreter Verdacht auf ein Schein- oder Umgehungsgeschäft, so muss die Gemeinde auf Ersuchen der Grundverkehrsbehörde entsprechende Auskünfte erteilen (vgl. § 38 Abs. 1 TGVG 1996). Diese können sich dabei auf die folgenden Inhalte beziehen:

„Veränderungen der Eigentums- oder Nutzungsverhältnisse hinsichtlich eines bestimmten Grundstückes (Grundstücksnummer) und die an einem darauf gerichteten Rechtsgeschäft beteiligten Personen (bei natürlichen Personen: Vor- und Familienname, Geburtsdatum und Adresse); dies gilt in gleicher Weise für Teile von Grundstücken oder Miteigentumsanteile.“ (§ 38 Abs. 3 TGVG 1996)

Die Verwendung der Daten durch die Grundverkehrsbehörde ist infolgedessen nur zu Zwecken der Vollziehung der Bestimmungen des TGVG gestattet. Eine Weitergabe der Informationen ist daher nicht erlaubt (vgl. § 38 Abs. 4 TGVG 1996).

Liegt nun tatsächlich eine unzulässige Verwendung einer erklärungspflichtigen Immobilie als Freizeitwohnsitz vor, so begeht der/die Rechtserwerber:in der Liegenschaft eine Verwaltungsübertretung. Eine solche kann durch die Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe in einer Höhe von bis zu 40.000

Euro geahndet werden (vgl. § 36 Abs. 1 lit. c TGVG 1996). Die konkrete Höhe der verhängten Geldstrafe wird ebenfalls von der Bezirksverwaltungsbehörde festgelegt, wobei hierbei auch die in Kapitel 6.1 Raumordnungsrecht beschriebenen Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes zur Anwendung kommen. Eine derartige Verwaltungsübertretung liegt jedoch nicht vor, wenn die betreffende Tat bereits eine Verwaltungsübertretung nach § 13a Abs. 1 lit. a oder b des Tiroler Raumordnungsgesetzes darstellt (vgl. § 36 Abs. 1 TGVG 1996). Die Sanktionsbestimmungen des TGVG sind demnach hier nur subsidiär anzuwenden. Eine Doppelbestrafung nach dem TROG und nach dem TGVG ist ebenfalls nicht möglich. In weiterer Folge muss die Bezirksverwaltungsbehörde, dem/der betreffenden Erwerber:in der Liegenschaft die unverzügliche Einstellung der unzulässigen Nutzung unter Androhung der Zwangsversteigerung bei Nichtbefolgung, auftragen. Diese Bestimmung gilt unabhängig davon, ob die unzulässige Nutzung bereits bei Abwicklung des Rechtsgeschäfts bestand oder erst zu einem späteren Zeitpunkt geschaffen wurde (vgl. § 14a Abs. 3 TGVG 1996). Leistet der/die Rechtserwerber:in infolgedessen der Aufforderung nicht Folge, erbringt also keinen Nachweis darüber, dass das betroffene Objekt nicht als Freizeitwohnsitz verwendet wird, so muss die Grundverkehrsbehörde die unzulässige Nutzung per Bescheid feststellen und daraufhin nun auch tatsächlich die Versteigerung der Liegenschaft einleiten. Dabei kommt § 352 der Exekutionsordnung sinngemäß zur Anwendung. Der Verpflichtete ist vom Bieten im Versteigerungsprozess ausgeschlossen (vgl. § 14a Abs. 4 TGVG 1996). In der Praxis wurde die Zwangsversteigerung jedoch bisher noch nicht exekutiert (vgl. Sint 2024). Als Drohkulisse zeigt sie dennoch Wirkung. Die Bezirkshauptmannschaft Schwaz hat beispielsweise bereits in mehreren Fällen die Zwangsversteigerung angedroht. In allen Fällen wurde daraufhin die illegale Freizeitwohnsitznutzung beendet (vgl. Hotter 2024).

Die zur Verfügung stehenden Rechtsmittel zur Anfechtung eines derartigen Bescheids über eine

Verwaltungsstrafe gleichen in weiterer Folge jenen zur Anfechtung eines Bescheides gemäß TROG und sind demnach in Kapitel 6.1 Raumordnungsrecht nachzulesen.

In der Praxis spielt die Kontrolle gemäß TGVG zurzeit vielfach noch eine eher untergeordnete Rolle. Lediglich zwei Bezirkshauptmannschaften haben bezogen auf das Jahr 2023 überhaupt Strafverfahren nach dem TGVG abgeschlossen. Darüber hinaus gibt es für die Bezirksverwaltungsbehörden auch nicht die Möglichkeit eigene Kontrollorgane zu bestellen, wie dies bei den Gemeinden der Fall ist. Kontrollen hinsichtlich potenziell illegaler Freizeitwohnsitze werden demnach in Tirol hauptsächlich von den Gemeinden durchgeführt, welche jedoch für den Vollzug des TGVG nicht zuständig sind. Die entsprechende gesetzliche Bestimmung ist jedoch erst mit der Novelle Ende des Jahres 2021 in Kraft getreten, weshalb bislang noch keine fundierte Bewertung ihrer tatsächlichen Relevanz in der Praxis vorgenommen werden kann (vgl. Hofer 2024).

Die Erklärungspflicht findet im Gegensatz zu den Kontrollbestimmungen des Weiteren bereits vielfach in den Vorbehaltsgemeinden Anwendung. Im Jahr 2023 wurden in Tirol insgesamt 3.706 Erklärungen über die Nicht-Beabsichtigung der Schaffung eines Freizeitwohnsitzes abgegeben (vgl. Land Tirol 2023b: 25). Gemäß der Einschätzung von Mag.a Anita Hofer, welche als Leiterin der Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen und Landwirtschaftsrecht des Landes Tirol für die legistischen Tätigkeiten in Zusammenhang mit dem TGVG mit zuständig ist, wird damit vor allem eine präventive Wirkung erzielt. Mit der Abgabe einer solchen Erklärung würde bei den betreffenden Personen ein Bewusstsein dafür geschaffen werden, dass die Errichtung eines Freizeitwohnsitzes illegal ist (vgl. Hofer 2024).

6.4. Melderecht

Das Meldegesetz hat grundsätzlich keine

unmittelbare Bedeutung in Hinblick auf die Kontrolle und Sanktionierung potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze. Die Definition des Hauptwohnsitzes aus dem MeldeG versteht sich jedoch als Abgrenzung zu jener des Freizeitwohnsitzes gemäß TROG, wie auch aus Kapitel 2.2 Österreich hervorgeht. Eine Hauptwohnsitzmeldung in Kombination mit einer Freizeitwohnsitznutzung darf demnach grundsätzlich nicht vorliegen. Rechtskonform wäre hier die Nebenwohnsitzmeldung. Eine solche deutet jedoch in der Regel bereits sehr stark auf eine Freizeitwohnsitznutzung hin, wie auch von der Geschäftsführerin der Verwaltungsgemeinschaft zur Überprüfung von Freizeitwohnsitzen in St. Johann in Tirol, Mag.a Heike Crabtree bestätigt wurde. Zu Zwecken der Verschleierung wird daher häufig dennoch eine Hauptwohnsitzmeldung vorgenommen (vgl. Crabtree 2024). Die Meldedaten besitzen demnach durchaus Relevanz in Hinblick auf die Identifikation potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitznutzungen.

In der Kontrollpraxis der Gemeinden, wie beispielsweise auch in St. Johann in Tirol sowie in Eben am Achensee ist das Abrufen der Meldedaten dabei ein durchaus relevanter Bestandteil der Überprüfungen (vgl. Crabtree 2024; Harb & Mitterer 2024). Die mit der Überprüfung von Freizeitwohnsitzen betrauten Organe einer Gemeinde besitzen gemäß § 16a Abs. 4 MeldeG die Möglichkeit der Abfrage der Meldedaten aus dem Zentralen Melderegister (ZMR), soweit dies zur Besorgung ihrer gesetzlich übertragenen Aufgaben, welche aus dem TROG sowie der TBO ergehen, erforderlich ist (vgl. § 16a Abs 4 MeldeG). Die Daten können dabei anhand des Kriteriums des Namens der betreffenden Person aus dem Register abgerufen werden (vgl. § 16a Abs. 2 MeldeG).

Die Verknüpfung dieser Abfragen aus dem ZMR mit dem Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR), um so etwa zu überprüfen, ob und wer auf einer Liegenschaft mit welcher Wohnsitzqualität gemeldet ist, ist zumindest im Rahmen der Einhebung der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe zulässig (vgl. § 11 Abs. 3 TFLAG). Für

eine kontinuierliche Kontrolle und das Erheben von Verdachtsfällen von Amts wegen ist die Zulässigkeit einer pauschalisierten Abfrage jedoch fraglich. Aus Sicht des Landes sei eine solche Verknüpfung nicht mit dem Datenschutz vereinbar (vgl. ORF Tirol 2024). Es stellt sich hier auch die Frage, ob eine generalisierte Abfrage dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entspricht (vgl. Land Tirol 2021: 13). In Salzburg hingegen wird eine automationsunterstützte Abfrage von ZMR und GWR jedoch explizit zur Erhebung von Leerstand ermöglicht (vgl. § 14 Abs. 1 ZWAG). Weiters ist ebenfalls fraglich wie nützlich eine solche Abfrage in der Praxis wirklich wäre. Während Leerstand durch das Fehlen einer Meldung schnell erhoben werden kann, hat das Vorhandensein einer Meldung in Bezug auf das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes geringe Aussagekraft. Grund dafür ist, dass wie bereits in Kapitel 4.1 Was ist ein Freizeitwohnsitz? erwähnt, die Meldung an sich nicht ausschlaggebend für das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes ist. Eine solche Verschneidung wäre nur indirekt von Bedeutung, falls sich im Rahmen der Leerstandserhebung der Verdacht auf einen illegale Freizeitwohnsitznutzung ergibt. Solche Erhebungen basieren aber allesamt auf dem TFLAG, dieses erlaubt die Nutzung der erhobenen Daten aber auch explizit in Verfahren nach bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen (vgl. § 13 Abs. 3 TFLAG).

Bestehen in weiterer Folge Zweifel über die Richtigkeit einer Meldung, so ist der/die Bürgermeister:in dazu berechtigt, die Abgabe einer Wohnsitzerklärung einzufordern (vgl. § 15a Abs. 1 MeldeG). In einer solchen werden genaue Informationen zur Wohnsitzsituation abgefragt, um den tatsächlichen Mittelpunkt der Lebensbeziehungen feststellen zu können. Unter anderem muss beispielsweise die jeweilige Aufenthaltsdauer in Tagen innerhalb eines Jahres an Haupt- und Nebenwohnsitz oder auch der Ort der Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte angegeben werden (vgl. Anhang C MeldeG). Die betreffende Person muss die Wohnsitzerklärung daraufhin Innerhalb einer angemessenen, durch den/die Bürgermeister:in festzusetzende Frist von zumindest 14 Tagen abgeben

(vgl. § 15a Abs. 1 MeldeG).

In weiterer Folge hat der/die Bürgermeister:in die Möglichkeit, ein Reklamationsverfahren einzuleiten. Darin wird entschieden, ob eine Person ihren Hauptwohnsitz weiterhin in der betreffenden Gemeinde haben kann (vgl. § 17 Abs. 1 MeldeG). Gegebenenfalls ist im Zuge eines solchen Verfahrens also auch eine Abmeldung des Hauptwohnsitzes möglich, welche mit einem Auftrag zur Meldung in jener Gemeinde, in welcher sich nun der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen befindet, einhergeht (vgl. § 17 Abs. 4 MeldeG). Antragsberechtigt sind des Weiteren sowohl der/die Bürgermeister:in der Hauptwohnsitzgemeinde als auch jener/jene der Gemeinde, in welcher sich der tatsächliche Mittelpunkt der Lebensbeziehungen der betreffenden Person befindet (vgl. § 17 Abs. 2 MeldeG). Dies gilt auch, wenn der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen aufgrund einer unvollständigen oder in sich widersprüchlichen Wohnsitzerklärung im Vorhinein nicht final nachgewiesen werden konnte (vgl. § 17 Abs. 3a MeldeG). Ein Reklamationsverfahren wird in der Regel vom Landeshauptmann/der Landeshauptfrau durchgeführt, es sei denn die beiden betroffenen Wohnsitze liegen, wie bei Freizeitwohnsitzangelegenheiten häufig der Fall, in unterschiedlichen Bundesländern. In diesem Fall ist der/die Bundesminister:in für Inneres diesbezüglich zuständig (vgl. § 17 Abs. 1 MeldeG). Im Zuge des Verfahrens haben der/die Betroffene sowie die Bürgermeister:innen der beiden Gemeinden Parteistellung. Diese haben dabei auch umfangreiche Mitwirkungspflichten, wobei die Bürgermeister:innen Beweise vorbringen können, welche sie im Zuge der Exekution eines Bundes- oder Landesgesetzes ermittelt haben, insofern dafür kein Übermittlungsverbot besteht (vgl. § 17 Abs. 3 MeldeG). Darüber hinaus können sie auch gegebenenfalls die, durch die Meldebehörde ermittelten Informationen nutzen (vgl. § 15 Abs. 6 MeldeG). Wurde ein Reklamationsverfahren infolge einer auch innerhalb der Nachfrist und trotz Hinweis auf diese Konsequenz nicht abgegebenen Wohnsitzerklärung eingeleitet oder erfüllt der/

die Betroffene seine Mitwirkungspflicht nicht, sind jedoch verschärfte Kontrollmaßnahmen zulässig (vgl. § 17 Abs. 3a MeldeG). In diesem Fall müssen dem/der beantragenden Bürgermeister:in die folgenden Daten durch die entsprechenden Behörden zur Verfügung gestellt werden:

„[...] haben die Bezirksverwaltungs-, Schul-, Kraftfahr- und Finanzbehörden sowie die Träger der Sozialversicherung dem Bürgermeister auf Anfrage alle Hinweise auf das Vorliegen eines Wohnsitzes des Betroffenen, dessen Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partner und dessen ledige minderjährige Kinder mitzuteilen; solche Auskünfte können auch von der zuständigen regionalen Geschäftsstelle des Arbeitsmarktservices eingeholt werden [...]“ (§ 17 Abs. 3a MeldeG)

Die Erledigung des Verfahrens erfolgt per Bescheid. Den beiden Bürgermeister:innen ist es gestattet, dagegen Beschwerde an das LVwG sowie in weiterer Folge Revision an den VwGH einzulegen (vgl. § 17 Abs. 6 MeldeG).

Die Meldebehörde ist des Weiteren dazu verpflichtet unvollständige sowie unrichtige Daten im Melderegister zu korrigieren (vgl. § 15 Abs. 1 MeldeG). Sie ist demnach auch bei einer falschen Hauptwohnsitzmeldung zur Verschleierung einer unzulässigen Freizeitwohnsitznutzung dazu angehalten, entsprechend zu handeln. In einem solchen Fall ist die Meldebehörde sogar zur diesbezüglichen Mitteilung an den/die Bürgermeister:in verpflichtet (vgl. § 15 Abs. 5 MeldeG). Es ist jedoch anzunehmen, dass die Meldebehörden diesbezüglich nicht immer mit der entsprechenden Gründlichkeit vorgehen. Im Rahmen des Finanzausgleichs werden schließlich nur Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz berücksichtigt. Mit einer Hauptwohnsitzmeldung geht demnach im Vergleich zu einem bloßen Nebenwohnsitz ein finanzieller Vorteil für die Gemeinde einher (vgl. Dierer 2020: 63).

Als Sanktionen sieht das MeldeG neben der

oben geschilderten möglichen behördlichen Abmeldung des Hauptwohnsitzes im Zuge des Reklamationsverfahrens noch weitere Strafen vor. So begeht man eine Verwaltungsübertretung, die mit einer Geldstrafe von bis zu 726 Euro geahndet werden kann, wenn beispielsweise eine Unterkunftsnahme ohne entsprechende Meldung erfolgt ist, eine Unterkunft angemeldet wurde, ohne dass eine tatsächliche Unterkunftsnahme vorliegt oder eine Unterkunft abgemeldet wurde, obwohl diese nicht aufgegeben werden soll. Im Wiederholungsfall kann sich diese sogar auf bis zu 2.180 Euro erhöhen (vgl. § 22 Abs. 1 MeldeG). Eine Verwaltungsübertretung liegt des Weiteren ebenfalls vor, wenn jemand öffentliche Urkunden, die bei der Anmeldung vorgelegt werden müssen, nicht innerhalb einer angemessenen Frist vorlegt. Ebenso begeht man eine Verwaltungsübertretung, wenn der Hauptwohnsitz durch einen behördlichen Bescheid infolge eines Reklamationsverfahrens aufgehoben wurde und es verabsäumt wird, innerhalb eines Monats einen neuen Hauptwohnsitz bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden. In beiden Fällen kann eine Geldstrafe von bis zu 360 Euro verhängt werden, die sich im Wiederholungsfall auf bis zu 1.090 Euro erhöht (vgl. § 22 Abs. 2 MeldeG). Die zuständige Behörde für die Durchführung der Verwaltungsstrafverfahren ist die Bezirksverwaltungsbehörde (vgl. § 22 Abs. 6 MeldeG). Die Höhe der verhängten Geldstrafe wird ebenfalls von der Bezirksverwaltungsbehörde festgelegt, wobei hierbei auch die in Kapitel 6.1 Raumordnungsrecht beschriebenen Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes zur Anwendung kommen. Die in diesem Abschnitt angegebenen Strafbestimmungen des MeldeG zielen dabei jedoch nicht unmittelbar auf die Sanktionierung unzulässiger Freizeitwohnsitznutzungen ab. Eine illegale Zweitwohnsitznutzung geht lediglich häufig einher mit einem melderechtlichen Verstoß, die Sanktionierung der beiden Delikte erfolgt jedoch unabhängig voneinander.

6.5. Datenschutzrechtlicher Rahmen

Im Zuge der in den vorangegangenen Kapiteln erläuterten Kontrollmaßnahmen nehmen die handelnden Behörden Einsicht in durchaus sensible Daten der einer unzulässigen Freizeitwohnsitznutzung bezichtigten Personen. Die Verwendung der Daten bezüglich der Nutzung verschiedener Infrastrukturleistungen, welche im Falle eines konkreten Verdachts von den betreffenden Ver- oder Entsorgungsbetrieben abgefragt werden können, sind diesbezüglich nur ein Beispiel. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine Auseinandersetzung mit Kontrollmaßnahmen zu potenziell unzulässigen Freizeitwohnsitzen in Zusammenhang mit den gesetzlichen Bestimmungen des Datenschutzes vorgenommen. Der Datenschutz ist dabei eine Rechtsmaterie, die sowohl auf europäischer wie auch auf nationaler Ebene durch entsprechende Rechtsnormen geregelt ist. Es existieren grundsätzlich drei relevanten Dokumente:

- » (Europäische) Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)
- » (Österreichisches) Datenschutzgesetz (DSG)
- » (Europäische) Datenschutzrichtlinie Polizei und Justiz (DSRL-PJ)

Die Datenschutzgrundverordnung enthält mehrere Abschnitte und Artikel, die im Kontext der Überwachung von Freizeitwohnsitzen relevant sind. Im Folgenden werden die Wichtigsten identifiziert und erläutert. Grundsätzlich ist der Anwendungsbereich der DSGVO umfassend. Sofern eine ganz oder teilweise automatisierte Erfassung personenbezogener Daten stattfindet, oder Daten in einem Dateisystem gespeichert werden, findet eigentlich die DSGVO Anwendung (vgl. Art. 2 DSGVO). Zentral ist allerdings die Ausnahme von Tätigkeiten der zuständigen Behörden zur Verhütung, Ermittlung, Aufdeckung oder Verfolgung von Straftaten oder Strafvollstreckung, einschließlich des Schutzes vor und

der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit, die nicht in den Anwendungsbereich der DSGVO fallen (vgl. Art. 2 Abs. 2 Z 3 DSGVO). Da der Betrieb eines illegalen Freizeitwohnsitzes eine Verwaltungsstraftat bedeutet, fällt die Datenverarbeitung unter die Bestimmungen der Datenschutzrichtlinie Polizei und Justiz der Europäischen Union. Das Datenschutzgesetz der Republik Österreich hingegen dient seit dem Inkrafttreten der europäischen Bestimmungen primär zu ihrer Spezifikation und ist ihr im Stufenbau der Rechtsordnung entsprechend nachgeordnet.

Wesentliche Bestimmungen der Datenschutzrichtlinie Polizei und Justiz sind die folgenden. Der Artikel 4 ist die zentrale Norm der Richtlinie. Er enthält damit Bestimmungen zur Zweckbindung, die sich mit den erhobenen Daten auseinandersetzt. Personenbezogene Daten dürfen nur für spezifische, ausdrücklich festgelegte und legitime Zwecke verarbeitet werden und nicht in einer Weise, die mit diesen Zwecken unvereinbar ist (vgl. Art. 4 DSRL-PJ). Die Verarbeitung personenbezogener Daten muss dem Zweck angemessen und relevant sein und damit auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt werden. Personenbezogene Daten müssen sachlich richtig und, wenn nötig, auf dem neuesten Stand sein. Angemessene Maßnahmen müssen getroffen werden, um sicherzustellen, dass unrichtige Daten unverzüglich gelöscht oder berichtigt werden (vgl. Art. 4 Abs. 1 DSRL-PJ). Auch die Dauer der Datenspeicherungen ist gesetzlich normiert. Personenbezogene Daten dürfen nur so lange gespeichert werden, wie es für die Zwecke, für die sie verarbeitet werden, erforderlich ist. Nach Ablauf dieser Frist müssen die Daten gelöscht oder anonymisiert werden (vgl. Art. 5 DSRL-PJ). Insbesondere für die Einbindung der lokalen Bevölkerung relevant ist Art. 7, der die Unterscheidung von faktenbasierten Daten und auf Einschätzung beruhenden Daten bestimmt. Auch die Übermittlung bzw. Bereitstellung unrichtiger, veralteter oder unvollständiger Daten wird hier untersagt (vgl. Art. 7 DSRL-PJ). Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist nur rechtmäßig, wenn

sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, die eine solche Verarbeitung erlaubt (vgl. Art. 8 DSRL-PJ). Im Falle der Kontrolle potenziell illegaler Zweitwohnsitze in Tirol ist dies beispielsweise § 13 Abs. 11 TROG 2022 oder auch § 14a Abs. 6 TGVG 1996, welche in Kapitel 6.1 Raumordnungsrecht und in Kapitel 6.3 Grundverkehrsrecht erläutert werden. Betroffene Personen müssen über die Verarbeitung ihrer Daten informiert werden, einschließlich der Identität des Verantwortlichen, der Zwecke der Verarbeitung und ihrer Rechte (vgl. Art. 13 und 14 DSRL-PJ). Um das Verfahren nicht zu behindern, was bei der Kontrolle von Anwesenheiten eventuell der Fall sein könnte, kann diese Informationspflicht allerdings aufgeschoben werden (vgl. Art. 15 DSRL-PJ). Die kontrollierten Personen haben das Recht auf Auskunft über ihre Daten, Berichtigung unrichtiger Daten, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung sowie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung ihrer Daten (vgl. Art. 16 Abs. 1 und 2 DSRL-PJ). Dieses Recht trifft allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen zu. Bei laufenden Verfahren kann die verlangte Löschung abgelehnt werden (vgl. Art. 16 Abs. 3 DSRL-PJ). Diese Betrachtung ist nicht taxativ zu verstehen, umfasst aber die wesentlichen Bestimmungen der Datenschutzrichtlinie im Ablauf eines Verwaltungsstrafverfahrens.

Darüber hinaus gelten in Österreich auch die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes. Das österreichische Datenschutzgesetz gilt für die Verarbeitung personenbezogener Daten durch öffentliche und private Stellen, soweit die Verarbeitung im Rahmen der Tätigkeiten einer Niederlassung in Österreich erfolgt (vgl. § 4 DSG). Es ergänzt und konkretisiert die DSGVO und ist entsprechend in Hauptstücke gegliedert, von denen sich das dritte mit der Verarbeitung personenbezogener Daten für Zwecke der Verfolgung von Straftaten beschäftigt, wie sie ein Verstoß gegen eine der hinsichtlich unzulässiger Freizeitwohnsitznutzungen relevanten Rechtsmaterien darstellt.

Auch das Kriterium nach § 38 DSGVO, wonach eine gezielte Erhebung personenbezogener Daten nur dann erfolgen darf, wenn ein innerstaatliches Gesetz dies vorsieht, ist eine legitime Hürde. Damit ist das TROG mit seiner Bestimmung des § 13 Abs. 11 die Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit der Erhebung und Speicherung der für ein Verwaltungsstrafverfahren notwendigen Daten. Die eigentlich vorgesehene Unterrichtung der betroffenen Personen, die im vorliegenden Kontext der illegalen Nutzung eines Objekts als Freizeitwohnsitz verdächtigt werden, kann ebenfalls unterbleiben. Dies deshalb, weil gewährleistet werden muss, dass die Aufdeckung von Straftaten möglich bleibt (vgl. § 43 Abs. 4 DSGVO).

Mit Bezug auf die Kontrollpraxis ist natürlich zunächst auf die gesetzliche Grundlage nach dem TROG zu verweisen. Tatsächlich enthält das Gesetz klar definierte Bestimmungen darüber, unter welchen Umständen bestimmte Datenbestände erhoben oder weiterverarbeitet werden dürfen und übersetzt damit wiederum das Datenschutzgesetz in eine Form, die für die Tiroler Rahmenbedingungen relevant sind (vgl. § 126 TROG 2022). Eine ähnliche diesbezügliche Bestimmung enthält auch die TBO (vgl. § 70 TBO 2022).

6.6. Verfassungsrechtlicher Rahmen

Die, in den vorangegangenen Kapiteln angeführten Bestimmungen zur Kontrolle der Einhaltung der Regelungen zur Beschränkung von Freizeitwohnsitzen stellen Eingriffe in verfassungsrechtlich geschützte Grund- und Menschenrechte dar (vgl. ÖROK 2022: 77). Ein Konflikt besteht dabei insbesondere mit dem Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens, welches besagt:

„Jedermann hat Anspruch auf Achtung seines Privat- und Familienlebens, seiner Wohnung und seines Briefverkehrs.“

Der Eingriff einer öffentlichen Behörde in die Ausübung dieses Rechts ist nur statthaft, insoweit dieser Eingriff gesetzlich

vorgesehen ist und eine Maßnahme darstellt, die in einer demokratischen Gesellschaft für die nationale Sicherheit, die öffentliche Ruhe und Ordnung, das wirtschaftliche Wohl des Landes, die Verteidigung der Ordnung und zur Verhinderung von strafbaren Handlungen, zum Schutz der Gesundheit und der Moral oder zum Schutz der Rechte und Freiheiten anderer notwendig ist.“ (Art. 8 EMRK)

Kontrollmaßnahmen, wie beispielsweise das Anfordern entsprechender Daten von den Erbringern von Postdiensten sowie elektronischen Zustelldiensten stellen prinzipiell einen Eingriff in dieses verfassungsmäßig gewährleistete Recht dar.

Des Weiteren besteht auch ein Konflikt mit dem Recht auf Unverletzlichkeit des Hausrechts gemäß dessen eine Durchsuchung der Wohnräumlichkeiten nur infolge eines richterlichen Befehls durchgeführt werden darf (vgl. § 1 Gesetz zum Schutze des Hausrechts). Eine gesetzliche Bestimmung, welche die zuständige Behörde zu angemessener Tageszeit zum Zutritt zu der betreffenden Immobilie ermächtigt, stellt einen klaren Eingriff in dieses Recht dar.

Ein Eingriff in diese beiden verfassungsmäßig gewährleisteten Rechte ist jedoch unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Es muss dabei ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Verwirklichung der Maßnahme bestehen. Darüber hinaus muss die Maßnahme verhältnismäßig sein sowie dafür geeignet sein, den angestrebten Zweck zu erreichen. In weiterer Folge spielt auch das Legalitätsprinzip eine wichtige Rolle. Die Verwaltungsbehörde darf Kontrollmaßnahmen nur auf Grundlage entsprechender gesetzlicher Bestimmungen, wie beispielsweise jenen des Grundverkehrs-, des Raumordnungs- oder des Baurechts ergreifen. Unter welchen Umständen die zuständigen Behörden nun tatsächlich tätig werden dürfen bzw. wie ein diesbezüglich notwendiger begründeter Verdacht einer rechtswidrigen Freizeitwohnsitznutzung aussehen muss ist jedoch nicht final geklärt (vgl. ÖROK 2022: 76).

6.7. Zusammenfassung der gesetzlichen Bestimmungen

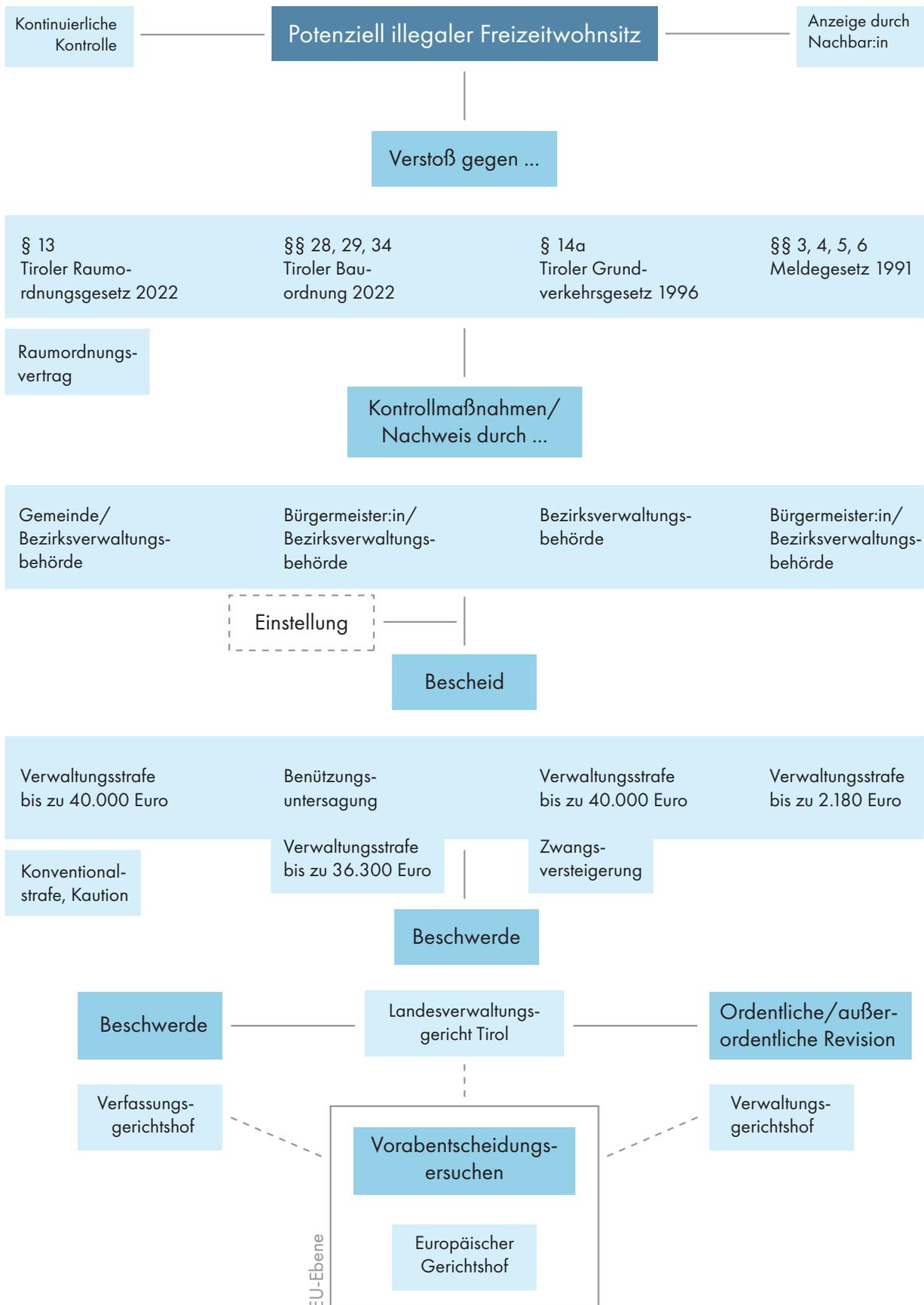


Abbildung 5: Darstellung des Prozesses um die Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze (eigene Darstellung).

Kontrolle und Sanktionierung

In der nebenstehenden Abbildung 5 ist der Ablauf des Verfahrens sowie die dazugehörigen Rechtsschutzmöglichkeiten um die Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze zusammenfassend skizziert.

Im ersten Schritt geht es dabei darum, potenziell unzulässige Freizeitwohnsitze zu identifizieren. Diesbezüglich kann insbesondere die Unterstützung durch die ansässige Bevölkerung sehr wertvoll sein. Wie auch aus Kapitel 7.1 Kontrolle und Sanktionierung durch die Gemeinde hervorgeht, sind es häufig aufmerksame Nachbar:innen, welche durch ihre Anzeigen auf potenziell illegale Freizeitwohnsitznutzungen hinweisen. Des Weiteren kann jedoch auch ein kontinuierliches Kontrollieren durch die Gemeinde dabei helfen, Verdachtsfälle zu identifizieren.

Wie bereits in Kapitel 6 Gesetzliche Bestimmungen zu Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze erwähnt wird, sind in Hinblick auf die Kontrolle und Sanktionierung unzulässiger Freizeitwohnsitze in Tirol die folgenden vier Rechtsnormen relevant:

- » Tiroler Raumordnungsgesetz 2022
- » Tiroler Bauordnung 2022
- » Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996
- » Meldegesetz 1991

Ein illegaler Freizeitwohnsitz ist demnach gleichbedeutend mit einem Verstoß gegen eine bzw. in den meisten Fällen mehrere der vier angeführten Rechtsnormen. Das Raumordnungsrecht und das Baurecht können als zwei sich ergänzende Materien betrachtet werden, wonach in der Regel eine gleichzeitige Verletzung beider Gesetze vorliegt. Das TROG ermöglicht es darüber hinaus auch privatrechtliche Verträge über die Nutzung einer Liegenschaft abzuschließen. Eine Verletzung des TGVC liegt des Weiteren nur dann vor, wenn beim Erwerb der illegal als Freizeitwohnsitz genutzten Immobilie

eine entsprechende Erklärung abgegeben wurde. Ein Verstoß gegen das MeldeG wäre beispielsweise das Unterlassen einer Meldung, zur Verschleierung einer unzulässigen Freizeitwohnsitznutzung. Dem Melderecht kommt jedoch in Hinblick auf die Kontrolle potenziell illegaler Zweitwohnsitze nur untergeordnete Bedeutung zu.

Die für die Kontrolle zuständige Behörde ist des Weiteren im Falle des Baurechts sowie auch des Melderechts der/die Bürgermeister:in. Ein etwaiges Strafverfahren führt in beiden Fällen die Bezirksverwaltungsbehörde. Im Grundverkehrsrecht ist des Weiteren die Bezirksverwaltungsbehörde sowohl für die Kontrolle als auch für das Strafverfahren zuständig. Gemäß Raumordnungsrecht ist in Hinblick auf die Kontrolle die Gemeinde verantwortlich, wobei auch hier die Bezirksverwaltungsbehörde das Verwaltungsstrafverfahren führt.

Die Erledigung der Verfahren erfolgt in weiterer Folge, sofern tatsächlich eine illegale Freizeitwohnsitznutzung festgestellt werden konnte, jeweils durch Bescheid. Es wird darin das Strafmaß bzw. die Sanktion festgelegt. Im TROG sowie im TGVC sind dies jeweils Geldstrafen von bis zu 40.000 Euro. Es ist dabei jedoch nicht möglich, gemäß beider Rechtsnormen gleichzeitig eine Strafe auszustellen. Wird die unzulässige Freizeitwohnsitznutzung infolgedessen nicht eingestellt, kann gemäß TGVC sogar die Zwangsversteigerung angeordnet werden. Im Falle eines Raumordnungsvertrags können des Weiteren Konventionalstrafen sowie Kautionen festgelegt werden, welche bei vertragswidrigem Verhalten zu bezahlen sind. Die TBO ermöglicht es des Weiteren, die Nutzung der betreffenden Immobilie als Freizeitwohnsitz zu untersagen. Darüber hinaus kann auch eine Verwaltungsstrafe von bis zu 36.300 Euro ausgestellt werden. Gemäß MeldeG sind Geldstrafen von bis zu 2.180 Euro als Sanktion möglich.

Als Rechtsmittel gegen einen geltenden diesbezüglichen Bescheid gibt es in weiterer Folge,

wie bereits in Kapitel 6.1 Raumordnungsrecht erläutert, die Möglichkeit der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol. Dieses kann der Beschwerde stattgeben, demnach den Bescheid aufheben oder abändern, sie abweisen, sie zurückweisen oder auch das Verfahren einstellen. Gegen die Entscheidung des LVWG besteht infolgedessen die Möglichkeit Revision an den VwGH sowie Beschwerde an den VfGH einzulegen. Infolge der Entscheidung des Verfassungs- oder Verwaltungsgerichtshofs ist nun der innerstaatliche Instanzenzug ausgeschöpft. Auf Ebene der Europäischen Union gäbe es nun noch den Europäischen Gerichtshof. Nationale Gerichte, wie die Landesverwaltungsgerichte oder der Verfassungs- sowie der Verwaltungsgerichtshof haben die Möglichkeit, wenn sich im Zuge eines gerichtlichen Verfahrens Unklarheiten in Hinblick auf die Gültigkeit oder die Auslegung von Unionsrecht ergeben, ein Vorabentscheidungsersuchen an diesen zu stellen.

7 VOLLZUG VON KONTROLL- UND SANKTIONSBESTIMMUNGEN ZU FREIZEITWOHNSITZEN

7.1. Kontrolle und Sanktionierung durch die Gemeinde

Im Folgenden soll die Kontroll- und Sanktionierungspraxis der Gemeinden in Tirol anhand zweier Beispiele analysiert werden. Es handelt sich dabei um die Gemeinden Eben am Achensee im Bezirk Schwaz und Westendorf im Bezirk Kitzbühel, welche beide sehr stark von der Problematik um illegale Freizeitwohnsitze betroffen sind. In Hinblick auf die Überprüfung potenziell unzulässiger Zweitwohnsitze verfolgen sie jedoch unterschiedliche Strategien. Während Eben am Achensee die Kontrollen als Gemeinde selbst organisiert, werden diese in Westendorf im Rahmen einer aus acht Gemeinden bestehenden Verwaltungsgemeinschaft durchgeführt.

Wesentliche Aufgaben der Gemeinde bei der Kontrolle sind, wie in Kapitel 6 Gesetzliche Bestimmungen zu Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze beschrieben wird, die Überprüfung potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze gemäß TROG sowie gemäß TBO.

In Hinblick auf die Sanktionierung liegen die Zuständigkeiten hauptsächlich bei der Bezirksverwaltungsbehörde. Die Gemeinde kann innerhalb ihres Kompetenzbereichs lediglich Benützungssperren gemäß TBO aussprechen.

7.1.1. Eben am Achensee

Beschreibung der Gemeinde Eben am Achensee

Bezirk: Schwaz

Hauptwohnsitze (Einwohnerzahl): 3.518 (Stand 2024)

Nebenwohnsitze: 1.048 (Stand 2024)

Fläche: 19.641,12 ha

Nächtigungen: 1.086.718 (Jahr 2023)

Anteil Sommertourismus: 65,7%

Anteil Wintertourismus: 34,3%

Freizeitwohnsitze: 160 (Stand 2024)

Wohneinheiten: 2.185

Freizeitwohnsitzquote: 7,3%

(vgl. Statistik Austria 2024c; Statistik Austria 2024d; Land Tirol 2024; Land Tirol 2024c)

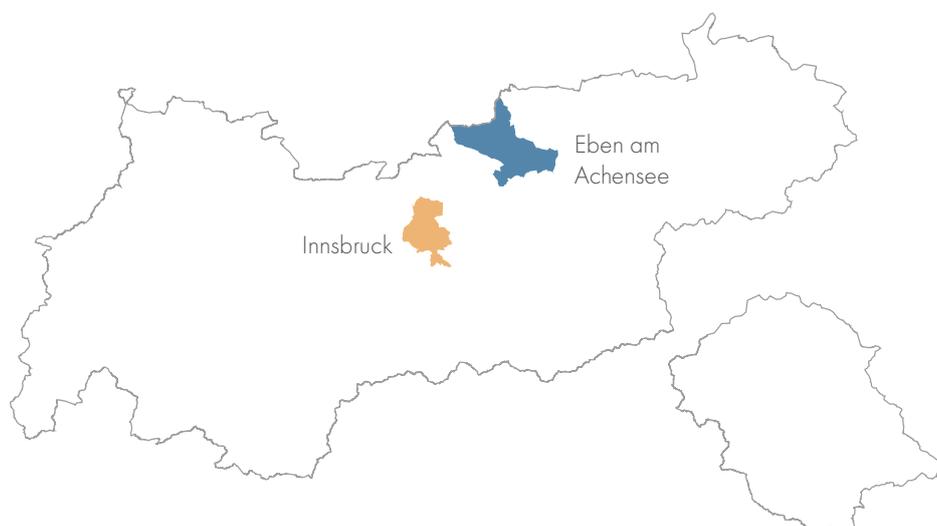


Abbildung 6: Räumliche Verortung der Gemeinde Eben am Achensee (vgl. BEV 2021; eigene Darstellung).

Die Gemeinde Eben am Achensee befindet sich nordöstlich der Landeshauptstadt Innsbruck, an der deutschen Grenze, im Bezirk Schwaz. Wie bereits der Name andeutet, ist die Gemeinde am Achensee, dem größten See Tirols, gelegen. Dieser erstreckt sich über das Achantal, in welchem, eingerahmt von den beiden Gebirgszügen des Karwendels und des Rofans auch die größte Ortschaft der Gemeinde, Maurach gelegen ist (vgl. Google Maps 2024a).

In Eben am Achensee leben zum Stand des Jahres 2024 insgesamt 3.518 Menschen auf einer Fläche von 19.641,12 ha (vgl. Statistik Austria 2024c). Es handelt sich dabei um die flächenmäßig größte Gemeinde des Bezirks, wodurch sich eine Bevölkerungsdichte von zirka 18 Einwohner:innen pro km² ergibt.



Abbildung 7: Orthofoto des Hauptorts Maurach der Gemeinde Eben am Achensee (vgl. basemap.at 2024).



Abbildung 8: Luftbild der Gemeinde Eben am Achensee (vgl. Gemeinde Eben am Achensee 2024).

Die Gemeinde befindet sich des Weiteren mit insgesamt 1.086.718 Nächtigungen im Jahr 2023 (vgl. Statistik Austria 2024c) unter den Top 50 Tourismusgemeinden in Tirol. Vor allem der Sommertourismus mit einem Nächtigungsanteil von 65,7% spielt dabei eine wichtige Rolle (vgl. Land Tirol 2024c). Der Achensee sowie die allgemein sehr attraktive Landschaft machen die Gemeinde diesbezüglich zu einer beliebten Tourismusdestination. Infolge diverser Wintersportangebote, dabei vor allem die Skigebiete Rofan und Zwölferkopf, ist die Gemeinde jedoch auch in Hinblick auf den Wintertourismus sehr beliebt (vgl. Skiresort Service International GmbH 2024a). Die Entwicklung der Nächtigungszahlen allgemein, welche in Abbildung 9 dargestellt ist, zeigt des Weiteren einen klar positiven Trend. Mit Ausnahme eines pandemiebedingten Einbruchs in den Jahren 2020 und 2021 haben sich die Nächtigungen seit 2001 stetig nach oben entwickelt.

Infolge ihrer hohen touristischen Attraktivität ist die Gemeinde Eben am Achensee auch äußerst beliebt in Hinblick auf die Schaffung von Freizeitwohnsitzen. Insgesamt gibt es, gemäß Freizeitwohnsitzverzeichnis, 160 offiziell gemeldete, legale Freizeitwohnsitze. Bei einer Anzahl von 2.185 Wohneinheiten ergibt sich dabei eine Freizeitwohnsitzquote von 7,3% (vgl. Land Tirol 2024a). In Zukunft soll kein weiterer Freizeitwohnsitz hinzukommen. Eben am Achensee wurde vom Land Tirol als Vorbehaltsgemeinde ausgewiesen, wonach die Schaffung weiterer legaler Freizeitwohnsitze weitestgehend nicht mehr möglich ist. Darüber hinaus wird dies gemäß dem Bürgermeister von Eben am Achensee, seitens der Gemeinde auch gar nicht angestrebt (vgl. Harb & Mitterer 2024). Wie Abbildung 10 zeigt, liegt man mit der angegebenen Freizeitwohnsitzquote im Vergleich zu den anderen Gemeinden des Bezirks eher im Mittelfeld.

Entwicklung der Nächtigungen Eben am Achensee

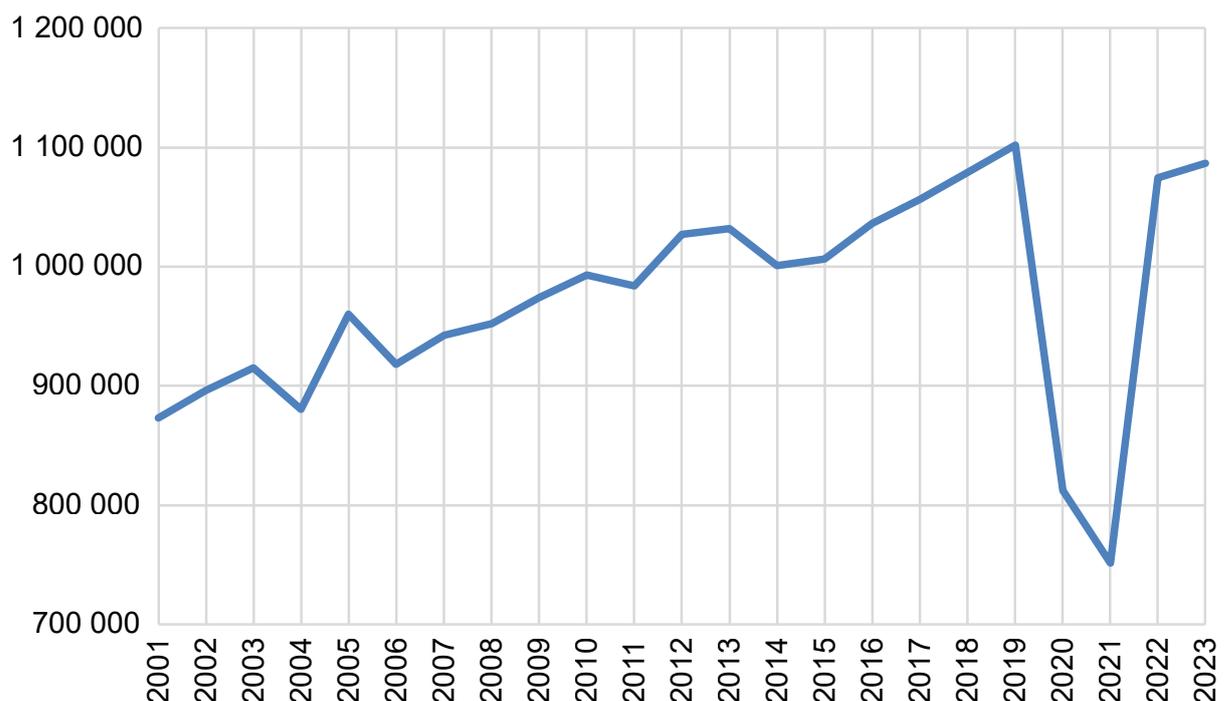


Abbildung 9: Entwicklung der Nächtigungen in Eben am Achensee (vgl. Statistik Austria 2024c; eigene Darstellung).

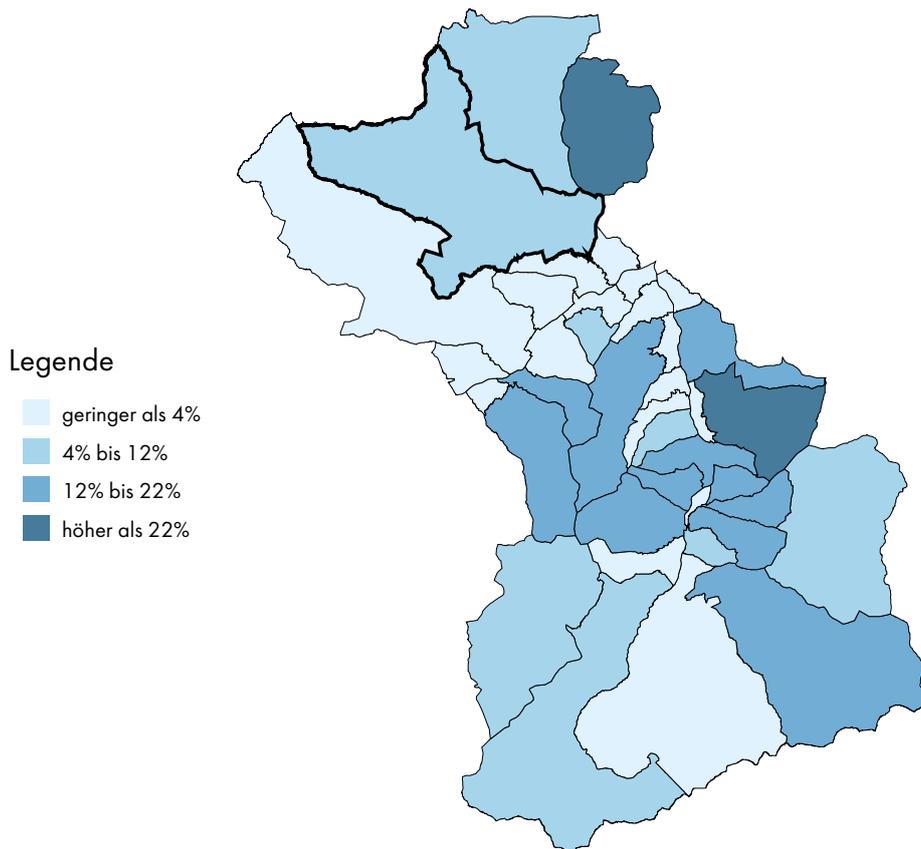


Abbildung 10: Freizeitwohnsitzquoten in den Gemeinden des Bezirks Schwaz (vgl. BEV 2021; Land Tirol 2024a; eigene Darstellung).

Die durchaus hohe Anzahl an Nebenwohnsitzen von 1.048 (vgl. Statistik Austria 2024d) in Eben am Achensee deutet jedoch auf eine größere Menge an illegalen Freizeitwohnsitzen hin. Gemäß der Einschätzung des Bürgermeisters finden sich in etwa noch einmal doppelt so viele illegale, wie legale Freizeitwohnsitze in Eben am Achensee. Diesbezüglich spielt auch die illegale gewerbliche Kurzzeitvermietung, welche in Kapitel 4.3.5 Sonderfall Gewerbliche Kurzzeitvermietung thematisiert wird, eine große Rolle in der Gemeinde (vgl. Harb & Mitterer 2024). Die Annahme des Bürgermeisters würde eine Zahl von insgesamt 320 illegalen Freizeitwohnsitzen und damit eine zusammengerechnete Quote von 22% bedeuten.

Kontrollpraxis in der Gemeinde Eben am Achensee

In Eben am Achensee wurde im Jahr 2022 begonnen, potenziell illegale Freizeitwohnsitze aktiv und in umfangreichem Ausmaß zu kontrollieren. Der

Auslöser dafür war ein anonymes Schreiben an die Gemeinde, welches eine Liste mit potenziell unzulässigerweise als Zweitwohnsitz genutzten Objekten enthalten hatte. Um dem nachzugehen und die zeitaufwendigen Überprüfungen durchführen zu können, wurde ein mittlerweile fünfköpfiges Kontrollteam zusammengestellt. Das Team besteht dabei aus vier Kontrolleur:innen, wobei einer/eine davon die Leitung innehat und die Einsätze koordiniert sowie einer Juristin. Drei der vier Kontrolleur:innen sind dabei als Organe der öffentlichen Aufsicht bestellt und demnach nicht direkt bei der Gemeinde angestellt. Es wurde hier ein externer gewerblicher Sicherheitsdienst beauftragt. Nach den ersten diesbezüglichen Erfahrungen tendiert man nun jedoch eher dazu gemeindeeigene Organe mit den Kontrolltätigkeiten zu befassen, da dies als flexibler, effizienter sowie auch kostengünstiger erachtet wird. Aus diesem Grund wird zurzeit ein weiterer Kontrolleur eingeschult, welcher direkt bei der Gemeinde angestellt ist und in Zukunft den überwiegenden Teil der Kontrollaufgaben

übernehmen soll. Externe Aufsichtsorgane sollen infolgedessen nur noch unterstützend mitwirken. Die Juristin ist darüber hinaus ebenfalls direkt bei der Gemeinde als Teilzeitkraft beschäftigt, wonach hier nicht, wie in anderen Gemeinden eine externe Rechtsanwaltskanzlei beauftragt wurde, und befasst sich mit den rechtlichen Angelegenheiten, wie beispielsweise der Ausarbeitung der Bescheide (vgl. Harb & Mitterer 2024).

Die Kontrollen gestalten sich folgendermaßen. Aufmerksam auf Verdachtsfälle potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitznutzungen, wird die Gemeinde hauptsächlich durch anonyme Anzeigen aus der Bevölkerung, welche durchaus zahlreich sind. Diese Fälle werden infolgedessen an die Kontrolleur:innen zur Überprüfung weitergegeben. Der/die Kontrolleur:in verschafft sich zunächst von außen einen Überblick über die potenziell als Freizeitwohnsitz genutzte Immobilie. Es wird beobachtet, wie die Liegenschaft frequentiert ist bzw. wie oft Personen ein und aus gehen. Darüber hinaus werden auch Nachbar:innen befragt. In weiterer Folge werden Kontrollbesuche durchgeführt, im Zuge welcher die Anwesenheit der verdächtigten Personen über einen Zeitraum von drei Monaten überprüft wird. Es wird mindestens drei Mal in der Woche, dabei einmal am Vormittag, einmal am späten Nachmittag bzw. Abend und einmal am Wochenende bzw. am Feiertag kontrolliert. Der Zeitaufwand für einen derartigen Kontrollbesuch beträgt hierbei durchschnittlich zwischen 30 Minuten und einer Stunde. Die diesbezüglich befassten Mitarbeiter:innen schaffen in drei Monaten bis zu zehn potenziell unzulässige Freizeitwohnsitze gleichzeitig zu überprüfen. Die verdächtigten Personen reagieren dabei zum Teil auf die Kontrollen durchaus empfindlich. Kontrolleur:innen wurden vereinzelt bereits verbal attackiert sowie mit dem Vorwurf der „Bespitzelung“ und Ähnlichem konfrontiert. Fälle von physischer Gewalt gab es bisher jedoch (noch) keine. Tiefergehende Kontrollmaßnahmen, wie das Abfragen von Daten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, was gemäß TROG bei einem begründeten Verdacht möglich

wäre, werden des Weiteren nicht angewendet. Man schöpft die gesetzlich eingeräumten Möglichkeiten hier nicht aus, da man nicht weiter als notwendig in die Privatsphäre der Menschen eingreifen möchte. Kann der Verdacht auf Grundlage der durchgeführten Kontrollen nun in weiterer Folge bestätigt werden, so wird vom Bürgermeister ein Bescheid gemäß TBO ausgestellt, welcher die weitere Benützung der Immobilie als Freizeitwohnsitz untersagt. Gleichzeitig wird auch eine entsprechende Anzeige gemäß TROG bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz eingebracht, welche das Verwaltungsstrafverfahren führt. Den ausgestellten Benützungsuntersagungen wird des Weiteren jedoch nicht immer Folge geleistet. Ungefähr ein Viertel der untersagten Freizeitwohnsitznutzungen wird weitergeführt, wie bisher. Der Kontrollprozess muss dann wieder von Neuem begonnen werden. Ein Strafverfahren wegen wiederholter illegaler Freizeitwohnsitznutzung wurde jedoch bisher in Eben am Achensee noch nicht angestrengt (vgl. Harb & Mitterer 2024).

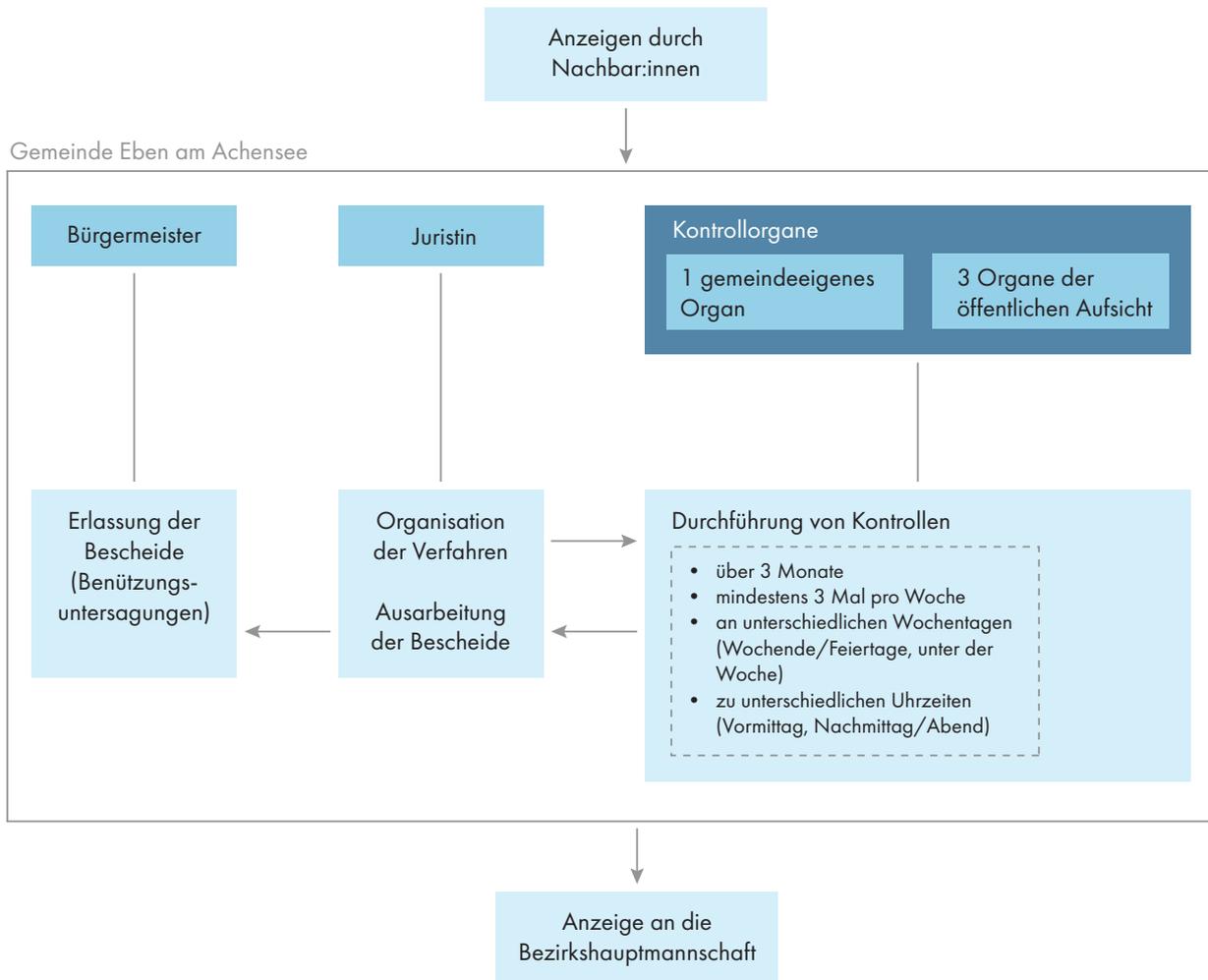


Abbildung 11: Darstellung der Organisation der Kontrolle potenziell illegaler Freizeitwohnsitze in Eben am Achensee (vgl. Harb & Mitterer 2024; eigene Darstellung).

Die Resultate der intensiven Kontrolltätigkeit der Gemeinde sind des Weiteren durchaus positiv. In den vergangenen zwei Jahren wurden insgesamt 50 Verfahren geführt, wovon 49 erfolgreich waren. Bei ungefähr der Hälfte der ausgestellten Bescheide wurde dabei eine Beschwerde beim LVwG Tirol eingebracht. Weitergehende Rechtsmittel an den Verwaltungs- oder Verfassungsgerichtshof wurden bisher noch bei keinem Fall eingelegt. Die Verwaltungsstrafen wurden weiters von der Bezirkshauptmannschaft Schwaz ausgestellt und betragen im Durchschnitt zirka 6.000 Euro. Gemäß § 13a Abs. 7 des TROG würden der Gemeinde 80% dieser Strafbeträge zur Finanzierung der Kontrollen zufließen. Tatsächlich sind jedoch bisher noch keine diesbezüglichen Zahlungen erfolgt (vgl. Harb & Mitterer 2024).

7.1.2. Westendorf

Beschreibung der Gemeinde Westendorf

Bezirk: Kitzbühel

Hauptwohnsitze (Einwohnerzahl): 3.671 (Stand 2023)

Nebenwohnsitze: 2.343 (Stand 2024)

Fläche: 9.551,22 ha

Nächtigungen: 520.089 (Jahr 2023)

Anteil Sommertourismus: 40,7%

Anteil Wintertourismus: 59,3%

Freizeitwohnsitze: 620 (Stand 2024)

Wohneinheiten: 2.683

Freizeitwohnsitzquote: 23%

(vgl. Statistik Austria 2024c; Statistik Austria 2024e;

Land Tirol 2024a; Land Tirol 2024c)

Die Gemeinde Westendorf befindet sich östlich der Landeshauptstadt Innsbruck, an der Grenze zum Bundesland Salzburg, im Bezirk Kitzbühel. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über die Kitzbüheler Alpen und ist im Norden vom Brixental durchzogen (vgl. Google Maps 2024b).

In Westendorf leben zum Stand des Jahres 2023 insgesamt 3.671 Menschen auf einer Fläche von 9.551,22 ha (vgl. Statistik Austria 2024e). Es ergibt sich daraus eine Bevölkerungsdichte von zirka 38 Einwohner:innen pro km².

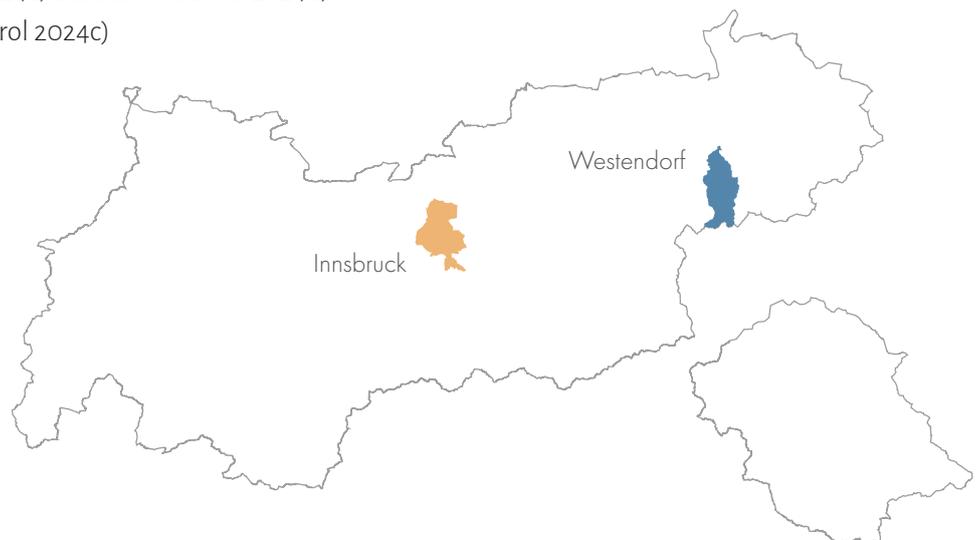


Abbildung 12: Räumliche Verortung der Gemeinde Westendorf (vgl. BEV 2021; eigene Darstellung)..



Abbildung 13: Luftbild der Gemeinde Westendorf (vgl. Kitzbüheler Alpen Management GmbH 2024).

Die Gemeinde befindet sich des Weiteren mit insgesamt 520.089 Nächtigungen im Jahr 2023 (vgl. Statistik Austria 2024e) unter den Top 50 Tourismusgemeinden in Tirol. Vor allem der Wintertourismus mit einem Nächtigungsanteil von 59,3% spielt dabei eine wichtige Rolle (vgl. Land Tirol 2024c). Diverse Wintersportangebote, dabei vor allem das Skigebiet SkiWelt Wilder Kaiser-Brixental machen die Gemeinde diesbezüglich zu einer beliebten Tourismusdestination (vgl. Skiresort Service International GmbH 2024b). Die Entwicklung der Nächtigungszahlen allgemein, welche in Abbildung 14 dargestellt ist, zeigt des Weiteren einen klar positiven Trend. Mit Ausnahme eines pandemiebedingten Einbruchs in den Jahren 2020 und 2021 haben sich die Nächtigungen seit 2001 stetig nach oben entwickelt.

Infolge ihrer hohen touristischen Attraktivität ist die Gemeinde Westendorf auch äußerst beliebt in

Hinblick auf die Schaffung von Freizeitwohnsitzen. Insgesamt gibt es, gemäß Freizeitwohnsitzverzeichnis, 620 offiziell gemeldete, legale Freizeitwohnsitze. Bei einer Anzahl von 2.683 Wohneinheiten ergibt sich dabei eine Freizeitwohnsitzquote von 23%. Es ist dies die höchste Freizeitwohnsitzquote aller Gemeinden des Bezirks Kitzbühel (vgl. Land Tirol 2024a). Der Bezirk ist jedoch allgemein sehr beliebt in Hinblick auf die Errichtung von Freizeitwohnsitzen. Wie Abbildung 15 zeigt, befinden sich insbesondere um den Bezirkshauptort Kitzbühel mehrere Gemeinden mit durchaus hohen Freizeitwohnsitzquoten. In Zukunft sollen in Westendorf jedoch keine weiteren Freizeitwohnsitze mehr hinzukommen. Die Gemeinde übersteigt mit ihrer Freizeitwohnsitzquote von 23% die in § 13 Abs. 5 lit. a TROG 2022 festgelegte 8%-Grenze deutlich, wonach die Schaffung weiterer legaler Freizeitwohnsitze weitestgehend nicht mehr möglich ist (vgl. Schwaiger 2024).

Entwicklung der Nächtigungen Westendorf

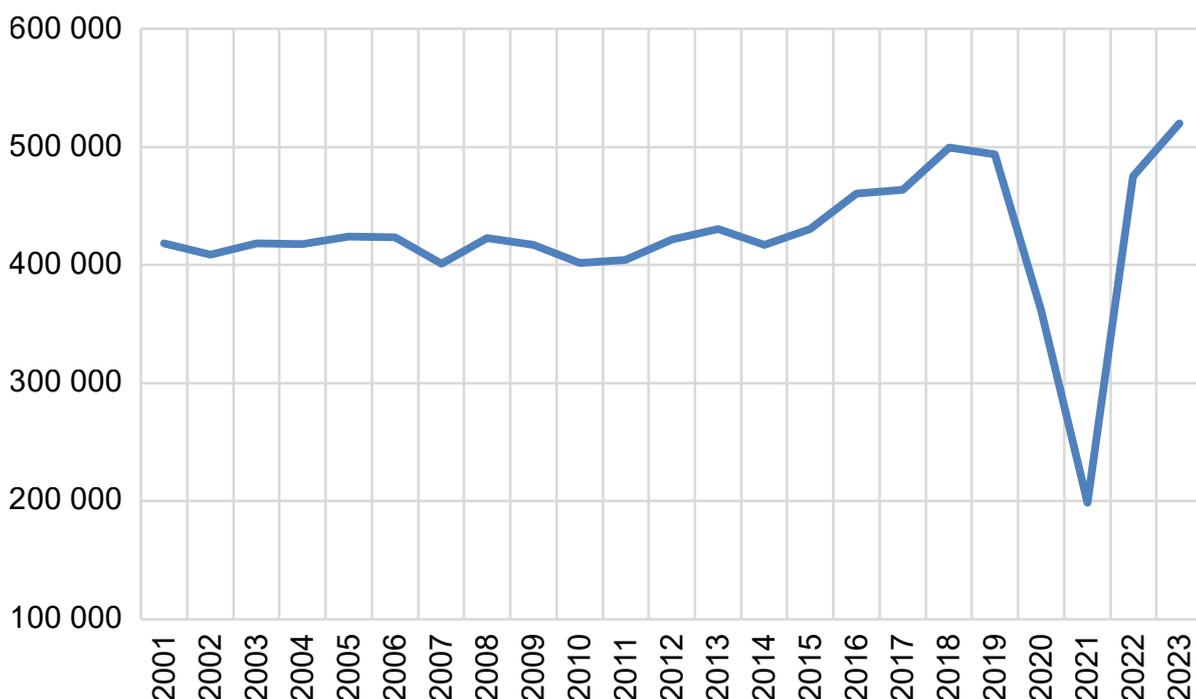


Abbildung 14: Entwicklung der Nächtigungen in Westendorf (vgl. Statistik Austria 2024e; eigene Darstellung).

Legende

- geringer als 8%
- 8% bis 14%
- 14% bis 18%
- höher als 18%

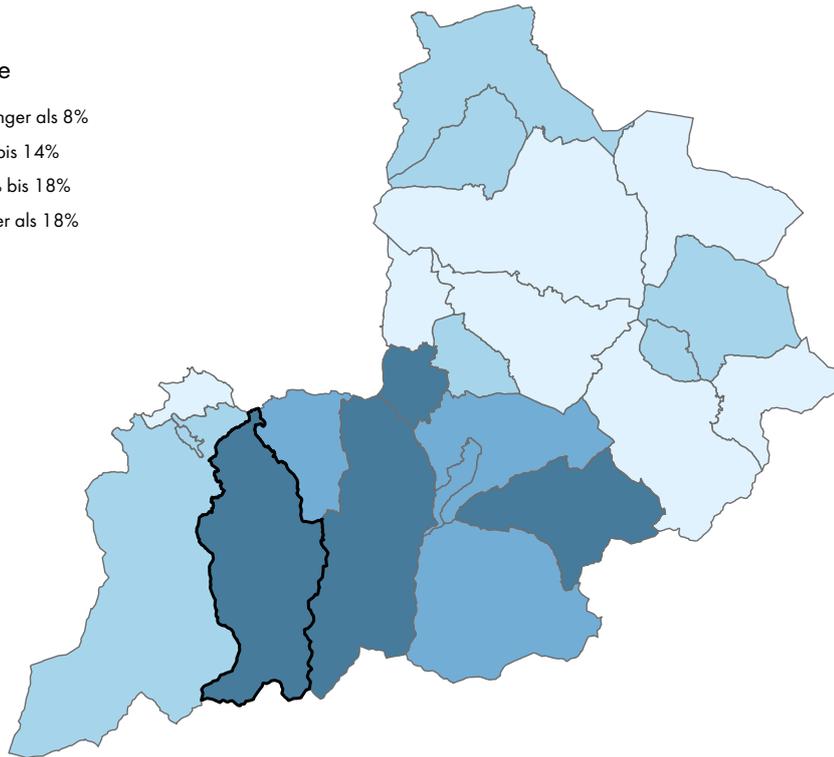


Abbildung 15: Freizeitwohnsitzquoten in den Gemeinden des Bezirks Kitzbühel (vgl. BEV 2021; Land Tirol 2024a; eigene Darstellung).

Die sehr hohe Anzahl an Nebenwohnsitzen von 2.343 (vgl. Statistik Austria 2024d) in Westendorf deutet jedoch auf eine größere Menge an illegalen Freizeitwohnsitzen hin. Gemäß der Einschätzung des Bürgermeisters der Gemeinde finden sich in etwa noch einmal doppelt so viele illegale, wie legale Freizeitwohnsitze in Westendorf (vgl. Schwaiger 2024). Die Annahme des Bürgermeisters würde eine Zahl von insgesamt 1.240 illegalen Freizeitwohnsitzen und damit eine zusammengerechnete Quote von 46% bedeuten.

Kontrollpraxis in der Gemeinde Westendorf

Die Absicht, Kontrollen potenziell unzulässiger Zweitwohnsitze durchzuführen, keimte in Westendorf im Zuge der durch Novellierungen sowie Wiederverlautbarung geänderten gesetzlichen Bestimmungen zu Freizeitwohnsitzen, welche in Kapitel 5 Geschichtlicher Hintergrund zu Kontrolle und

Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze thematisiert werden, im Jahr 2022 auf. Aufgrund unzureichender personeller Ressourcen sowie fehlender juristischer Mitarbeiter:innen stieß man jedoch schnell auf Schwierigkeiten bei der Etablierung eines effektiven Kontrollregimes. Aus diesem Grund entschied man sich, einer zu diesem Zeitpunkt bereits im Bezirk Kitzbühel existierenden Verwaltungsgemeinschaft zur gemeinschaftlichen Organisation der Kontrolle potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze beizutreten (vgl. Schwaiger 2024).

Diese Verwaltungsgemeinschaft wurde im Jahr 2021 durch die drei Kitzbüheler Gemeinden St. Johann in Tirol, Kirchdorf in Tirol und Oberndorf in Tirol, jeweils mittels Gemeinderatsbeschluss, gegründet. Hintergrund dessen war eine große Anzahl an Anzeigen potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze. Die betreffenden Gemeinden hatten jedoch größtenteils nicht die Ressourcen, um

die diesbezüglichen Überprüfungen bewerkstelligen zu können. Es reifte demnach die Idee die Kontrollen gemeinschaftlich, in einer Verwaltungsgemeinschaft zu organisieren. Der Sitz des Rechtskonstrukts befindet sich des Weiteren in St. Johann in Tirol, wonach dieser Gemeinde auch die Geschäftsführung obliegt (St. Johann in Tirol GR Prot 49 StzNR Anlage B). Der konkrete Zweck der Verwaltungsgemeinschaft wird in der Gründungsvereinbarung folgendermaßen beschrieben:

„Der Zweck der Verwaltungsgemeinschaft besteht in der sparsamen und zweckmäßigen Besorgung der Aufgaben der beteiligten Gemeinden hinsichtlich der Überprüfung der Einhaltung der bau-, raumordnungs-, und abgabenrechtlichen Bestimmungen für Freizeitwohnsitze.“ (St. Johann in Tirol GR Prot 49 StzNR Anlage B)

Neben der Einhebung der Freizeitwohnsitzabgabe geht es demnach insbesondere um die Kontrolle potenziell unzulässiger Zweitwohnsitze. Die

ursprünglich aus nur drei Mitgliedern bestehende Verwaltungsgemeinschaft wuchs in weiterer Folge um die Gemeinden Aurach bei Kitzbühel, Going am Wilden Kaiser, Jochberg und Reith bei Kitzbühel. Mit Beginn des Jahres 2023 trat schließlich auch die Gemeinde Westendorf der Verwaltungsgemeinschaft bei (vgl. Westendorf GR Prot 9 StzNR Anlage 3). Die Gemeinden befinden sich im Bezirk Kitzbühel und sind alle als Vorbehaltsgemeinden ausgewiesen (vgl. Crabtree 2024).

Der Kontrollapparat der Verwaltungsgemeinschaft setzt sich des Weiteren aus insgesamt neun Personen, bestehend aus sieben Kontrolleur:innen, wobei einer/ eine davon die Leitung innehat und die Einsätze koordiniert sowie zwei Jurist:innen zusammen. Die Kontrolleur:innen sind dabei sowohl direkt bei der Gemeinde St. Johann in Tirol beschäftigt als auch als Organe der öffentlichen Aufsicht von dieser bestellt und dienstzugeteilt an die anderen sieben Gemeinden, damit sie für diese auch tätig werden dürfen (vgl.



Abbildung 16: An der Verwaltungsgemeinschaft „Erhebungsgemeinschaft Freizeitwohnsitze“ beteiligte Gemeinden innerhalb des Bezirks Kitzbühel (vgl. BEV 2021; Westendorf GR Prot 9 StzNR Anlage 3; eigene Darstellung).

Crabtree 2024).

Die Vorgehensweise bei den Kontrollen gestaltet sich des Weiteren folgendermaßen. Aufmerksam auf Verdachtsfälle potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitznutzungen, werden die Gemeinden hauptsächlich durch anonyme Anzeigen aus der Bevölkerung. Die ersten Hinweise hinsichtlich potenziell illegaler Zweitwohnsitze werden demnach von den Gemeinden selbst gesammelt. Die Anzeigen werden infolgedessen an die Verwaltungsgemeinschaft zur vertieften Kontrolle weitergegeben. Diese führt daraufhin Vor-Ort-Überprüfungen der betreffenden Liegenschaftendurch, im Zugewelcher die Anwesenheit der verdächtigten Personen an mindestens 20 Tagen über einen Zeitraum von drei Monaten kontrolliert wird. Es wird dabei jeder Wochentag zweimal, jeweils am späten Nachmittag oder Abend überprüft. An Wochenenden sowie an Feiertagen finden die Kontrollen ganztägig statt. Die Überprüfungen müssen dabei jedoch in einem entsprechend kurzen zeitlichen Abstand zum Eingehen der Anzeige erfolgen, da ansonsten die Gefahr besteht, dass die Untersuchungsergebnisse als Beweise nicht mehr anerkannt werden. Die Überprüfungen erfolgen weiters in Teams zu je zwei Kontrolleur:innen, um einerseits mögliche Zeugenaussagen besser aufnehmen zu können und andererseits, um die Sicherheit des Kontrollpersonals zu gewährleisten. In der Vergangenheit gab es bereits Vorfälle, in welchen Kontrolleur:innen durch Eigentümer:innen zu überprüfender Objekte körperlich angegriffen wurden. Die Ergebnisse der Überprüfungen werden in weiterer Folge, auch mit einer entsprechenden photographischen Dokumentation zu einem Bericht zusammengefügt und der Gemeinde übergeben. In Abstimmung mit der Verwaltungsgemeinschaft entscheidet diese dann über die weitere Vorgehensweise. Um weitere Beweise zu sammeln, besteht dabei für die Gemeinde nun die Möglichkeit die betreffenden Daten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzufragen. Darüber hinaus werden häufig auch die Meldedaten sowie die KFZ-Anmeldungen der betreffenden

Personen ausfindig gemacht. Sind die Untersuchungen vorläufig einmal abgeschlossen und hat sich der Verdacht einer unzulässigen Freizeitwohnsitznutzung erhärtet, so wird die verdächtige Person zu einer Stellungnahme hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung der Liegenschaft aufgefordert. Auf Grundlage dieser, sowie der anderen Untersuchungsergebnisse, wird in weiterer Folge entschieden, ob nun tatsächlich eine unzulässige Freizeitwohnsitznutzung vorliegt und eine Benützungsuntersagung ausgesprochen werden muss, oder nicht. Der diesbezügliche Bescheid wird dabei durch die Jurist:innen der Verwaltungsgemeinschaft ausgearbeitet und durch den/die Bürgermeister:in der betreffenden Gemeinde ausgestellt. Darüber hinaus wird ebenfalls eine Anzeige gemäß TROG bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel eingebracht, welche anschließend das Verwaltungsstrafverfahren führt (vgl. Crabtree 2024). Der finanzielle Aufwand, welcher durch die Verwaltungsgemeinschaft und deren Kontrolltätigkeit entsteht, wird in weiterer Folge nach einem bestimmten Schlüssel durch die beteiligten Gemeinden gedeckt. Zu Beginn des Jahres ist dabei von jeder Gemeinde ein fixer Sockelbetrag von 15.000 Euro zu erbringen. Darüberhinausgehende Aufwendungen für Personal sowie andere benötigte Utensilien werden anteilig gemäß der in Anspruch genommenen Arbeitszeit durch die Gemeinden bezahlt (vgl. Westendorf GR Prot 9 StzNR Anlage 3). Die Gesamtkosten beliefen sich im Jahr 2023 dabei auf 237.000 Euro (vgl. Crabtree 2024).

Die Resultate der Kontrolltätigkeit durch die Verwaltungsgemeinschaft sind des Weiteren durchaus positiv. Seit der Gründung im Jahr 2021 wurden insgesamt 29 Bescheide bezüglich Benützungsuntersagung ausgestellt, wovon jedoch nur fünf direkt rechtskräftig waren. Weitere zehn konnten vor dem Landesverwaltungsgericht gewonnen werden und elf diesbezügliche Verfahren sind noch nicht abgeschlossen. Ein Fall wurde weiters an die Gemeinde zurückverwiesen, da die Kontrollen bereits zu lange zurück lagen. Lediglich zwei Verfahren wurden verloren, wobei es sich dabei um nur ein Objekt handelte, welches durch eine mehrköpfige Familie

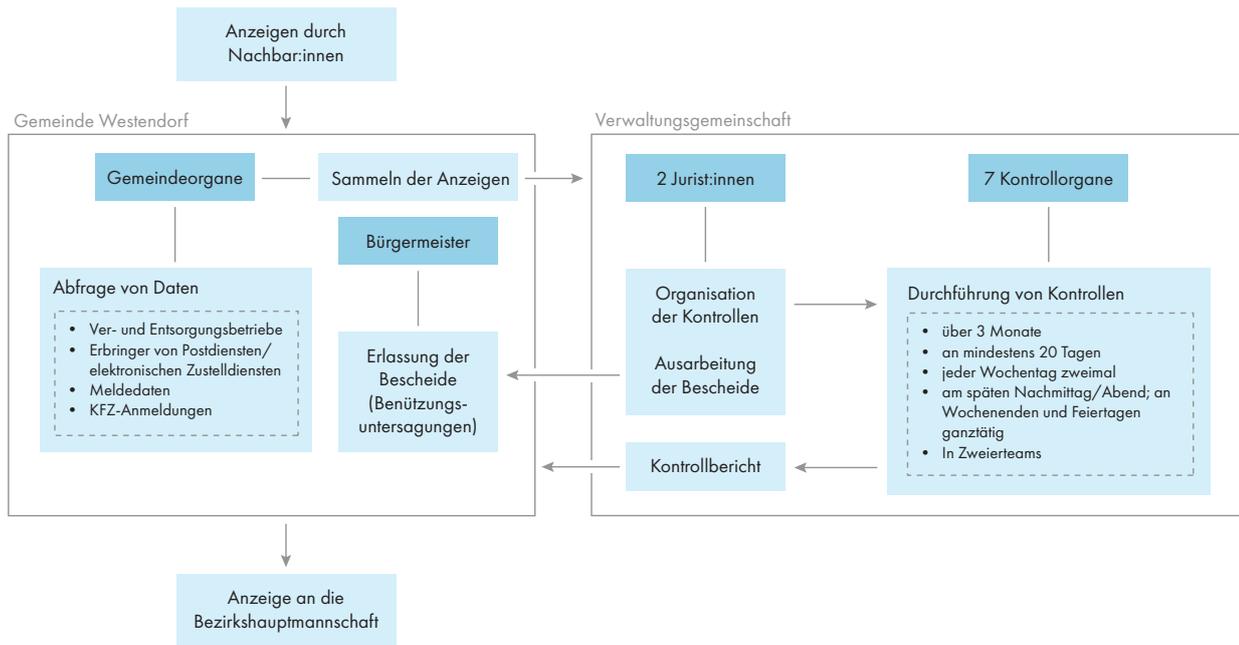


Abbildung 17: Darstellung der Organisation der Kontrolle potenziell illegaler Freizeitwohnsitze in Westendorf (vgl. Schwaiger 2024; Crabtree 2024; eigene Darstellung).

genutzt wurde (vgl. Crabtree 2024). Die durch die Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel in weiterer Folge ausgestellten Strafen beliefen sich dabei meist auf zirka 4.000 Euro, wobei die bisher höchste Strafe 6.500 Euro betrug. Im Auftrag der Gemeinde Westendorf wurden bisher Kontrollen in insgesamt 30 Fällen durchgeführt. Diesbezügliche Resultate konnten jedoch durch den Bürgermeister der Gemeinde im Rahmen des Interviews noch nicht berichtet werden (vgl. Schwaiger 2024).

Es ist dies die erste Verwaltungsgemeinschaft dieser Art im Bundesland Tirol. Seit 14. Juni 2024 gibt es jedoch ein weiteres derartiges Rechtskonstrukt im Bezirk Schwaz, bestehend aus neun Zillertaler Gemeinden. Diese Verwaltungsgemeinschaft ist dabei ähnlich organisiert, wie jene in Kitzbühel, befindet sich jedoch derzeit erst im Aufbau (vgl. Hotter 2024).

7.2. Kontrolle und Sanktionierung durch die Bezirksverwaltungsbehörde

Im Folgenden soll die Praxis der Kontrolle und Sanktionierung potenziell unzulässiger Zweitwohnsitze durch die Bezirke in Tirol anhand

des Beispielbezirks Schwaz dargestellt und analysiert werden.

Wesentliche Aufgaben der Bezirksverwaltungsbehörde bei der Kontrolle und Sanktionierung sind, wie in Kapitel 6 Gesetzliche Bestimmungen zu Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze beschrieben, das Führen der Verwaltungsstrafverfahren hinsichtlich potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze sowie die anschließende Ausstellung der Strafbescheide gemäß TROG sowie auch nach der TBO.

Weitreichende Zuständigkeiten besitzt die Bezirksverwaltungsbehörde darüber hinaus auch in der Vollziehung des TGVG. Sowohl die Kontrolle als auch die Sanktionierung potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze obliegen gemäß dieser Gesetzesmaterie der hier thematisierten Behörde.

7.2.1. Bezirkshauptmannschaft Schwaz

Beschreibung des Bezirks Schwaz

Hauptwohnsitze (Einwohnerzahl): 86.511 (Stand 2024)

Nebenwohnsitze: 12.376 (Stand 2024)

Fläche: 184.320,74 ha

Kontrolle und Sanktionierung

Nächtigungen: 9.757.847 (Jahr 2023)

Anteil Sommertourismus: 47,73%

Anteil Wintertourismus: 52,27%

Freizeitwohnsitze: 2.355 (Stand 2024)

Wohneinheiten: 46.805

Freizeitwohnsitzquote: 5,03%

(vgl. Statistik Austria 2024c; Statistik Austria 2024d;

Land Tirol 2024e; Land Tirol 2024f; Land Tirol 2024a)

Der Bezirk Schwaz befindet sich östlich der Landeshauptstadt Innsbruck und erstreckt sich von den Zillertaler Alpen im Süden, an der Grenze zu Südtirol über die Tuxer Alpen bis hin zu den nördlich an der deutschen Grenze gelegenen Karwendel und Rofangebirge. Der Bezirkshauptort Schwaz ist im Unterinntal gelegen, welches den Bezirk in Ost-West-Richtung durchzieht. Südlich davon erstreckt sich das Zillertal, während sich im Norden das Achantal befindet (vgl. Google Maps 2024c).

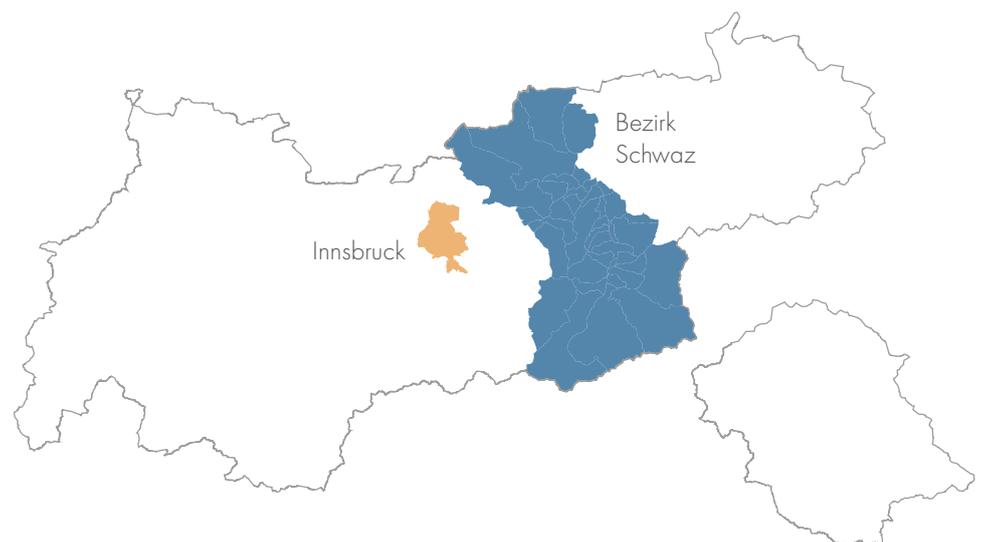


Abbildung 18: Räumliche Verortung des Bezirks Schwaz (vgl. BEV 2021; eigene Darstellung).

Nächtigungen Bezirke Tirol

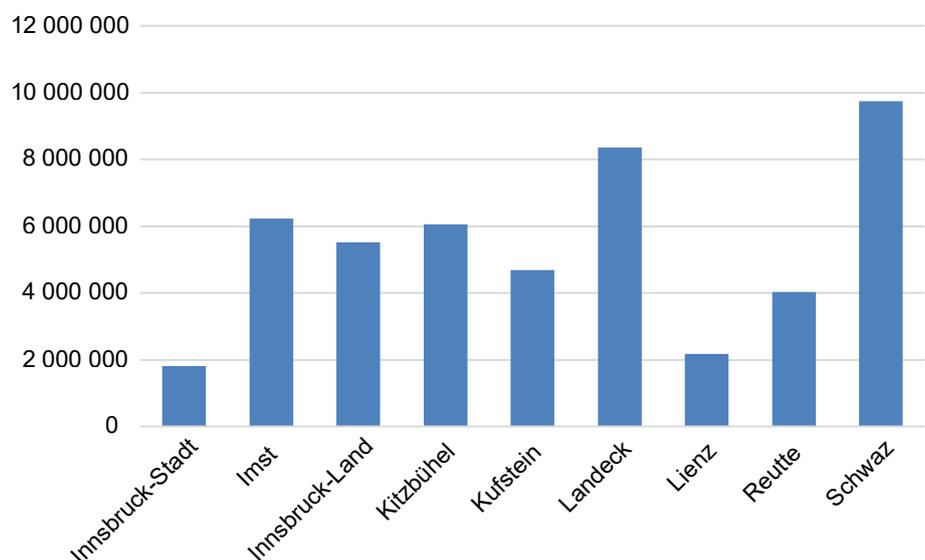


Abbildung 19: Nächtigungen nach Bezirken in Tirol im Jahr 2023 (vgl. Land Tirol 2024d; eigene Darstellung).

Der Bezirk Schwaz umfasst des Weiteren insgesamt 39 Gemeinden, darunter auch die in Kapitel 7.1.1 Eben am Achensee beschriebene Gemeinde Eben am Achensee. Zum Stand des Jahres 2024 leben in Schwaz insgesamt 86.511 Menschen auf einer Fläche von 184.320,74 ha (vgl. Statistik Austria 2024c). Es ergibt sich daraus eine Bevölkerungsdichte von zirka 47 Einwohner:innen pro km².

Der Bezirk ist des Weiteren mit insgesamt 9.757.847 Nächtigungen im Jahr 2023, wie auch Abbildung 19 zeigt, der übernachtungsstärkste Bezirk Tirols. Mit einem Nächtigungsanteil von 52,27% ist dabei der Wintertourismus etwas relevanter als jener im Sommer (vgl. Land Tirol 2024e; Land Tirol 2024f). Diverse Wintersportangebote, dabei vor allem mehrere Skigebiete, darunter beispielsweise die Zillertal Arena machen den Bezirk diesbezüglich zu einer beliebten Tourismusdestination (vgl. Outdooractive AG 2024).

Infolge seiner hohen touristischen Attraktivität ist der Bezirk Schwaz auch äußerst beliebt in Hinblick auf die Schaffung von Freizeitwohnsitzen. Insgesamt gibt es, gemäß Freizeitwohnsitzverzeichnis, 2.355 offiziell gemeldete, legale Freizeitwohnsitze. Bei einer Anzahl von 46.805 Wohneinheiten ergibt sich dabei

eine Freizeitwohnsitzquote von 5,03% (vgl. Land Tirol 2024a). Wie Abbildung 20 zeigt, befindet sich Schwaz damit im Vergleich mit den anderen Bezirken auf Platz zwei. Lediglich Kitzbühel hat mit 12,6% eine noch höhere Freizeitwohnsitzquote.

Von den 39 Gemeinden des Bezirks sind in weiterer Folge insgesamt 24 als Vorbehaltsgemeinde ausgewiesen (vgl. Hotter 2024). Wie Abbildung 21 zeigt, weisen dabei insbesondere die im und um das Zillertal gelegenen Gemeinden hohe Freizeitwohnsitzquoten auf. Spitzenreiter mit absolut 199 als Freizeitwohnsitz genutzten Objekten und einer Quote von 36,7% ist hierbei die Gemeinde Stummerberg (vgl. Land Tirol 2024a), welche im Osten, an der Grenze zum Bezirk Kitzbühel gelegen ist. Höhere Freizeitwohnsitzquoten weisen darüber hinaus auch die drei Achantaler Gemeinden, darunter auch Eben am Achensee, welche im Norden des Bezirks gelegen sind, auf.

Freizeitwohnsitzquoten Bezirke Tirol

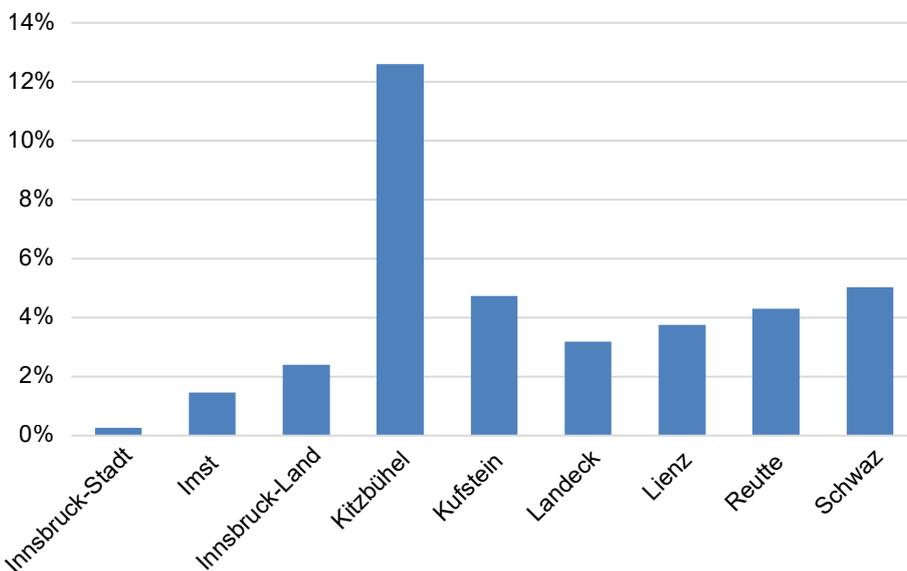


Abbildung 20: Freizeitwohnsitzquote nach Bezirken in Tirol (vgl. Land Tirol 2024a; eigene Darstellung).

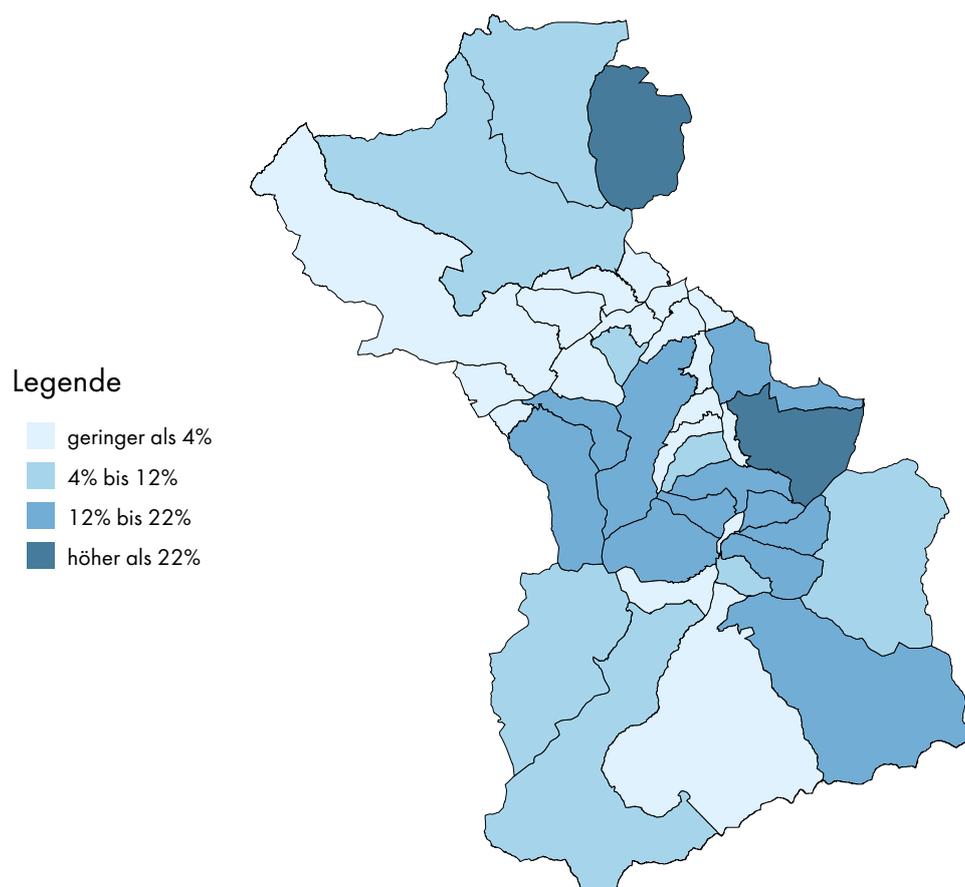


Abbildung 21: Freizeitwohnsitzquoten in den Gemeinden des Bezirks Schwaz (vgl. BEV 2021; Land Tirol 2024a; eigene Darstellung).

Kontrollpraxis im Bezirk Schwaz

Die Bezirkshauptmannschaft Schwaz erfüllt in Hinblick auf die Kontrolle und Sanktionierung potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze mehrere unterschiedliche Aufgaben, welche im Folgenden beschrieben und erläutert werden.

Eine durchaus relevante Aufgabe der Bezirksverwaltungsbehörde ist jene der Ausübung des Aufsichtsrechts über die Gemeinden. Das Land Tirol besitzt schließlich ein Aufsichtsrecht in Hinblick auf die Besorgung der Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs (vgl. § 114 Abs. 1 TGO). Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Gemeinden rechtskonform handeln und die Grenzen ihres eigenen Wirkungsbereichs nicht überschreiten (vgl. § 114 Abs. 2 TGO). Das Aufsichtsrecht des Landes ist dabei durch die Bezirkshauptmannschaft auszuüben, wonach hier auch die BH Schwaz diesbezüglich zuständig ist (vgl. § 115 Abs.

1 TGO). Im Kontext der Kontrolle und Sanktionierung potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze ist hierbei insbesondere die Funktion der örtlichen Baupolizei, welche die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen hat, relevant. Der Bezirk Schwaz besteht, wie bereits erwähnt, aus insgesamt 39 Gemeinden, die sich in sehr unterschiedlichen Stadien der Kontroll- und Sanktionsintensität befinden. Während mit dem Achen- und Zillertal zwei Regionen mit diesbezüglich intensiverer Tätigkeit dem Bezirk angehören, gibt es auch Gemeinden, die keine nennenswerte Kontrolltätigkeit betreiben. Tatsächlich konzentrieren sich die insgesamt 66 im Zeitraum 2021 bis 2023 erfolgten Anzeigen innerhalb des Bezirks im Wesentlichen auf zwei Gemeinden. Besonders hervor sticht dabei die bereits in Kapitel 7.1.1 Eben am Achensee thematisierte Gemeinde Eben am Achensee, auf welche gut die Hälfte der Fälle entfällt und welche auch über die Grenzen des Bezirks hinaus als Vorreiterin hinsichtlich der Kontrolle potenziell

unzulässiger Freizeitwohnsitze gilt. Die übrigen Anzeigen verteilen sich hingegen auf wenige weitere Gebietskörperschaften, insbesondere Fügen im Zillertal sowie auch die zwei weiteren Achantaler Gemeinden Achenkirch und Steinberg am Rofan. Von einem Großteil der Gemeinden des Bezirks kommen jedoch überhaupt keine Anzeigen. Die Bezirkshauptmannschaft rechnet deshalb mit einer hohen Dunkelziffer an illegalen Freizeitwohnsitzen. Aufgrund dessen erfolgt eine Sensibilisierung noch untätiger Gemeinden durch die BH Schwaz. Teilweise gehen auch Mitteilungen von Bürger:innen bei der BH ein, welche darauf hinweisen, dass die Gemeinde ihrem gemeldeten Verdachtsfall nicht nachgeht. In diesem Fall versucht die BH in ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde entsprechenden Druck auf die betreffende Gemeinde auszuüben und diese zu sensibilisieren. In seiner/ihrer Funktion als Baubehörde müsste der/die Bürgermeister:in einem Verdachtsfall schließlich nachgehen (vgl. Hotter 2024).

Nach diesem ersten Schritt der Interaktion mit einzelnen Gemeinden in der Eigenschaft als Aufsichtsbehörde kommt es zu einer Phase, in der zunächst aus Sicht der BH die Erhebungen der Gemeinden vor Ort abzuwarten sind. Diese Erhebungen werden häufig von Organen der öffentlichen Aufsicht durchgeführt. Diese sind allerdings gemäß § 60 der Tiroler Gemeindeordnung von der Bezirksverwaltungsbehörde zu bestellen. Aktuell verfügen lediglich drei Gemeinden im Bezirk Schwaz über derartig bestellte Kontrollorgane, in naher Zukunft werden jedoch auch die Gemeinden der sich momentan konstituierenden Verwaltungsgemeinschaft im Zillertal die Bestellung solcher Organe initiieren. Neben der in Kapitel 7.1.2 Westendorf thematisierten Verwaltungsgemeinschaft im Bezirk Kitzbühel gibt es nun auch seit dem 14. Juni 2024 eine weitere Verwaltungsgemeinschaft mit dem Ziel der gemeinsamen Organisation der Überprüfungen potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze in Tirol. Die Kontrolltätigkeiten sollen dabei von durch die BH bestellten Organen der öffentlichen Aufsicht übernommen werden. Grundsätzlich sind die

Gemeinden aber auch ohne derartige bestellte Organe in der Lage, ein Kontrollregime vor Ort einzurichten, da auch Mitarbeiter:innen der Gemeinde befähigt sind Überprüfungen vor Ort durchzuführen. Die Bestellung durch die Bezirksverwaltungsbehörde ist schließlich, wie bereits in Kapitel 6.1 Raumordnungsrecht erwähnt, nur im Falle der Beschäftigung externen Personals notwendig (vgl. Hotter 2024).

Des Weiteren ist die Bezirksverwaltungsbehörde als Grundverkehrsbehörde, wie in Kapitel 6.3 Grundverkehrsrecht erläutert, auch zuständig für die Kontrolle potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze gemäß dem TGVG. Eigene Überprüfungen vor Ort werden jedoch aktuell von der BH Schwaz nicht durchgeführt. Es ist dies unter anderem das Ergebnis eines Mangels eigener Kontrollorgane aufseiten der Bezirkshauptmannschaft sowie bewusster Absprachen mit den Gemeinden, die damit allein für die Überprüfungen vor Ort verantwortlich sind. Im Falle eines erklärungsspflichtigen Grunderwerbs werden Verdachtsmomente allerdings durch die BH durchaus geprüft und die betroffene Gemeinde über notwendige Kontrollen informiert. Diese Vorgangsweise ist, obwohl informell, systematisch: Verdachtsfälle, beispielsweise Liegenschaften, für die ein überhöhter Preis gezahlt wurde, werden von der BH vorgemerkt und dann hinsichtlich der Meldung der erwerbenden Person geprüft. Sollte sich der Verdacht dadurch erhärten, so wird die betreffende Gemeinde damit beauftragt detailliertere Untersuchungen durchzuführen (vgl. Hotter 2024).

In weiterer Folge ist die Bezirksverwaltungsbehörde, wie in Kapitel 6 Gesetzliche Bestimmungen zu Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze erläutert, dafür verantwortlich, die Verwaltungsstrafverfahren sowohl gemäß TGVG als auch nach dem TROG sowie der TBO zu führen. Die Vielfalt der im Strafverfahren infrage kommenden Rechtsmaterien, gegen die im Zuge der illegalen Nutzung eines Freizeitwohnsitzes Verstöße erfolgen, bedeutet dabei auch eine gewisse Diversität der

möglichen Sanktionsbestimmungen. Im Bezirk Schwaz wird die Bezirkshauptmannschaft im Sinne eines Strafverfahrens erst dann tätig, wenn die Baubehörde einer Gemeinde eine Benützungsuntersagung nach der TBO ausgesprochen hat. Dieser Vorgang markiert zumeist das Ende der Erhebungen durch die Gemeinde vor Ort und dient dementsprechend als Signal, die Zuständigkeit in dem entsprechenden Fall an die Strafbehörde zu übergeben. Damit nimmt die BH ihre konkrete Tätigkeit auf und leitet das Strafverfahren ein. Während die Benützungsuntersagung bereits ausgesprochen worden ist, bestehen nun mehrere weitere Möglichkeiten, die illegale Freizeitwohnsitznutzung zu sanktionieren. Die BH Schwaz ahndet ein derartiges Delikt dabei in der Regel sowohl mit einer Verwaltungsstrafe gemäß TROG als auch einer Verwaltungsstrafe nach der TBO. Eine derartige Doppelbestrafung ist dabei durchaus zulässig, was durch das LVwG Tirol bereits mehrfach bestätigt wurde. Eine zusätzliche Sanktionierung durch das hinsichtlich des TROG nur subsidiär anzuwendende TGVG ist hingegen nicht möglich, obwohl auch diese Rechtsmaterie Strafbestimmungen kennt. Diesbezüglich ist insbesondere die Möglichkeit der Zwangsversteigerung relevant, welche ausschließlich im TGVG enthalten ist. Diese wurde zwar im Bezirk Schwaz noch nie exekutiert, die Androhung allein ist jedoch bereits einige Male erfolgt und zeigt auch bereits Wirkung. In der Regel kommt es infolge dieser zu einer konformen Nutzung, zumeist der unbefristeten Vermietung, oder zu einem Verkauf des Objekts (vgl. Hotter 2024).

Eine weitere Aufgabe, die der Bezirksverwaltungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Strafbehörde zukommt, ist die Bemessung der Strafen. Die BH Schwaz setzt dabei die Höhe der Strafen bei 10% des maximalen Strafrahmens an. Dieser beträgt im Falle des TROG sowie des TGVG 40.000 Euro, wonach sich eine Strafe von 4.000 Euro ergibt. In weiterer Folge werden unterschiedliche Milderungs- und Erschwerungsgründe geltend gemacht, wodurch die Strafe oft noch etwas erhöht werden kann. In der Regel

werden von der BH demnach Strafen zwischen 6.000 und 12.000 Euro ausgestellt, wobei die höchste bislang exekutierte Strafe bei 16.000 Euro lag, ein Ausreißer, in dem erschwerend die kommerzielle Verwertung der illegalen Freizeitwohnsitznutzung über einen längeren Zeitraum hinzukam. In den meisten Fällen werden jedoch auf Grundlage einer unzulässigerweise als Freizeitwohnsitz genutzten Liegenschaft mehrere Strafverfahren geführt. Nutzen beispielsweise auch Familienmitglieder die Immobilie, so werden diese ebenfalls mit einer Verwaltungsstrafe belegt. Zusätzlich wird auch ein Strafverfahren nach der TBO eingeleitet, im Zuge dessen ebenfalls eine Geldstrafe erteilt wird. Eine Familie, welche eine Liegenschaft illegal als Zweitwohnsitz genutzt hatte, konnte auf diese Weise von der BH Schwaz mit einer Strafe von zusammengerechnet 64.000 Euro belegt werden (vgl. Hotter 2024).

Die Resultate der Tätigkeit der Bezirkshauptmannschaft sind des Weiteren durchaus positiv. Dies, obwohl die durch die BH ausgestellten Bescheide häufig auch Gegenstand von Beschwerden sind. Es kommt dabei in der überwiegenden Zahl der Fälle zu Verhandlungen vor dem LVwG Tirol. In diesen Fällen ist von einer mehrmonatigen bis mehrjährigen Verfahrensdauer auszugehen. Trotz dieser langen Verfahrensdauer sind die Entscheidungen aus Sicht der Verwaltungsbehörde jedoch weit überwiegend positiv. Etwa 90% fallen zugunsten der Behörde aus. In konkreten Zahlen gestalten sich die Verfahrensausgänge wie folgt. In den vergangenen drei Jahren wurden insgesamt 66 Verfahren durch die BH Schwaz geführt. 45 davon waren erfolgreich. Von den verbleibenden 21 ist der Großteil noch anhängig, demnach noch nicht abgeschlossen. Vereinzelt wurden Verfahren auch eingestellt. Aus Sicht der BH Schwaz ist für diese positive Bilanz auch der Leitfaden zur Erhebung illegaler Freizeitwohnsitze der BH Kitzbühel verantwortlich, der für die Gemeinden wichtige Hinweise zur Herstellung einer belastbaren Datenlage liefert, die wiederum von der Bezirkshauptmannschaft in ihren Verfahren erfolgreich verwertet werden kann (vgl. Hotter 2024).

7.3. Ablauf des Verfahrens

7.3.1. Idealtypischer Verfahrensablauf

Nach der Betrachtung des rechtlichen Rahmens und den Beispielen aus der Vollzugspraxis, soll im folgenden Kapitel nun ein etwas generellerer Überblick darüber gegeben werden, wie derartige Verfahren in der Praxis aussehen (können) und welche Mindestanforderungen sich daraus ergeben. Grundlage für diesen „typischen“ Verfahrensablauf stellt vor allem ein interner „Leitfaden zur Feststellung eines Freizeitwohnsitzes“ dar. Dieser wurde ursprünglich von der BH Kitzbühel verfasst, durch die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht aktualisiert und in Folge an alle Gemeinden und Bezirkshauptmannschaften Tirols übermittelt. Ausgangspunkt sind neben den gesetzlichen Grundlagen auch Erfahrungen aus der Praxis und Entscheidungen der Gerichte. Zusätzlich angehängt sind auch ein Handlungsschema, Musterbescheide und -aktenvermerke, ein Musterfragenkatalog an die Eigentümer:innen bzw. Nutzer:innen und eine Mustervereinbarung zur Gründung einer Verwaltungsgemeinschaft (vgl. Land Tirol 2021: Anhang und Beilagen).

Auch wenn grundsätzlich sowohl die Gemeinde als Baubehörde und die Bezirksverwaltungsbehörde als Grundverkehrsbehörde aktiv werden können bzw. müssen, werden die Erhebungen in der Regel von den Gemeinden durchgeführt und das Verwaltungsstrafverfahren oder das Verfahren nach dem TGVG erst später von der Bezirksverwaltungsbehörde eingeleitet. Um doppelte Kontrollen und den damit verbundenen Aufwand zu vermeiden, wurde etwa im Bezirk Schwaz eine solche Vereinbarung zwischen der BH und den Bürgermeister:innen getroffen (vgl. Hotter 2024). Dass dieses Vorgehen so durch den Gesetzgeber auch angedacht ist, bestätigte ebenso die Abteilung für landwirtschaftliches Schulwesen und Landwirtschaftsrecht im Amt der Tiroler Landesregierung (vgl. Hofer 2024).

Folgend wird der „typische“ Verfahrensablauf, wie er im Leitfaden des Landes empfohlen wird, dargestellt. Angemerkt sollte in diesem Zusammenhang sein, dass dieser Verfahrensablauf nicht zwingend immer der Praxis der Gemeinden entsprechen muss und einzelne Schritte weggelassen oder übersprungen werden (können). Besonders wenn es sich um unzulässige Kurzzeitvermietung über Internetplattformen handelt und Beweise in Form von Inseraten oder Ähnlichem vorliegen, kann das Verfahren oft abgekürzt werden (vgl. Crabtree 2024; Hotter 2024). Geht aus einem der Verfahrensschritte jedoch hervor, dass es sich nicht um einen Freizeitwohnsitz handelt, so ist das Verfahren immer einzustellen.

1. Anzeige/Verfahrenseinleitung

An erster Stelle eines Verfahrens steht meistens der Verdacht über eine illegale Freizeitwohnsitznutzung. In der Regel ist der Ausgangspunkt eines Verfahrens entweder eine (anonyme) Anzeige durch – zum Beispiel – Nachbar:innen oder eine Auffälligkeit innerhalb der Verwaltung. Beispiele für solche Auffälligkeiten wären entweder Meldungen aus dem Meldeamt, ein Verdacht aus der Bezirksverwaltungsbehörde als Grundverkehrsbehörde oder Ähnliches (vgl. Crabtree 2024; Harb & Mitterer 2024; Hotter 2024). Wie bereits vorher angesprochen, muss die Baubehörde bei solchen Anzeigen, auch wenn diese anonym oder ungenau sind, tätig werden. Werden solche Anzeigen wissentlich ignoriert, kann auch der Tatbestand „Mißbrauch [sic!] der Amtsgewalt“ (§ 302 StGB) durch Unterlassung vorliegen (vgl. Land Tirol 2021: 14). Das Verfolgen einer Anzeige trotz des Wissens, dass diese substanzlos ist, kann unter den gleichen Tatbestand fallen (vgl. Land Tirol 2021: 14). Das Strafmaß liegt zwischen sechs Monaten und fünf Jahren Freiheitsstrafe (vgl. § 302 Abs. 1 StGB). Handeln Gemeinden nach einer Anzeige nicht, kann auch die Bezirksverwaltungsbehörde als Gemeindeaufsicht tätig werden und Druck auf die Gemeinden ausüben, was in der Praxis teilweise auch vorkommt (vgl. Hotter 2024).

Angemerkt werden muss in diesem Zusammenhang auch, dass der/die Anzeiger:in bei Verdacht auf eine vorliegende Freizeitwohnsitznutzung selbst keine Möglichkeit auf eine „Vorprüfung“ oder Ähnliches hat (im Sinne von überprüfen, ob eine Freizeitwohnsitznutzung zulässig wäre/ist oder nicht). Wie bereits anfangs erwähnt, bildet die Grundlage für das Bestehen eines rechtmäßigen Freizeitwohnsitzes in den meisten Fällen ein Feststellungsbescheid. Grundsätzlich besteht das Recht auf Akteneinsicht aber nur bei Parteistellung im Verfahren und Betroffenheit, wodurch eine Einsicht in die jeweiligen Bescheide oder das Freizeitwohnsitzverzeichnis in der Regel nicht möglich ist (vgl. § 17 AVG). Das Gleiche gilt im Übrigen auch für Ausnahmegewilligungen. Nur in den Flächenwidmungsplan kann von jedem/jeder Einsicht genommen werden, da es sich hierbei um eine Verordnung handelt. Daraus könnte sich zwar theoretisch, falls vorhanden, eine Widmung für Freizeitwohnsitze erkennen lassen, in der Praxis sind diese jedoch, wie bereits in Kapitel 4.2.2 Widmung/Neuschaffung erwähnt, selten.

Besteht also der Verdacht auf eine rechtswidrige Nutzung, sollte in einem ersten Schritt überprüft werden, ob eine solche Nutzung des betroffenen Objektes nicht auch zulässig wäre, bevor eine genaue Betrachtung der Nutzung und ein aufwendiges Verfahren folgen. Die Möglichkeit zur Überprüfung, ob es sich dabei nicht doch um einen zulässigen Freizeitwohnsitz handelt, hat aber nur die jeweilige Gemeinde und nicht der/die Anzeiger:in. Eine Überprüfung ist mit Hilfe des Freizeitwohnsitzverzeichnisses für die Gemeinden allerdings leicht möglich.

2. Aufforderung zur Stellungnahme

Der im Leitfaden des Landes vorgesehene erste Schritt im Verfahren ist die Aufforderung zur Stellungnahme. Das ist nur möglich, wenn das konkrete Objekt, welches unter dem Verdacht steht als Freizeitwohnsitz genutzt zu werden, der Behörde auch bekannt ist. Diese Aufforderung wird, falls eine

Wohnsitzmeldung vorhanden ist, an den/die Nutzer:in adressiert, anderenfalls wird der/die Eigentümer:in laut Grundbuch aufgefordert. Der/die Nutzer:in bzw. Eigentümer:in hat in Folge sechs Wochen Zeit, um glaubhaft zu machen, dass es sich bei dem betreffenden Objekt nicht um einen Freizeitwohnsitz gemäß TROG handelt (vgl. Land Tirol 2021: Beilage 1). Im Falle einer mündlichen Stellungnahme muss diese in Form einer Niederschrift aufgenommen werden (vgl. Land Tirol 2021: Beilage 1). Wie aus Kapitel 7.1.2 Westendorf ergeht, muss jedoch die Aufforderung zur Stellungnahme nicht in diesem Schritt erfolgen. Im Falle der Verwaltungsgemeinschaft um die Gemeinde St. Johann in Tirol passiert dies beispielsweise erst im Anschluss an die durchgeführten Kontrollen.

3. Befragung des/der Anzeiger:in

Wird durch die Stellungnahme der Verdacht nicht entkräftet und das Verfahren nicht eingestellt, sollte gemäß dem Handlungsschema die Einvernahme des/der Anzeiger:in erfolgen (vgl. Land Tirol 2021: Handlungsschema (illegale) Freizeitwohnsitze). Hierfür wird der/die Anzeiger:in behördlich vorgeladen (vgl. Land Tirol 2021: Beilage 3). Das Land Tirol stellt für eine solche Zeug:inneneinvernahme auch einen Fragenkatalog zur Verfügung. Dazu zählen etwa die Nachfrage, worauf sich der geäußerte Verdacht stützt, wie der Wahrnehmung des/der Anzeiger:in nach das Objekt genützt wird, aber auch zur vermeintlichen Lebenssituation der Nutzer:innen (vgl. Land Tirol 2021: Beilage 4). Wie aus den vorangegangenen Kapiteln ergeht, ist dies jedoch oft schwierig, da Anzeigen häufig anonym erfolgen.

4. Erhebung amtsbekannter Daten

Kann der Verdacht auch durch die Befragung von Zeug:innen nicht entkräftet werden, sieht der Leitfaden als nächsten Schritt die Erhebung amtsbekannter Daten, also diverse Abfragen in verschiedenen amtlichen Registern vor (vgl. Land Tirol 2021: Handlungsschema (illegale) Freizeitwohnsitze).

Welche Abfragen hier durch die Gemeinden getätigt und welche personenbezogenen Daten verarbeitet werden dürfen, ist streng in den jeweils relevanten Gesetzen geregelt und bedarf eines kleinen Exkurses in den Datenschutz und das Verwaltungsrecht.

Die Gemeinde agiert hier grundsätzlich als Baubehörde nach der TBO. Im Rahmen dieser Tätigkeit dürfen die Gemeinden, wie bereits in Kapitel 6.2 Baurecht erwähnt, Identifikationsdaten (z. B. Name, Geschlecht und Geburtsdatum), Erreichbarkeitsdaten (z. B. Wohnsitz, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse oder Verfügbarkeitsdaten), grundstücks- bzw. anlagenbezogene Daten, Daten über Rechtstitel, Daten aus dem Freizeitwohnsitzverzeichnis und Daten über Bescheide nutzen (vgl. § 70 Abs. 3 lit. a TBO 2022). Allein auf Basis dieser Daten ist eine ausreichende Beurteilung des Sachverhaltes meist aber nur bedingt möglich.

Die Gemeinde nimmt neben ihrer Funktion als Baubehörde aber auch die Rolle als Abgabenbehörde ein, etwa im Rahmen der Einhebung der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe gemäß dem Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz. Obwohl Kern des TFLAG nicht die Feststellung eines legalen oder illegalen Freizeitwohnsitzes und damit verbundene Sanktionen ist, stellt diese Feststellung dennoch eine Vorfrage für die Einhebung der Freizeitwohnsitzabgabe dar, wodurch die Gemeinde auch als Abgabenbehörde agieren kann (vgl. Land Tirol 2021: 11).

Nebendem Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG), ist für alle Abgabeverfahren die Bundesabgabenordnung (BAO) maßgeblich. Diese sieht vor, dass alle Gemeinden von Amts wegen die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, welche für die Erhebung der Abgaben wesentlich sind, zu ermitteln haben (vgl. § 115 BAO). Dabei müssen die Abgabepflichtigen der Abgabenbehörde wahrheitsgemäße Auskünfte erteilen, etwa durch Vorlage von erforderlichen Unterlagen, und die notwendigen Amtshandlungen zur Durchführung

der Abgabengesetze ermöglichen, etwa durch Zutritt zum Gebäude (vgl. §§ 141 und 143 BAO, § 11 TFLAG). Als Beweismittel kommt grundsätzlich alles in Betracht, „[...] was zur Feststellung des maßgebenden Sachverhalts geeignet und nach Lage des einzelnen Falles zweckdienlich ist“ (§ 166 BAO). In diesem Zusammenhang darf die Abgabenbehörde die vorhin erwähnte Mitwirkungs- und Auskunftspflicht einfordern (die Auskunftspflicht trifft grundsätzlich jeden/jede gleich, auch wenn es sich nicht um die eigene Abgabepflicht handelt), Urkunden einsehen, aber auch Zeug:innen befragen oder einen Lokalaugenschein vornehmen (vgl. §§ 143, 169 und 181 BAO).

Der Verarbeitung von personenbezogenen Daten sind aber auch Grenzen gesetzt. Das Stichwort ist, wie auch schon öfters, die Verhältnismäßigkeit. So muss es zumindest „denkmöglich“ sein, dass die verarbeiteten Daten geeignet sind, um zur Feststellung des Sachverhaltes beizutragen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Daten nur im erforderlichen Ausmaß verarbeitet werden. Das bedeutet, dass wenn aus einer Abfrage hervorgeht, dass es sich nicht um einen Freizeitwohnsitz handelt, andere Abfragen nicht mehr zu tätigen sind (vgl. Land Tirol 2021: 13).

Damit diese Daten aber nicht nur für die Festschreibung der Freizeitwohnsitzabgabe genutzt werden können, wurde mit einer Novelle des Tiroler Abgabengesetzes (TABgG) und das TFLAG die explizite Möglichkeit geschaffen, die erhobenen Daten, so weit erforderlich, auch in den bau- und raumordnungsrechtlichen Verfahren zu nutzen (vgl. § 15 Abs. 1 TABgG und § 13 Abs. 3 TFLAG).

In diesem Zusammenhang empfiehlt das Land in seinem Leitfaden, Abfragen aus folgenden Registern zu tätigen:

- » Das Freizeitwohnsitzverzeichnis
- » Das Aufenthaltsabgaberegister in Bezug auf die Freizeitwohnsitzpauschale
- » Das Zentrale Melderegister (ZMR)

Kontrolle und Sanktionierung

- » Kindergärten und Schulen von kindergarten- oder schulpflichtigen Kindern,
- » Anfrage an die Bezirksverwaltungsbehörde über eine Anmeldebescheinigung für EWR-Bürger:innen
- » Die Europa-Wähler:innenevidenz
- » Anfrage an die Bezirksverwaltungsbehörde über zugelassene Fahrzeuge

Sowie bei Bedarf weiters:

- » Das Gewerbeinformationssystem Austria (GISA) in Bezug auf Gewerbeberechtigungen
- » Das Unternehmensregister (vgl. Land Tirol 2021: Beilage 5)

Zusätzlich möglich sind durch das Rechtshilfeabkommen zwischen Österreich und Deutschland auch Abfragen aus dem deutschen Melderegister und dem deutschen zentralen Fahrzeugregister (vgl. Land Tirol 2021: Beilage 5). TROG und TFLAG schaffen daneben, wie bereits erwähnt, auch die Möglichkeit, Auskünfte von Ver- und Entsorgungsbetrieben sowie Postdienstleistern einzuholen (vgl. § 13 Abs. 11 TROG 2022). Dass es sich hierbei aber nur um eine Empfehlung handelt, zeigt auch die Praxis. Die Verwaltungsgemeinschaft (St. Johann und Westendorf) macht grundsätzlich von allen Möglichkeiten Gebrauch, wenn auch erst nach den amtlichen Kontrollen vor Ort, während die Gemeinde Eben am Achensee auf Abfragen von Ver- und Entsorgungsdienstleistern mangels Notwendigkeit verzichtet (vgl. Crabtree 2024; Harb & Mitterer 2024; Schwaiger 2024).

5. Aufforderung zur Mitwirkung/ Parteiengehör

Entkräftet die Einsicht in die genannten Register nicht den Verdacht auf das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes, so folgt im nächsten Schritt, gemäß dem Leitfaden, die Aufforderung zur Mitwirkung und die Gelegenheit zum Parteiengehör (vgl. Land

Tirol 2021: Beilage 7). Hierbei machen die Behörden einerseits Gebrauch von der Mitwirkungs- und Auskunftspflicht (vgl. § 13a Abs. 5 TROG 2022; §§ 141 und 143 BAO), geben den Betroffenen andererseits aber auch die ihnen zustehende Möglichkeit zur Stellungnahme (vgl. § 45 Abs. 3 AVG). Gleichzeitig wird den Betroffenen auch die Möglichkeit zur Akteneinsicht gegeben (vgl. Land Tirol 2021: Beilage 7). Auskünfte müssen dabei wahrheitsgemäß nach bestem Wissen und Gewissen erteilt werden (vgl. § 143 Abs. 2 BAO). Das Land hat hierfür auch einen beispielhaften Fragenkatalog erstellt, welcher zusammen mit der Aufforderung zur Stellungnahme versendet werden sollte. Dabei sollen neben generellen Auskünften zur Person und dem Wohnsitz, aber auch etwaigen anderen Wohnsitzen (auch außerhalb Österreichs), vor allem Angaben, welche sich auf die in Kapitel 4.1 Was ist ein Freizeitwohnsitz? erwähnten Kriterien für den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen beziehen, abgefragt werden. Dazu gehören Angaben zur Berufstätigkeit, dem Arbeitsort und dem Weg zum Arbeitsort sowie die Frage danach, wo Einkommens- und Ertragssteuer verrichtet werden. Weiters wird auch die Familiensituation abgefragt. Dabei geht es um den Personenstand, den Wohnsitz und die Berufstätigkeit des/der Partner:in sowie Angaben zu den eigenen Kindern, darunter persönliche Daten, aber auch der Wohnort und Angaben zur Ausbildung und zum Ausbildungsort. Zusätzlich werden „Angaben zu gesellschaftlichen Bezugspunkten“ innerhalb der jeweiligen Gemeinde, also etwa ehrenamtliche Tätigkeiten oder Funktionen in Vereinen und Informationen zu Kraftfahrzeugen und deren Zulassungsort eingefordert (vgl. Land Tirol 2021: Beilage 8).

6. Befragung von Nachbar:innen als Zeug:innen

Wie bereits vorher erwähnt, gilt die Auskunftspflicht gemäß der BAO für alle Menschen, auch für nicht im Verfahren beteiligte (vgl. § 143 Abs. 1 BAO). Die Gemeinde als Abgabenbehörde kann also auch

die Nachbar:innen der betroffenen Objekte zu Art und Ausmaß der Nutzung befragen. So wird es auch im Leitfaden des Landes empfohlen. Dabei sind die Nachbar:innen als Zeuginnen gemäß AVG vorzuladen, wobei das Erscheinen, abgesehen von begründeten Hindernissen verpflichtend ist und mit Zwangstrafen oder Vorführung durchgesetzt werden kann (vgl. § 19 AVG). Die Nachbar:innen sollen dabei vor allem nach ihrer persönlichen Wahrnehmung befragt werden, ähnlich der Befragung des/der Anzeiger:in, wie auch unter Punkt 3 beschrieben. Die in diesem Zusammenhang empfohlene Fragen zielen dabei neben der Nutzungsintensität auch auf die wahrgenommenen Lebensumstände der Nutzer:innen ab, ähnlich dem Fragenkatalog aus Punkt 5 (vgl. Land Tirol 2021: Beilage 10).

7. Amtliche Kontrolle vor Ort

Der nächste vorgesehene Verfahrensschritt sind amtliche Kontrollen vor Ort durch die Gemeinde als Baubehörde (vgl. Land Tirol 2021: Handlungsschema (illegale) Freizeitwohnsitze). Eine Kontrolle bzw. Erhebung vor Ort ist für die Rechtssicherheit eines möglichen Bescheids von besonderer Bedeutung aber gleichzeitig auch enorm personal-, kosten- und zeitintensiv. Der Mindeststandard dieser Kontrollen, welcher sich vor allem aus den Entscheidungen der Gerichte ableiten lässt, sieht folgendermaßen aus: Es sollte über einen Zeitraum von mindestens drei Monaten hinweg mindestens einmal pro Monat wochentags am Abend (zwischen Montag und Donnerstag jeweils 18:00 bis 20:00 Uhr) und einmal pro Monat am Wochenende, bevorzugt zu Urlaubszeiten (Freitag bis Sonntag), kontrolliert werden (vgl. Land Tirol 2021: Handlungsschema (illegale) Freizeitwohnsitze). Den Kontrolleur:innen muss bei diesen Besuchen Zutritt zum Objekt gewährt werden (vgl. § 13 Abs. 11 TROG 2022). Diese sollen den Ablauf der Kontrolle dokumentieren, Fotos machen und einen Bericht anfertigen, welcher dann als Grundlage für das weitere Verfahren dient (vgl. Crabtree 2024). In der Praxis sehen die Kontrollen dennoch

unterschiedlich aus. Die Gemeinde Eben am Achensee kontrolliert über drei Monate mindestens drei Mal pro Woche an unterschiedlichen Wochentagen (am Wochenende bzw. an Feiertagen oder unter der Woche) zu unterschiedlichen Tageszeiten (vormittags oder nachmittags bzw. abends) (vgl. Harb & Mitterer 2024). In Westendorf ist dies auch der Zeitpunkt, an welchem die Verwaltungsgemeinschaft aktiv wird und die Kontrollen von der Gemeinde an deren Kontrolleur:innen „übergeben“ werden. Das Kontrollpersonal der Verwaltungsgemeinschaft kontrolliert dabei ebenfalls drei Monate lang, dabei an mindestens 20 Tagen zu unterschiedlichen Tageszeiten und an unterschiedlichen Wochentagen, ähnlich wie in Eben am Achensee (vgl. Crabtree 2024). Die Verwaltungsgemeinschaft sendet aufgrund der zunehmenden Anfeindungen auch immer zwei Kontrolleur:innen zu einer Kontrolle (vgl. Crabtree 2024). Die Kontrolleur:innen können dabei entweder Gemeindemitarbeiter:innen sein oder von externen Sicherheitsfirmen stammen und als Organe der öffentlichen Aufsicht bestellt werden. Die Gemeinde St. Johann bestellt zur rechtlichen Absicherung ihre eigenen Mitarbeiter:innen redundant zusätzlich als Organe der öffentlichen Aufsicht, was eigentlich nicht notwendig wäre (vgl. Crabtree 2024; Hotter 2024).

8. Abschließendes Parteigehör

Erhärtet die Kontrolle vor Ort den Verdacht einer unrechtmäßigen Freizeitwohnsitznutzung, wird den Betroffenen noch einmal die Möglichkeit zur abschließenden Stellungnahme gemäß § 45 Abs. 3 AVG und die Möglichkeit zur Einsicht in den Akt und die Ergebnisse der Erhebung nach § 17 AVG gegeben. Für die Akteneinsicht wird dem/der Nutzer:in vier Wochen, für die Möglichkeit zur Stellungnahme sechs Wochen Zeit gegeben (vgl. Land Tirol 2021: Beilage 11).

9. Abschluss des baupolizeilichen Verfahrens

Der Zeitpunkt dieses Verfahrensschrittes ist grundsätzlich abhängig von den vorhergehenden

Schritten. Ergibt sich aus den Ermittlungen früher, dass es sich nicht um eine Nutzung als Freizeitwohnsitz handelt oder dass eine solche Nutzung aufgrund einer Bewilligung zulässig ist, so ist das Verfahren einzustellen und es erfolgt auch keine Anzeige an die Bezirksverwaltungsbehörde. Es kann auch sein, dass Verfahrensschritte weggelassen werden können, falls bereits vorher genügend Beweise über eine rechtswidrige Nutzung als Freizeitwohnsitz vorliegen. Dies wäre zum Beispiel denkbar, wenn dem/der Nutzer:in eine illegale Kurzzeitvermietung vorgeworfen wird und Inserate von Online-Buchungsplattformen vorliegen.

Ergibt das Verfahren, dass eine unzulässige Nutzung als Freizeitwohnsitz vorliegt, so hat die Gemeinde bzw. der/die Bürgermeister:in als Baubehörde einen Untersagungsbescheid auszustellen und die rechtswidrige Nutzung zu untersagen (siehe auch Kapitel 6.2 Baurecht). Gleichzeitig mit der Erlassung dieses Bescheides erfolgt auch die Strafanzeige an die BH nach dem TROG (vgl. Land Tirol 2021: Handlungsschema (illegale) Freizeitwohnsitze). Mit diesem Schritt ist das Verfahren für die Baubehörde grundsätzlich beendet, mit Ausnahme von eventuellen Bescheidbeschwerden an das LVwG.

10. Verfahren durch die Bezirkshauptmannschaften

Folgend soll noch ein kurzer Überblick über die Praxis der Bezirksverwaltungsbehörden im Strafverfahren gegeben werden. Dieser basiert zu einem Großteil auf der Praxis der BH Schwaz (siehe Kapitel 7.2.1 Bezirkshauptmannschaft Schwaz), Abweichungen in anderen Bezirken sind möglich.

In der Praxis erfolgt die Anzeige bei der Bezirksverwaltungsbehörde immer gleichzeitig mit der Benützungsuntersagung (vgl. Land Tirol 2021: Handlungsschema; Crabtree 2024; Harb & Mitterer 2024; Hotter 2024). Dies dient auch dazu, dass sich die Bezirksverwaltungsbehörde im Strafverfahren in ihrer

Argumentation auf diesen Bescheid stützen kann (vgl. Hotter 2024).

Häufig werden diese Verfahren aber direkt ausgesetzt. Grund dafür ist, dass viele der Empfänger:innen eines Untersagungsbescheides von den ihnen zustehenden Rechtsmitteln Gebrauch machen und – bis diese Vorfrage geklärt ist – eine Aussetzung des Verfahrens beantragen (vgl. Hotter 2024). Wurden im Verfahren die Mindeststandards des Leitfadens eingehalten, ist die Erfolgsquote für das Bestehen des Bescheides allerdings recht hoch (vgl. Hotter 2024.). Auf diesem Fundament bauen die Bezirksverwaltungsbehörden ihr Strafverfahren auf und sprechen dementsprechend auch die Strafen aus. Die Höhe und Art der Strafen variieren in der Praxis allerdings.

Die BH Schwaz straft dabei grundsätzlich nach dem TROG und nach der TBO und spricht zwei verschiedene Strafen nach zwei verschiedenen Gesetzen aus (vgl. Hotter 2024). Einmal die unzulässige Nutzung als Freizeitwohnsitz nach dem TROG und einmal die Nutzung entgegen dem bewilligten Verwendungszweck nach der TBO (vgl. § 13a TROG 2022; § 67 Abs. 1 lit. m TBO 2022). Häufig wird argumentiert, dass diese Form der Bestrafung eine unzulässige Doppelbestrafung darstellt. Diese Auffassung teilen die BH Schwaz und das LVwG Tirol jedoch nicht. In anderen Bezirken wird teilweise nur nach dem TROG gestraft (vgl. Hotter 2024).

Die Strafhöhe ist abhängig von der Art der Nutzung. So werden etwa unzulässige Freizeitwohnsitze im Rahmen der gewerblichen Kurzzeitvermietung aufgrund der Gewinnerzielungsabsicht höher gestraft als privat genutzte Freizeitwohnsitze (die Schwere des Vergehens ist hier ausschlaggebend) (vgl. Hotter 2024.). Die Höhe der nach dem TROG ausgestellten Strafen liegt dabei meist zwischen 4.000 und 8.000 Euro. Informell werden als Ausgangspunkt für die Bemessung häufig 10% des Strafrahmens herangezogen (vgl. Crabtree 2024; Schwaiger 2024; Hotter 2024). Diese Strafen werden jedoch pro volljährigem/volljähriger

Nutzer:in ausgesprochen (vgl. Hotter 2024). Nutzt also eine ganze Familie ein Objekt unzulässigerweise als Freizeitwohnsitz, können sich die Strafen schnell summieren. Die Zwangsversteigerung nach dem TGVG wurde im Bezirk Schwaz bereits mehrmals angedroht, zu einer Durchsetzung kam es aufgrund der Drohwirkung und damit verbundenen Einstellung der rechtswidrigen Nutzung bis heute aber noch nicht (vgl. Hotter 2024.).

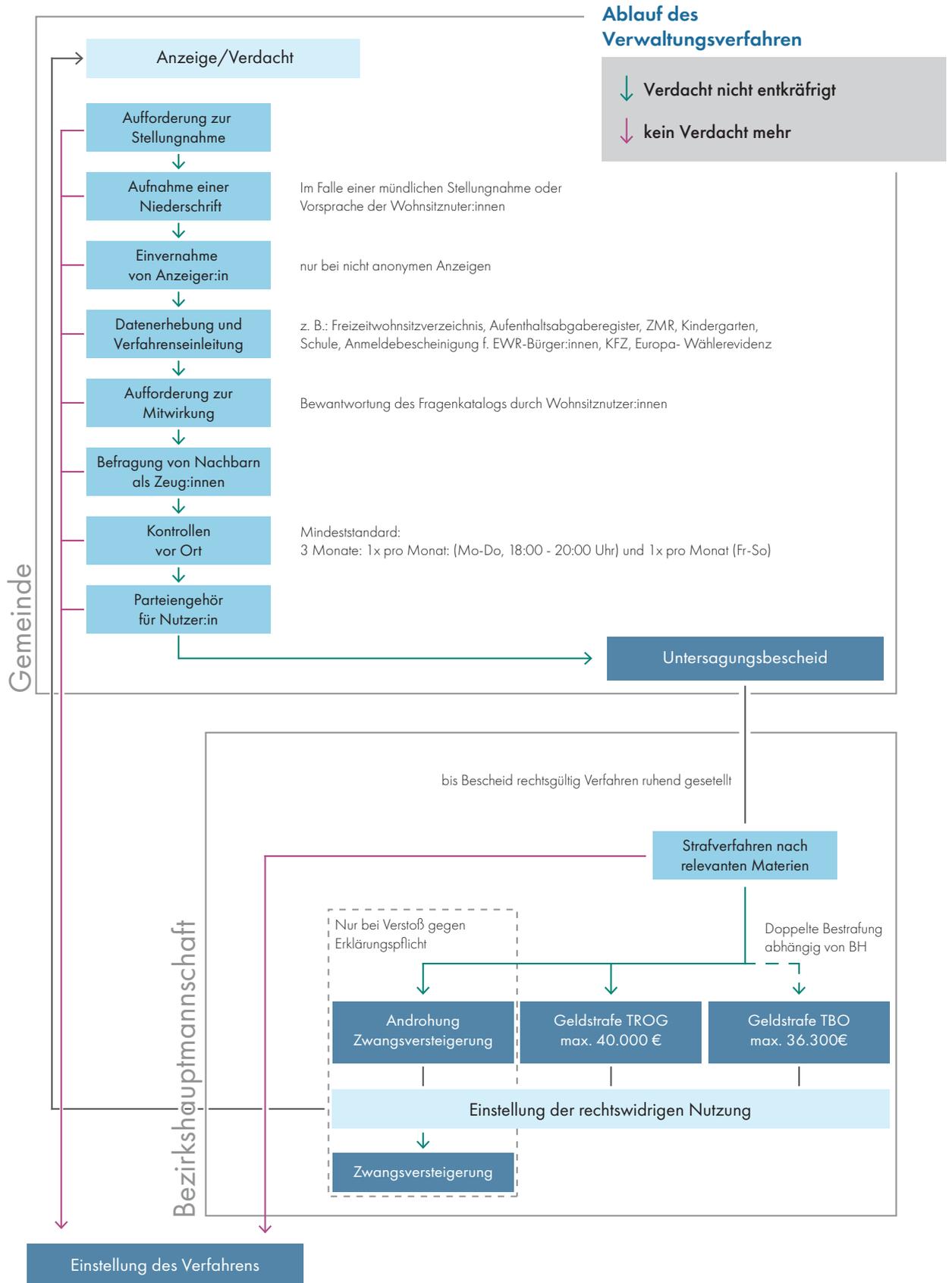


Abbildung 22: Ablauf des Verwaltungsverfahrens um die Kontrolle und Sanktionierung potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze (eigene Darstellung).

Die Dauer der Verfahren ist in der Praxis unterschiedlich. Gemäß den Erfahrungen des Landtagsabgeordneten Mag. Markus Sint, aber auch der BH Schwaz beträgt der Zeitraum von den Kontrollen bis zur Ausstellung des Bescheids im Mittel ein halbes Jahr. Werden infolgedessen Rechtsmittel eingelegt, so erstreckt sich dieser auf durchschnittlich ein Jahr. Es gibt jedoch auch Verfahren, welche mehr Zeit in Anspruch nehmen und mehrere Jahre dauern. Dies ist sehr stark davon abhängig, inwiefern und mit welcher Vehemenz sich der/die Beschuldigte gegen die Entscheidungen der Verwaltungsbehörden und der Gerichte wehrt (vgl. Hotter 2024; Sint 2024). Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch die Verjährungsfrist nach dem VStG. Die Verfolgung von Personen ist nicht mehr zulässig, wenn innerhalb von drei Jahren keine Verfolgungshandlung (z. B. eine Ladung, Vernehmung oder Strafverfügung) stattgefunden hat (vgl. § 31 Abs. 1 VStG). Die Vollstreckung der Strafe verjährt drei Jahre nach der rechtskräftigen Verhängung (vgl. § 31 Abs. 3 VStG).

7.3.2. Beispiel eines Verfahrens

Im Folgenden soll ein konkretes Beispiel eines Verfahrens um eine illegale Freizeitwohnsitznutzung dargestellt werden. Es handelt sich dabei um den Fall eines prominenten deutschen Managers, welcher

unzulässigerweise einen Freizeitwohnsitz in der Gemeinde Going am Wilden Kaiser errichtet hatte. Dieser Fall wurde ausgewählt, da er auch eine breite mediale Aufmerksamkeit erfuhr und somit eine bessere Informationslage bot als andere Fälle. Zudem spielte die hohe Aktualität des Falls eine entscheidende Rolle bei der Auswahl.

Beschreibung der Gemeinde Going am Wilden Kaiser

Die Gemeinde Going am Wilden Kaiser befindet sich im Nordosten des Bundeslands Tirol, im Bezirk Kitzbühel und zählt 1.946 offiziell hauptwohnsitzgemeldete Einwohner:innen (vgl. Statistik Austria 2024f). Mit insgesamt 390.531 Nächtigungen im Jahr 2023 befindet man sich des Weiteren unter den Top 50 Tourismusgemeinden in Tirol. Vor allem der Sommertourismus mit einem Nächtigungsanteil von 55% spielt dabei eine wichtige Rolle (vgl. Land Tirol 2024c). Infolge diverser Wintersportangebote, dabei vor allem das Skigebiet SkiWelt Wilder Kaiser-Brixental, ist die Gemeinde jedoch auch in Hinblick auf den Wintertourismus sehr beliebt (vgl. Skiresort Service International GmbH 2024c).

Trotz der hohen touristischen Attraktivität der Gemeinde weist Going jedoch eine, auch im Vergleich zu den anderen Gemeinden des Bezirks,



Abbildung 23: Räumliche Verortung der Gemeinde Going am Wilden Kaiser (vgl. BEV 2021; eigene Darstellung).

eher geringe Freizeitwohnsitzquote von nur 6,5% auf (vgl. Land Tirol 2024a). Dennoch stellt sich auch in Going am Wilden Kaiser die Problematik der illegalen Freizeitwohnsitze. In den letzten zwei Jahren wurden bei der Gemeinde insgesamt 85 Anzeigen zu potenziell unzulässigen Zweitwohnsitznutzungen durch Bürger:innen eingebracht. Die diesbezüglich notwendigen Kontrollen werden dabei jedoch nicht durch die Gemeinde selbst, sondern im Rahmen der, in Kapitel 7.1.2 Westendorf thematisierten Verwaltungsgemeinschaft vollzogen (vgl. Knaller 2024).

Liegenschaft

Bei dem in Abbildung 25 dargestellten Objekt, welches unzulässigerweise als Freizeitwohnsitz genutzt wurde, handelt es sich um ein luxuriöses Chalet in unmittelbarer Nähe zur Asterbegbahn, welche zum Skigebiet SkiWelt Wilder Kaiser-Brixental gehört. Das Gebäude ist ausgestattet mit vier Schlafräumen mit dazugehörigen Badezimmern, einer Sauna und einer Tiefgarage sowie einem Carport mit jeweils zwei Stellplätzen (vgl. Residence Bau GmbH 2024).



Abbildung 24: Luftbild der Gemeinde Going am Wilden Kaiser (vgl. Tourismusverband Wilder Kaiser 2024).



Abbildung 25: Das unzulässigerweise als Freizeitwohnsitz genutzte Chalet in Going am Wilden Kaiser (Residence Bau GmbH 2024).

Das Gebäude wurde im Jahr 2014 errichtet. In der Baubewilligung vom 4. Februar 2014 wurde als Verwendungszweck ausschließlich ganzjähriges Wohnen festgelegt. Wenige Monate später, am 2. Oktober desselben Jahres erwarb der nunmehrige Eigentümer und Beschuldigte im Verfahren die Liegenschaft für eine Summe von 1,5 Mio. Euro. Im Zuge des Erwerbs erklärte er, die Immobilie nicht als Freizeitwohnsitz nutzen zu werden (vgl. LVwG 15.01.2024, LVwG-2023/38/2252-19).

Verfahren

Als zentrale Quelle zur Beschreibung des Verfahrensablaufs als auch zur Erläuterung der Argumentation im Verfahren dient das diesbezügliche Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 15. Jänner 2024. Sämtliche private Daten sind in dem Erkenntnis anonymisiert. Da es sich bei dem Beschuldigten jedoch um eine Person des öffentlichen Lebens handelt und der Fall auch in mehreren Medienberichten thematisiert wurde, lassen sich diese Informationen jedoch rekonstruieren. Als Quelle wurde diesbezüglich ein Artikel aus den Salzburger Nachrichten herangezogen (vgl. Stoiber 2024).

Den Ausgangspunkt des Verfahrens um die unzulässige Verwendung des Chalets als Freizeitwohnsitz stellt eine Anzeige einer Nachbarin bei der Gemeinde aus dem Jahr 2022 dar. Der Bürgermeister leitete infolgedessen Erhebungen in Hinblick auf die tatsächliche Nutzung der Liegenschaft ein. Im Zuge mehrerer, in kurzem zeitlichem Abstand durchgeführter Kontrollen wurden die Anwesenheiten des Beschuldigten überprüft und dokumentiert. Nachdem an einem Großteil der diesbezüglichen Termine niemand an der betreffenden Adresse angetroffen werden konnte, wurden auch die Wasser- sowie Stromverbrauchsdaten bei den entsprechenden Versorgungsdienstleistern abgefragt und ausgewertet. Infolgedessen war für den Bürgermeister der ausreichende Nachweis einer unzulässigen Freizeitwohnsitznutzung erbracht. Er stellte daraufhin am 17. Juli 2023 im Rahmen seiner

Funktion als örtliche Baupolizei einen Bescheid aus, welcher die weitere Benützung der Immobilie als Freizeitwohnsitz untersagte. Als rechtliche Grundlage dessen fungierte die folgende Passage der TBO:

„Die Behörde hat dem Eigentümer einer baulichen Anlage oder, wenn diese – außer im Rahmen einer kurzzeitigen Vermietung an wechselnde Personen – durch einen Dritten benützt wird, diesem deren weitere Benützung ganz oder teilweise zu untersagen, wenn er einen Wohnsitz entgegen dem § 13 Abs. 3 oder 8 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 als Freizeitwohnsitz oder ungeachtet des Erlöschens seiner Eigenschaft als Freizeitwohnsitz (§ 16 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022) weiter als Freizeitwohnsitz verwendet [...]“ (§ 46 Abs. lit. g TBO 2022)

Der Beschuldigte brachte infolgedessen innerhalb der vierwöchigen Frist eine Beschwerde beim LVwG Tirol ein. Darin wurde die ersatzlose Behebung des betreffenden Bescheids bzw. subsidiär die Aufhebung der Rechtssache und die Zurückverweisung an die belangte Behörde beantragt. Das LVwG beraumte daraufhin eine öffentlich mündliche Verhandlung an, im Zuge derer eine Entscheidung gefällt wurde. Im Rahmen dieser wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Die diesbezüglichen Beweise wurden den Erhebungen des Bürgermeisters bzw. der Gemeinde sowie jenen des LVwG im Zuge des Verfahrens und den Aussagen des Beschuldigten selbst im Rahmen der mündlichen Verhandlung entnommen (vgl. LVwG 15.01.2024, LVwG-2023/38/2252-19).

Infolge der zweitinstanzlichen Niederlage bliebe dem Beschuldigten nun nur noch die Möglichkeit innerhalb einer sechswöchigen Frist Beschwerde an den VfGH oder außerordentliche Revision an den VwGH zu erheben. Die ordentliche Revision an den VwGH wurde schließlich nicht zugelassen (vgl. LVwG 15.01.2024, LVwG-2023/38/2252-19). Das Einlegen eines derartigen Rechtsmittels gegen die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts blieb jedoch aus.

Stattdessen wird die Immobilie nun auf einem

Kitzbüheler Immobilienportal zum Verkauf angeboten (vgl. Residence Bau GmbH 2024). Der Eigentümer suggeriert damit, dass eine tatsächliche, rechtskonforme Nutzung der Liegenschaft als Hauptwohnsitz nicht angestrebt wird. Ein Verkauf bzw. infolgedessen eine Nachnutzung als Hauptwohnsitz ist jedoch bei derart großen und luxuriösen ursprünglichen Freizeitwohnsitzimmobilien häufig nicht einfach (vgl. Sint 2024). Schließlich muss die Immobilie unter der Prämisse erworben werden, darin einen Hauptwohnsitz zu errichten. Einer jungen einheimischen Familie, welche plant sich in der betreffenden Gemeinde dauerhaft niederzulassen wird es jedoch wohl eher nicht möglich sein eine Immobilie in diesem Wert zu erwerben.

In weiterer Folge könnte die Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel, wie in Kapitel 6.1 Raumordnungsrecht genauer erläutert, infolge einer entsprechenden Anzeige durch die Gemeinde auch eine Verwaltungsstrafe aufgrund der unzulässigen Freizeitwohnsitznutzung ausstellen. Das Strafmaß würde hierbei bis zu 40.000 Euro betragen. Ob eine derartige Verwaltungsstrafe bereits ausgestellt wurde oder dies noch folgen soll, ist jedoch nicht bekannt. Anfragen hinsichtlich eines Interviews, um derartige Informationen in Erfahrung zu bringen, wurden weder von der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel noch von der Gemeinde Going am Wilden Kaiser mit einer Zusage beantwortet.

Argumentation

Im Zuge des Verfahrens geht es nun um die Frage, ob der Beschuldigte die betreffende Liegenschaft in der Gemeinde Going am Wilden Kaiser unzulässigerweise als Freizeitwohnsitz verwendet oder hier doch eine rechtskonforme Hauptwohnsitznutzung vorliegt.

Gemäß dem Zentralen Melderegister ist der Beschuldigte zwar an der betreffenden Adresse in Going am Wilden Kaiser in Tirol hauptwohnsitzgemeldet. Er besitzt jedoch auch eine aufrechte Meldung in Stuttgart,

in Deutschland. Darüber hinaus ist die Meldung bzw. die diesbezüglichen Bestimmungen des MeldeG hier nicht ausschlaggebend, da das TROG selbst eine Definition eines Freizeitwohnsitzes enthält und demnach diese im gegenständlichen Verfahren heranzuziehen ist. Die Definition eines Freizeitwohnsitzes gemäß TROG wird in Kapitel 4.1 Was ist ein Freizeitwohnsitz? erläutert. Gemäß ständiger Rechtsprechung des VwGH muss ein deutliches Übergewicht bezüglich der beruflichen sowie familiären Lebensbeziehungen der betreffenden Person an dem Ort vorliegen. Erst dann kann der Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen bezeichnet werden. Zusätzlich muss die Immobilie in weiterer Folge auch der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses dienen. Treffen die beiden genannten Kriterien des Mittelpunkts der Lebensbeziehungen sowie des ganzjährigen Wohnbedürfnisses für die betreffende Liegenschaft nicht zu, so handelt es sich gemäß den Bestimmungen des TROG um einen Freizeitwohnsitz. Auch die Tatsache, dass die Immobilie, wie in diesem Fall zeitweise zur Ausübung beruflicher Tätigkeiten genutzt wird, vermag an dieser Beurteilung nichts zu ändern, sofern sich dadurch kein Mittelpunkt der Lebensbeziehungen ergibt. Zumal auch die Bezeichnung des Arbeitswohnsitzes als solches im TROG nicht vorgesehen ist (vgl. LVwG 15.01.2024, LVwG-2023/38/2252-19).

Im gegenständlichen Verfahren wird nun argumentiert, dass kein überwiegendes Naheverhältnis zum betreffenden Wohnsitz in Going am Wilden Kaiser bestehen würde. Insbesondere die berufliche Tätigkeit des Beschuldigten, würde dabei auf einen Mittelpunkt der Lebensbeziehungen in Stuttgart, in Deutschland hinweisen. Der Beschuldigte wäre primär als stellvertretender Vorstandsvorsitzender und Vorstand sowie als Vorstand für Beteiligungsmanagement bei zwei großen deutschen Unternehmen in Stuttgart tätig. Sein Arbeitspensum würde dabei in nach eigenen Angaben täglich zirka zwölf Stunden betragen. Obwohl er sich beruflich bedingt viel auf Auslandsreisen befinden würde, wäre die Anwesenheit des Beschuldigten in den

beiden Unternehmen in Stuttgart jedoch zumindest an drei Tagen in der Woche notwendig. Darüber hinaus würde er den überwiegenden Teil seines Einkommens in Deutschland versteuern und wäre dort auch krankenversichert. Außerdem wären auch die Fahrzeuge der Familie, mit einer Ausnahme alle in Deutschland zugelassen (vgl. LVwG 15.01.2024, LVwG-2023/38/2252-19).

Der Beschuldigte entgegnet in weiterer Folge im Zuge des Beschwerdeverfahrens, dass er neben seinen oben angeführten Vorstandstätigkeiten auch unter anderem als Geschäftsführer und Gesellschafter in der Immobilienbranche im Raum Kitzbühel tätig wäre. Um diesbezüglich seine beruflichen Aufgaben zu erfüllen wäre seine Anwesenheit an besagtem Ort zumindest einmal in der Woche erforderlich. Diesbezüglich wurden jedoch widersprüchliche Aussagen getätigt, wonach ein Großteil der Aufgaben auch telefonisch oder per E-Mail erledigt werden könne und demnach keine derart häufige Anwesenheit notwendig wäre. Der Beschuldigte argumentiert weiters, er würde sich im Zuge seiner beruflichen Tätigkeiten in Stuttgart viel im Ausland aufhalten und die diesbezüglichen Reisen von Going am Wilden Kaiser aus unternehmen. Darüber hinaus würde er auch diverse Home-Office-Tätigkeiten von dort aus erledigen (vgl. LVwG 15.01.2024, LVwG-2023/38/2252-19).

Des Weiteren wird argumentiert, dass auch das Übergewicht der familiären Lebensbeziehungen des Beschuldigten in Stuttgart zu verorten wäre. Sowohl seine Ehefrau als auch dessen Kinder hätten dort ihren Hauptwohnsitz. Zusätzlich würde der minderjährige Nachwuchs des Beschuldigten auch in Stuttgart die Schule besuchen (vgl. LVwG 15.01.2024, LVwG-2023/38/2252-19).

Der Beschuldigte entgegnet diesbezüglich, dass er sich nicht nur beruflich, sondern auch privat überwiegend in Going am Wilden Kaiser aufhalten würde. Aufgrund der zeitlichen Beanspruchung durch seine beruflichen Tätigkeiten würde er seine Familie nicht viel sehen. Er

wäre kein klassischer Familienvater, welcher täglich nach der Arbeit Zeit mit seiner Familie verbringen würde. Wohnsitz sowie Schulbesuch der Kinder wären demnach nicht relevant in Hinblick auf die Feststellung des Mittelpunkts seiner Lebensbeziehungen (vgl. LVwG 15.01.2024, LVwG-2023/38/2252-19).

Hinsichtlich der durchgeführten Kontrollen argumentiert der Beschuldigte in weiterer Folge, dass er sich an zwei Terminen, an denen er nicht angetroffen werden konnte, dennoch in Going am Wilden Kaiser aufgehalten hätte, was er auch mit entsprechenden Zahlungsbelegen beweisen könne. An zwei anderen Terminen habe er sich des Weiteren auf Dienstreise befunden und einmal wäre seine Ehefrau anzutreffen gewesen (vgl. LVwG 15.01.2024, LVwG-2023/38/2252-19).

In seiner abschließenden Entscheidung befindet das LVwG Tirol, dass der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen des Beschuldigten nicht in Going am Wilden Kaiser liege. Sowohl in beruflicher als auch familiärer Hinsicht wäre ein deutliches Übergewicht der Lebensbeziehungen in Stuttgart, in Deutschland zu verorten, wonach die Beschwerde des Beschuldigten schlussendlich als unbegründet abgewiesen wurde (vgl. LVwG 15.01.2024, LVwG-2023/38/2252-19).

8 FAZIT

Im Fazit sollen nun die zentralen Erkenntnisse der vorliegenden Arbeit noch einmal zusammengefasst dargestellt und entsprechende Schlüsse daraus gezogen werden. Im darauffolgenden Kapitel 9 Handlungsempfehlungen sollen in weiterer Folge daraufbasierend Perspektiven hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Kontroll- und Sanktionsregimes in Tirol aufgezeigt werden.

Die Freizeitwohnsitzthematik ist insbesondere in den touristisch geprägten Regionen, wie beispielsweise in den im Zuge dieser Arbeit schwerpunktmäßig behandelten Bezirken Schwaz und Kitzbühel von Relevanz. In diesen derart stark betroffenen Gemeinden ist vielfach die Schaffung weiterer (legaler) Freizeitwohnsitze aufgrund restriktiver gesetzlicher Bestimmungen, wie beispielsweise jener betreffend der Vorbehaltsgemeinden des TGVG weitestgehend nicht mehr möglich. Es werden dennoch nach wie vor neue Zweitwohnsitze geschaffen. Die diesbezüglichen rechtlichen Vorgaben bzw. Verbote werden demnach in der Realität vielfach nicht eingehalten. Menschen nehmen ein rechtswidriges Verhalten in Kauf, um einen Freizeitwohnsitz besitzen bzw. nutzen zu können. Gemäß Schätzungen existieren daher in Tirol insgesamt um die 10.000 illegale Zweitwohnsitze. Aus diesem Grund kommen der Kontrolle und in weiterer Folge der Sanktionierung potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze große Bedeutung zu. Nur auf diese Weise kann auch die Einhaltung der umfangreichen und durchaus restriktiven gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Zweitwohnsitze sichergestellt werden. Einige Gemeinden, dabei insbesondere jene in besonders stark von der Freizeitwohnsitzproblematik betroffenen Regionen, haben daher ein entsprechendes Kontrollregime errichtet, um gegen unzulässige Zweitwohnsitze vorgehen zu können und die Einhaltung der rechtlichen Regelungen zu gewährleisten. Die diesbezüglichen Strukturen befinden sich jedoch häufig noch im Aufbau, da die

Gemeinden vielfach erst vor wenigen Jahren begonnen haben, konsequent Kontrollen durchzuführen. Die Kontrollbereitschaft variiert jedoch dennoch je nach Gemeinde sehr stark. Vielfach führen auch stark durch die Freizeitwohnsitzproblematik betroffene Gemeinden keine Kontrollen durch. Gemäß der diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen der TBO wären die Bürgermeister:innen in ihrer Funktion als örtliche Baupolizei jedoch grundsätzlich dazu verpflichtet, bei Kenntnis einer potenziell unzulässigen Freizeitwohnsitznutzung entsprechend tätig zu werden. Hinweise hinsichtlich möglicherweise illegal als Zweitwohnsitz genutzter Objekte kommen dabei häufig in Form von anonymen Anzeigen aus der Bevölkerung.

Für jene Gemeinden, welche Kontrollen durchführen wollen, gibt es des Weiteren unterschiedliche Möglichkeiten diese zu organisieren. Der klassische Ansatz wäre hierbei, die Kontrollen selbst als Gemeinde durchzuführen. Es gibt dabei zwei verschiedene Möglichkeiten hinsichtlich der Organisation des Kontrollpersonals. Entweder können externe Personen, wie beispielsweise Mitarbeiter:innen gewerblicher Sicherheitsdienste, als Organe der öffentlichen Aufsicht bestellt werden, welche dann die Kontrollen durchführen oder gemeindeeigene Organe werden mit den diesbezüglichen Aufgaben betraut. In der Praxis findet häufig der erstgenannte Ansatz Anwendung. In weiterer Folge besteht auch die Möglichkeit, die Kontrollen nicht individuell auf Ebene der Gemeinden, sondern gemeinschaftlich in einer Verwaltungsgemeinschaft zu organisieren. In Tirol existieren bereits zwei derartige Konstrukte. Es schließen sich dabei mehrere Gemeinden zusammen, um ein gemeinsames Kontrollregime zu errichten und die Überprüfungen zentral zu organisieren und durchzuführen. Die Frage danach, ob diese Organisationsform sinnvoller bzw. zielführender wäre als die individuelle Organisation auf Gemeindeebene,

kann zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund noch nicht ausreichend diesbezüglich gesammelter Praxiserfahrungen nicht abschließend beantwortet werden. Von den zwei zurzeit existierenden Verwaltungsgemeinschaften befindet sich eine schließlich erst im Aufbau und die andere hat ebenfalls erst vor wenigen Jahren ihre Tätigkeit aufgenommen. Grundsätzlich sprechen jedoch durchaus mehrere Argumente für eine derartige Organisationsform. Auf der einen Seite kann entsprechendes Wissen gebündelt werden, um so die bestmögliche Vorgehensweise hinsichtlich der Kontrolle entwickeln zu können. Auf der anderen Seite können Verwaltungsressourcen auf diese Weise effizienter eingesetzt werden. Es muss schließlich nicht mehr in jeder Gemeinde eigenes Personal zur Abwicklung der Kontrollen beschäftigt werden. Darüber hinaus können auch insbesondere Klein- und Kleinstgemeinden von einer derartigen Organisationsform profitieren, da diese häufig nicht die Ressourcen besitzen, um selbst ein entsprechendes Kontrollregime aufzubauen.

Hinsichtlich der konkreten Vorgehensweise bei den Kontrollen bzw. der Gestaltung der Verfahren gibt es des Weiteren ebenfalls kleinere Unterschiede in der Praxis. Einige allgemeine Grundsätze können dennoch abgeleitet werden. Darüber hinaus existiert auch ein Leitfaden zur Kontrolle potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze, in welchem der Ablauf eines idealtypischen Verfahrens skizziert wird. Das zentrale Element der Kontrolle stellen die Vor-Ort-Überprüfungen dar. Diese sollten über einen Zeitraum von drei Monaten mehrmals pro Woche an unterschiedlichen Tagen, dabei auch an Wochenenden und feiertags stattfinden, um als ausreichender Nachweis zu gelten. Die Kontrollbesuche können dabei durchaus herausfordernd sein. In der Vergangenheit kam es immer wieder zu verbalen Attacken sowie sogar körperlichen Angriffen auf Kontrollpersonal durch die verdächtigten Freizeitwohnsitznutzer:innen. Noch tiefgreifendere Maßnahmen, wie das Anfordern der Daten von Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Erbringern von Postdiensten oder von

elektronischen Zustelldiensten, zu welchen die Gemeinde gemäß TROG im Falle eines konkreten Verdachts ermächtigt wäre, werden in weiterer Folge zwar nicht von allen Gemeinden angewendet (siehe Eben am Achensee), können jedoch ebenfalls wertvolle Erkenntnisse im Kontrollprozess liefern. Auf Grundlage des TAbgG sowie des TFLAG können darüber hinaus auch noch weitere Daten, wie etwa die zugelassenen Fahrzeuge oder auch Gewerbeberechtigungen aus dem Gewerbeinformationssystem Austria herangezogen werden, was in der Praxis auch durchaus relevant ist.

Gemäß TGVG ist des Weiteren, anders als nach dem TROG und der TBO nicht die Gemeinde, sondern die Bezirksverwaltungsbehörde für die Kontrolle zuständig. In der Realität führen die Bezirksverwaltungsbehörden jedoch in der Regel mangels eigener Kontrollorgane keine Überprüfungen durch. Die diesbezüglichen Bestimmungen des TGVG spielen demnach in der Praxis im Vergleich zu jenen des TROG sowie der TBO eine untergeordnete Rolle. Die Erklärungspflicht bei Rechtserwerben in Vorbehaltsgemeinden wird zwar angewendet, hat dabei aber eher bloß eine bewussteinbildende Wirkung. Kontrollaufgaben werden also in Tirol zum überwiegenden Teil von den Gemeinden übernommen.

Der Aufwand der Kontrollen kann im Allgemeinen durchaus als hoch eingestuft werden. Je Verdachtsfall sind in der Regel über mehrere Monate gehende Vor-Ort-Überprüfungen und Recherchetätigkeiten notwendig. Gibt es in einer Gemeinde eine größere Anzahl zu überprüfender Verdachtsfälle, so werden in der Regel mehrere Kontrolleur:innen benötigt. Darüber hinaus ist auch ein/eine Jurist:in zur rechtlichen Unterstützung der Verfahren sowie zur Ausarbeitung der Bescheide über die Sanktionen erforderlich. Die Schaffung eines entsprechenden Kontrollregimes ist demnach für eine Gemeinde durchaus mit hohen Kosten verbunden.

Konnte nun in weiterer Folge eine unzulässige Freizeitwohnsitznutzung festgestellt werden, so gibt

es mehrere Möglichkeiten der Sanktionierung. In der Praxis wird für gewöhnlich im ersten Schritt eine Benützungsuntersagung für die Liegenschaft gemäß TBO durch den/die Bürgermeister:in ausgesprochen. Zeitgleich ergeht in der Regel eine Anzeige an die Bezirksverwaltungsbehörde. Diese führt infolgedessen das Verwaltungsstrafverfahren. Häufig wird jedoch auch eine Beschwerde gegen die Benützungsuntersagung an das LVwG Tirol eingelegt, im Zuge welcher auch die Aussetzung des Verwaltungsstrafverfahrens beantragt wird. Wird dieses wieder fortgesetzt, so ist es die Aufgabe der Bezirksverwaltungsbehörde die Höhe der Verwaltungsstrafe festzulegen. Der Strafrahmen beträgt dabei gemäß TROG und TGVG 40.000 Euro und nach der TBO 36.300 Euro. In der Praxis bewegen sich die Strafen jedoch in der Regel zwischen 4.000 und 8.000 Euro. Die zu bestrafende Verwaltungsübertretung bezieht sich jedoch nicht auf die Liegenschaft, welche unzulässigerweise als Freizeitwohnsitz verwendet wurde, sondern auf die Nutzer:innen. Jede volljährige Person, welche die Immobilie illegalerweise als Zweitwohnsitz nutzt, wird demnach mit einer Verwaltungsstrafe belegt. Darüber hinaus kann auch gleichzeitig gemäß TROG und nach der TBO gestraft werden. Diese Doppelbestrafung wird jedoch nicht von allen Bezirksverwaltungsbehörden praktiziert. Eine gleichzeitige Sanktionierung nach dem TROG und dem TGVG ist jedoch aufgrund der hier bloß subsidiären Geltung des Grundverkehrsgesetzes nicht möglich. Neben der Verwaltungsstrafe ermöglicht das TGVG auch die Zwangsversteigerung als Sanktion. Diese wurde zwar bisher noch nicht exekutiert, die bloße Androhung führte jedoch bereits mehrfach zu einer rechtskonformen Nutzung der betroffenen Liegenschaft.

Neben der Benützungsuntersagung werden auch die Bescheide über Verwaltungsstrafen häufig mittels Beschwerde beim LVwG Tirol angefochten. Wenn das Verfahren entsprechend sauber geführt wurde und die Beweisführung nicht zu lange zurück liegt, wird die Beschwerde jedoch in der Regel abgewiesen und die Sanktion behält Bestand. Das Einlegen

von Rechtsmitteln wirkt sich jedoch erheblich auf die Dauer der Verfahren aus. Diese erstrecken sich durchschnittlich auf einen Zeitraum von einem halben Jahr. Werden Rechtsmittel eingelegt, so verlängert dies die Verfahren jedoch in der Regel deutlich. Wird mit besonderer Vehemenz gegen die Bescheide vorgegangen, so kann sich ein Verfahren sogar auf mehrere Jahre erstrecken.

Eine rechtskräftige Benützungsuntersagung und Verwaltungsstrafe sind in weiterer Folge jedoch keine Garantie für eine fortan rechtskonforme Nutzung der betroffenen Liegenschaft. Teilweise werden die Immobilien dennoch weiterhin als Freizeitwohnsitz verwendet. In diesen Fall ist die unzulässige Nutzung wiederum nachzuweisen. Erfahrungswerte mit „Wiederholungstätern“ aus der Praxis sind jedoch derzeit noch nicht in umfangreichem Ausmaß vorhanden.

Die Effektivität der Sanktionen muss demnach als nur begrenzt eingestuft werden. Insbesondere die Verwaltungsstrafen sind, zumal der Strafrahmen in der Praxis nicht ausgeschöpft wird, zum Teil zu gering angesetzt. Vor allem bei besonders exklusiven Freizeitwohnsitzimmobilien, wie auch jene, welche im Beispielfahren im Rahmen dieser Arbeit in Kapitel 7.3.2 Beispiel eines Verfahrens angeführt wird, ist die Wirksamkeit der Strafen, da der finanzielle Schaden hier wohl eher gering ist, in Frage zu stellen. Relevant in Hinblick auf die Sanktionierung ist jedoch vor allem auch die abschreckende Wirkung bzw. die Drohkulisse der Strafen. Diese kann wohl bei der Zwangsversteigerung am höchsten eingestuft werden. Es ist diese schließlich die härteste aller möglichen Sanktionen. In der Realität wurde diese aber bisher nicht vollzogen. Um ihre abschreckende Wirkung voll zu entfalten, muss eine Sanktion jedoch auch tatsächlich exekutiert werden. Es gilt dies auch für die anderen Bestrafungsmöglichkeiten der unterschiedlichen Gesetzesmaterien. Es ist demnach insbesondere relevant, die Kontroll- und Sanktionsbestimmungen entsprechend konsequent zu vollziehen, um eine

bestmögliche abschreckende Wirkung zu erzielen. Die Aussicht darauf, dass die eigene unzulässige Freizeitwohnsitznutzung jederzeit einer Kontrolle unterzogen sowie in weiterer Folge sanktioniert werden könnte, kann einerseits potenzielle, neue Nutzer:innen, welche derzeit noch keine Liegenschaft in der betreffenden Gemeinde besitzen, sowie auch bestehende Nutzer:innen, welche ihre Immobilie bereits illegalerweise als Zweitwohnsitz verwenden, abschrecken.

Abschließend sollen die Erkenntnisse aus dem Projekt noch einmal vor dem Hintergrund der zu Beginn, in Kapitel 1.2 Hypothese und Forschungsfragen formulierten und der vorliegenden Arbeit zu Grunde liegenden Hypothese diskutiert werden. Diese lautet:

Die Kontrolle potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze ist komplex und mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Darüber hinaus sind die Sanktionen wenig wirksam, wodurch trotz restriktiver Einschränkungen nach wie vor eine Vielzahl neuer Freizeitwohnsitze geschaffen wird.

Die Hypothese kann infolge der Ergebnisse der vorliegenden Arbeit jedenfalls teilweise bestätigt werden. Die Kontrolle potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze ist durchaus mit einem großen Aufwand für die Gemeinden verbunden. Die Verfahren sind zum Teil komplex und inhaltlich herausfordernd für die Kommunen, sowie in weiterer Folge auch für die Bezirksverwaltungsbehörden. Durch den Leitfaden, welcher umfangreiche Informationen zur Kontrolle potenziell unzulässiger Zweitwohnsitze bereithält sowie die mittlerweile auch gegebenen Erfahrungswerte in der Kontrollpraxis kann die Komplexität der Verfahren jedoch erheblich reduziert werden. Die Effektivität der Sanktionen dabei vor allem auch die Drohwirkung ist hingegen tatsächlich eher nur als begrenzt einzustufen. Insbesondere die abschreckende Wirkung könnte jedoch erheblich verstärkt werden durch einen konsequenteren Vollzug der Kontroll- und Sanktionsbestimmungen in den

durch die Freizeitwohnsitzproblematik betroffenen Gemeinden. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es schließlich noch viele Gemeinden, welche diesbezüglich keine Maßnahmen ergreifen. Darüber hinaus zeigt auch die bloße Androhung der Zwangsversteigerung als Sanktion bereits Wirkung. Eine entsprechende Drohkulisse wäre demnach im Allgemeinen wohl bei einer konsequenteren Exekution bestehender gesetzlicher Bestimmungen durchaus gegeben. Dementgegen steht der bereits erwähnte erhebliche Aufwand, welcher im Falle umfangreicherer Kontroll- und Sanktionsmaßnahmen noch einmal gesteigert werden würde. Um die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu Freizeitwohnsitzen sicherzustellen und damit die negativen Effekte des Phänomens insbesondere in stark betroffenen Gemeinden möglichst zu reduzieren sind eine wirksame Kontrolle und Sanktionierung jedoch wohl alternativlos.

9 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Basierend auf dem Fazit und der Arbeit sollen nun einige Handlungsempfehlungen dazu gegeben werden, wie die Kontrolle und die Verfahren zu illegalen Freizeitwohnsitzen vereinfacht werden können.

1. **Bewusstsein schaffen**

Aufgrund der Komplexität der Definition von Freizeitwohnsitzen und dem häufig mangelnden Bewusstsein darüber, welche Nutzungen als Freizeitwohnsitze gelten und welche nicht, besteht ein Aufklärungsbedarf. Informationskampagnen können dabei helfen, die Betroffenen über die rechtlichen Rahmenbedingungen aufzuklären. Insbesondere sollte klargestellt werden, welche Handlungen illegal sind und welche potenziellen Strafen drohen. Diese Aufklärung kann dazu beitragen, präventiv illegale Freizeitwohnsitze zu vermeiden und rechtliche Unsicherheiten zu reduzieren.

2. **Konsequente Kontrollen**

Zusätzlich zur umfassenden Aufklärung sollte durch konsequente Kontrollen seitens der Gemeinden verdeutlicht werden, dass das Thema Freizeitwohnsitze und die damit verbundenen gesetzlichen Regelungen ernst genommen werden. Es ist entscheidend, dass die Gemeinden Präsenz zeigen und Verstöße konsequent geahndet werden, um den Nutzer:innen illegaler Freizeitwohnsitze zu signalisieren, dass sie jederzeit mit Kontrollen und Sanktionen rechnen müssen. Dadurch soll eine abschreckende Wirkung geschaffen werden, welche Nutzer:innen von illegalen Freizeitwohnsitzen zur Einstellung des rechtswidrigen Verhaltens bewegen und gleichzeitig die Schaffung neuer illegaler Freizeitwohnsitze präventiv verhindern soll.

3. **Unterstützung**

Obwohl der Leitfaden des Landes zur Vereinheitlichung der Kontrollen beiträgt, sind die Gemeinden weiterhin überwiegend auf sich allein gestellt. Der erhöhte Personalaufwand und die finanzielle Belastung stellen für viele Gemeinden ein erhebliches Problem dar, insbesondere da sie auch bei Verdacht auf illegale Freizeitwohnsitze Kontrollen durchführen müssen. Um vor allem kleinere Gemeinden zu entlasten, ist es daher wichtig, sowohl finanzielle als auch fachliche Unterstützung bereitzustellen. Zusätzlich sehen sich die Bezirkshauptmannschaften mit einer steigenden Anzahl an Verfahren konfrontiert, was ebenfalls wohl einen erhöhten Personalbedarf zur Folge haben wird. Auch hier sollte gezielte Unterstützung bereitgestellt werden, um die Belastungen angemessen zu bewältigen.

4. **Gründung von Verwaltungsgemeinschaften**

Im Hinblick auf den Verwaltungsaufwand ist die Gründung von Verwaltungsgemeinschaften eine sinnvolle Maßnahme. Durch die Anstellung von eigenen Kontrolleur:innen und Jurist:innen innerhalb dieser Gemeinschaften kann das nötige Know-how gebündelt und Verfahren vereinheitlicht werden. Dies trägt dazu bei, dass die Verfahren vor Gericht besser standhalten und erhöht die Effizienz. Besonders kleinere Gemeinden, die oft personell weniger stark aufgestellt sind, profitieren von dieser Lösung. Zwar ist damit nicht zwingend eine unmittelbare finanzielle Einsparung verbunden, jedoch ermöglicht die gebündelte Verwaltung eine effizientere und präzisere Bearbeitung von Verfahren, was zu einer wesentlichen Entlastung führt.

5. Anpassung der Strafen

Obwohl die bestehenden Strafen in einigen Fällen wirksam sind, wird die Höhe der Verwaltungsstrafe selten voll ausgeschöpft. Dies hat insbesondere bei wohlhabenderen Besitzer:innen zur Folge, dass die Wirkung der Strafen begrenzt bleibt und die unzulässige Nutzung nicht immer eingestellt wird. Die Zwangsversteigerung nach dem TGVG stellt einen vielversprechenden Ansatz dar, kann jedoch nur bei Freizeitwohnsitzen angewendet werden, die seit 2022 verkauft wurden. Eine mögliche Verbesserung wäre die Anpassung des Strafrahmens oder die Einführung der Zwangsversteigerung im Raumordnungsgesetz, ähnlich wie in Salzburg. Solche Maßnahmen können dazu beitragen, die Effektivität der Strafverfolgung zu erhöhen und die unzulässige Nutzung von Freizeitwohnsitzen konsequenter zu unterbinden.

6. Ausweitung der Kontrollmöglichkeiten

Obwohl die Kontrollmöglichkeiten grundsätzlich als ausreichend gelten, könnten in einigen Detailfragen Verbesserungen vorgenommen werden. Besonders bei wiederholten Verstößen können Probleme auftreten. Daher sollte geprüft werden, ob eine gesetzliche Nachschärfung erforderlich ist, um solche Situationen besser zu regeln und die Effektivität der Kontrollen zu erhöhen.

10 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) (2021): Verwaltungsgrenzen Tirol Stichtag 01.04.2021. https://data.bev.gv.at/download/Verwaltungsgrenzen/shp/20210401/VGD_Tirol_20210401.zip (13.07.2024).

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck (2022): Freizeitwohnsitzerklärung für Vorbehaltsgemeinden (Erklärung gem. § 14a TGVG 1996). https://www.tirol.gv.at/fileadmin/bezirke-gemeinden/innsbruck-land/Downloads_2022/Erklaerung_Vorbehaltsgemeinde.doc (10.6.2024).

Bundesministerium für Justiz (2024): Welche gerichtlichen Entscheidungsformen gibt es?. <https://www.justiz.gv.at/gerichte/recht-einfach-erklaert/welche-gerichtlichen-entscheidungsformen-gibt-es.b95.de.html> (06.07.2024).

Bundesverwaltungsgericht (2024): Revision an den VwGH. https://www.bvbwg.gv.at/verfahren/revision_vwgh.html (10.06.2024).

Dierer, L. (2020): Raumplanerischer Umgang mit Zweitwohnsitzen im oberösterreichischen Seengebiet Attersee und Traunsee Problematik und Steuerungsmöglichkeiten. – Diplomarbeit, Technische Universität Wien, Wien.

Eisenberger, G. und Holzmann, J. (2023): Praxishandbuch Zweitwohnsitz. 2. Auflage. Wien: Linde Verlag.

Gemeinde Eben am Achensee (2024): Gemeinde Eben am Achensee. <https://www.eben-achensee.gv.at/> (15.06.2024).

Google Maps (2024a): Eben am Achensee. <https://maps.app.goo.gl/Xnwxhoo82h5Fgmiz9> (05.07.2024).

Google Maps (2024b): Westendorf. <https://maps.app.goo.gl/vCzZ5vMqtRsVBOqFR7> (09.07.2024).

Google Maps (2024c): Bezirk Schwaz. <https://maps.app.goo.gl/Au5aGXZZzCfBhezC7> (05.07.2024).

Gruber, M.; Kanonier, A.; Pohn-Weidinger, S.; Schindelegger, A. (2018): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. ÖROK (Hrsg.), Wien: ÖROK. (= ÖROK-Schriftenreihe 202).

Kitzbüheler Alpen Management GmbH (2024): Urlaub in Westendorf. <https://www.kitzbueheler-alpen.com/de/bri/westendorf.html> (08.07.2024).

Knaller, D. (2024): Der Kampf gegen illegale Freizeitwohnsitze. In: Kommunal. <https://kommunal.at/der-kampf-gegen-illegale-zweitwohnsitze> (21.06.2024).

König, M. (2021): Der Zweitwohnsitz im österreichischen Recht. 4. Auflage. Wien: Linde Verlag.

König, M. (2023): Der Zweitwohnsitz im österreichischen Recht. 5. Auflage. Wien: Linde Verlag.

Land Tirol (1996): RO-info, Mai 1996 (Heft 11) Innsbruck: Amt der Tiroler Landesregierung.

Land Tirol (2000): Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2000. Innsbruck: Amt der Tiroler Landesregierung.

Land Tirol (2012): Grundverkehr in Tirol 2012. Innsbruck: Amt der Tiroler Landesregierung.

Land Tirol (2019): LebensRaum Tirol - Agenda 2030: Raumordnungsplan: Grundlage, Entwicklung, Zukunft. Innsbruck: Amt der Tiroler Landesregierung.

Land Tirol (2021): Leitfaden zur Feststellung eines Freizeitwohnsitzes. 1. Ausgabe. (nicht öffentlich zugänglich).

Land Tirol (2023a): Raumordnungsrecht. Tiroler Raumordnungsgesetz 2022. TROG 2022. Innsbruck: Amt der Tiroler Landesregierung

Land Tirol (2023b): Grundverkehr in Tirol 2023. https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/land-forstwirtschaft/agrар/zahlen-daten-agrarberichte/Bericht_Grundverkehr_2023_web.pdf (21.06.2024).

Land Tirol (2024a): Erhebung der Freizeitwohnsitze gemäß § 14(4) TROG - Stand 06. Mai 2024. <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/freizeitwohnsitze/> (15.5.2024).

Land Tirol (2024b): Gemeindeakademie Seminarübersicht. <https://www.tirol.gv.at/bildung/bildungsinstitut-grillhof/bildungsprogramm/gemeindeakademie/gemeindeakademie-seminaruebersicht/> (21.06.2024).

Land Tirol (2024c): Top - 50 Tourismusgemeinden im Tourismusjahr 2023. <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/Tourismus/t50-bj2023-2024011810.xlsx> (10.06.2024).

Land Tirol (2024d): Nächtigungen nach Monaten im Kalenderjahr 2023. <https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.tirol.gv.at%2Ffileadmin%2Fthemen%2Fstatistik-budget%2Fstatistik%2Fdownloads%2FTourismus%2Fue-mon2023-2024022009.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK> (08.07.2024).

Land Tirol (2024e): Zeitreihe Nächtigungen – Sommersaison. <https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.tirol.gv.at%2Ffileadmin%2Fthemen%2Fstatistik-budget%2Fstatistik%2Fdownloads%2FTourismus%2FZeitreihe-Sommer-2024011810.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK> (08.07.2024).

Land Tirol (2024f): Zeitreihe Nächtigungen – Wintersaison. <https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.tirol.gv.at%2Ffileadmin%2Fthemen%2Fstatistik-budget%2Fstatistik%2Fdownloads%2FTourismus%2FZeitreihe-Winter-2024011810>.

xlsx&wdOrigin=BROWSELINK (08.07.2024).

Ofner, H. (2023): Rechtliche Rahmenbedingungen der Kurzzeitvermietung. https://www.bmaw.gv.at/dam/jcr:67906bf1-47ae-419c-8996-e91b0298ecec/Ofner_Kurzzeitvermietung20Endfassung_.pdf (27.6.2024).

ORF Tirol (2024): Leerstand: Datenschutzargument fraglich. In: tirol.orf.at (online). <https://tirol.orf.at/stories/3249426/> (14.5.2024)

ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz) (Hrsg.) (1987): Zweitwohnungen in Österreich. Wien. (=ÖROK-Schriftenreihe Nr. 54).

ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz) (Hrsg.) (2022): Kanonier, A.; Schindelegger, A.: Steuerung von Freizeitwohnsitzen in Österreich. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK). (=ÖROK-Schriftenreihe Nr. 214).

Österreich, U.; Penninger, K.; Wilfinger, H. und Zapfl, W. (2018): Rechtliches zur Direktvermarktung. Gewerberecht – Sozialversicherung – Steuer – Erfassung von Bareinnahmen – Alkohol – Fremdarbeitskräfte (2. Auflage). Wien: Ländliches Fortbildungsinstitut Österreich, Landwirtschaftskammer Österreich.

Österreichische Nationalbank (2024). Historischer Währungsrechner. <https://finanzbildung.oenb.at/docroot/waehrungsrechner/#/> (23.06.2024).

Outdooractive AG (2024): Skigebiete im Bezirk Schwaz. <https://www.outdooractive.com/de/skigebiete/bezirk-schwaz/skigebiete-im-bezirk-schwaz/8247611/> (05.07.2024).

Rauter, F. (1993): Die überörtliche Raumordnung im neuen Tiroler Raumordnungsgesetz. In: Land Tirol (Hrsg.): RO-Info, November 1993 (Heft 6). Innsbruck: Amt der Tiroler Landesregierung. 6-16.

Residence Bau GmbH (2024): Going am Wilden Kaiser: Chalet Kaiser – Astberg. <https://www.residencebau.com/de/chalets-villen/?nid=139658> (08.07.2024).

Schrabauer, J. und Paulus, M. (2021): Vertragsraumordnung im Zweitwohnsitzwesen. Ausprägungen, öffentlich-rechtliche Überschneidungen und Vorteile. In: Berger, S.; Janesch, T. L.; Prem, K.; Bugkel, T.; Kaudelka, P.; Schrabauer, J.; Gerstner, M.; Linhardt, M.; Sell, C.; Holzer, T.; Paulus, M.; Jäger, F.; Pescatore, E.: Zweitwohnsitz im alpinen Raum. Wien: Technische Universität Wien. 252-297.

Skiresort Service International GmbH (2024a): Skigebiete Achensee. <https://www.skiresort.at/skigebiete/achensee/> (10.06.2024).

Skiresort Service International GmbH (2024b): Pistenplan Westendorf. <https://www.skiresort.at/skiurlaub-in/westendorf-171/pistenplan/> (09.07.2024).

Skiresort Service International GmbH (2024c): Skigebiet in Going am Wilden Kaiser. <https://www.skiresort.at/skiurlaub-in/going-am-wilden-kaiser-165/skigebiete/> (10.06.2024).

St. Johann Gemeinderatsprotokoll (2021): 49 StzNR. <https://www.st.johann.tirol/fileadmin/web/protokolle/2021/49grs.pdf> (08.07.2024).

Statistik Austria (2024a): Ankünfte und Nächtigungen nach Unterkunftsart im Kalenderjahr 2023. <https://www.statistik.at/fileadmin/pages/70/TourismusKalenderjahr2023UnterkunftEndg.ods> (15.07.2024).

Statistik Austria (2024b): Ein Blick auf die Gemeinde Hinterhornbach. <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=70815#> (24.5.2024).

Statistik Austria (2024c): Ein Blick auf die Gemeinde Eben am Achensee. <https://www.statistik.at/atlas/blick/#> (13.06.2024).

Statistik Austria (2024d): Nebenwohnsitze. <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/nebenwohnsitze> (13.06.2024).

Statistik Austria (2024e): Ein Blick auf die Gemeinde Westendorf. <https://www.statistik.at/atlas/blick/> (09.07.2024).

Statistik Austria (2024f): Ein Blick auf die Gemeinde Going am Wilden Kaiser. <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=70404> (10.06.2024).

Stoiber, G. (2024): Porsche-Vorstand verliert seinen Tiroler Zweitwohnsitz. In: Salzburger Nachrichten. <https://www.sn.at/panorama/oesterreich/porsche-vorstand-tiroler-zweitwohnsitz-154489918> (08.07.2024).

Streiter, K. (1994): Zum Vollzug der Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994. In: Land Tirol (Hrsg.): RO-Info, Mai 1994 (Heft 7). Innsbruck: Amt der Tiroler Landesregierung. 4-5.

Tourismusverband Wilder Kaiser (2024): MTB-Tour 272 Obere Regalm. <https://www.wilderkaiser.info/de/tours/mtb-tour-272-obere-regalm.html> (21.06.2024).

Urlesberger, F. (2016): Beschränkungen von Zweitwohnsitzen und Europarecht. In: Bittner, L.; Fenyves, A.; Hausmann, T.; Lovrek, E.; Oberhammer, P.; Österreich, T.; Pittl, R.; Pletzer, R.; Riss, O.; Schauer, M.; Vonkilch, A. und Würth, H. (Hrsg.): wohnrechtliche blätter:wobl, Heft 12, 29. Jahrgang. Wien: Verlag Österreich. 417-422.

Verwaltungsgerichtshof (2024): Vorabentscheidungsanträge an den EuGH. https://www.vwgh.gv.at/rechtsprechung/vorabentscheidungsantraege_an_den_eugh/index.html (10.06.2024).

Westendorf Gemeinderatsprotokoll (2022): 9 StzNR. [https://www.westendorf.gv.at/system/web/GetDocument.ashx?fileId=2130736&cts=1674821017&name=29.11.2022%20-%20Protokoll%2009.%20GR%20Sitzung%20\(8,87%20MB\)%20-%20PDF](https://www.westendorf.gv.at/system/web/GetDocument.ashx?fileId=2130736&cts=1674821017&name=29.11.2022%20-%20Protokoll%2009.%20GR%20Sitzung%20(8,87%20MB)%20-%20PDF) (08.07.2024).

Interviews

Crabtree, H. (2024): mündliches Interview vom 14.06.2024 – online.

Harb, M. und Mitterer, S. (2024): mündliches Interview vom 06.06.2024 – online.

Hofer, A. (2024): mündliches Interview vom 06.06.2024 – online.

Hotter, B. (2024): mündliches Interview vom 26.06.2024 – online.

Schwaiger, R. (2024): mündliches Interview vom 11.06.2024 – online.

Sint, M. (2024): mündliches Interview vom 06.06.2024 – online.

Rechtsquellen

Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG: BGBl. Nr. 51/1991 idF BGBl. I Nr. 88/2023.

Bundesgesetz über allgemeine Bestimmungen und das Verfahren für die von den Abgabenbehörden des Bundes, der Länder und Gemeinden verwalteten Abgaben (Bundesabgabenordnung – BAO): BGBl. Nr. 194/1961 idF BGBl. I Nr. 56/2024.

Bundesgesetz über das polizeiliche Meldewesen (Meldegesetz 1991 – MeldeG): BGBl. Nr. 9/1992 idF BGBl. Nr. 160/2023.

Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002): BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 222/2021.

Bundesgesetz vom 23. Jänner 1974 über die mit gerichtlicher Strafe bedrohten Handlungen (Strafgesetzbuch – StGB) BGBl. Nr. 60/1974 idF BGBl. Nr. 135/2023.

Bundesgesetz vom 8. März 1979, mit dem Bestimmungen zum Schutz der Verbraucher getroffen werden (Konsumentenschutzgesetz – KSchG): BGBl. Nr. 140/1979 idF BGBl. I Nr. 109/2022.

Bundesgesetz zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten (Datenschutzgesetz – DSG): BGBl. I Nr. 165/1999 idF BGBl. I Nr. 70/2024.

Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG): BGBl. Nr. 1/1930 idF BGBl. I Nr. 68/2024.

Gesetz vom 27. Mai 1896, über das Executions- und Sicherungsverfahren (Exekutionsordnung – EO): RGBl. Nr. 79/1896 idF BGBl. I Nr. 136/2023.

Gesetz vom 27. October 1862, zum Schutze des Hausrechtes (Gesetz zum Schutze des Hausrechtes): RGBl. Nr. 88/1862 idF BGBl. Nr. 422/1974.

Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994: BGBl. Nr. 194/1994 idF BGBl.

I Nr. 56/2024.

Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (Europäische Menschenrechtskonvention – EMRK): BGBl. Nr. 210/1958 idF BGBl. III Nr. 171/2023.

Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder. (Staatsgrundgesetz – StGG): RGBl. Nr. 142/1867 idF BGBl. Nr. 684/1988.

Vertrag zwischen dem Königreich Belgien, dem Königreich Dänemark, der Bundesrepublik Deutschland, der Griechischen Republik, dem Königreich Spanien, der Französischen Republik, Irland, der Talienischen 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): BGBl. Nr. 45/1995 idF BGBl. Nr. 680/1996.

Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG: BGBl. Nr. 52/1991 idF BGBl. I Nr. 34/2024.

Gesetz vom 26. Juni 1959 über die Beherbergung von Fremden als häusliche Nebenbeschäftigung (Tir. Privatzimmervermietungsgesetz): Tir. LGBl. Nr. 150/2012 idF Tir. LGBl. Nr. 96/2021.

Gesetz vom 6. Juli 1993 über die Raumordnung in Tirol (Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 – TROG 1994): Tir. LGBl. Nr. 81/1994.

Gesetz vom 07. Juli 1993 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1993 – TGVG 1993): Tir. LGBl. Nr. 82/1993.

Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 – TGVG 1996): Tir. LGBl. Nr. 61/1996 idF Tir. LGBl. Nr. 204/2021.

Gesetz vom 21. März 2001 über die Regelung des Gemeindewesens in Tirol (Tiroler Gemeindeordnung 2001 – TGO): Tir. LGBl. Nr. 36/2001 idF Tir. LGBl. Nr. 104/2023.

Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – Sbg. ROG 2009): Sbg. LGBl. Nr. 30/2009 idF Sbg. LGBl. Nr. 39/2024.

Gesetz vom 30. September 2009 über die Abgabenbehörden des Landes und der Gemeinden sowie über das Strafrecht in Angelegenheiten der landesrechtlich geregelten Abgaben (Tiroler Abgabengesetz – TAbgG): Tir. LGBl. Nr. 97/2009 idF Tir. LGBl. Nr. 33/2023.

Kundmachung der Landesregierung vom 20. September 2016 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011

als Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016): Tir. LGBl. Nr. 101/2016 idF Tir. LGBl. Nr. 167/2021.

VfSlg. 15625/1999

Gesetz vom 5. Februar 2020, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, die Tiroler Bauordnung 2018, das Tiroler Abgabengesetz, das Tiroler Aufenthaltsabgabengesetz 2003 und das Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz geändert werden: Tir. LGBl. Nr. 46/2020.

VfSlg. 2546/1953

VfSlg. 2674/1954

VfSlg. 15367/1998

Gesetz vom 17. November 2021, mit dem das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 geändert wird: Tir. LGBl. Nr. 204/2021.

VwGH 28.06.2021, Ra 2021/06/0056

VwGH 26.06.2009, 2008/02/0044

Kundmachung der Landesregierung vom 19. April 2022 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 - TROG 2022): Tir. LGBl. Nr. 43/2022 idF Tir. LGBl. Nr. 85/2023.

VwGH 27.02.2019, Ra 2018/04/0144

VwGH 27.06.1996, 96/06/0156

Kundmachung der Landesregierung vom 19. April 2022 über die Wiederverlautbarung der Tiroler Bauordnung 2018 (Tiroler Bauordnung 2022 – TBO 2022): Tir. LGBl. Nr. 44/2022 idF Tir. LGBl. Nr. 85/2023.

OGH 07.03.2016, 17Os32/15g

Gesetz vom 6. Juli 2022 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG): Tir. LGBl. Nr. 86/2022 idF Tir. LGBl. Nr. 86/2022.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zulässigkeit von Freizeitwohnsitzen in Tirol (Datenquelle: Statistik Austria – <https://data.statistik.gv.at>; §1 Vorbehaltsgemeindenverordnung; Land Tirol 2024a, eigene Darstellung). 24

Gesetz vom 6. Juli 2022 zur Erhebung von Kommunalabgaben für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände (Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – ZWAG): Sbg. LGBl. Nr. 71/2022 idF Sbg. LGBl. Nr. 6/2024.

Abbildung 2: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Gemeinde Sillian (Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Sillian: Blatt D3; bearbeitet). 26

Gesetz vom 6. Juli über die Raumordnung in Tirol (Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 – TROG 1994): Tir. LGBl. Nr. 81/1994.

Abbildung 3: Möglichkeiten zur Schaffung neuer Freizeitwohnsitze (eigene Darstellung). 29

Gesetz vom 25. November über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland (Freilandbautengesetz): Tir. LGBl. Nr. 11/1994.

Abbildung 4: Legalität und Illegalität von Freizeitwohnsitzen (eigene Darstellung). 31

Verordnung der Landesregierung vom 5. Juli 2022, mit der Gemeinden, in denen der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders hoch ist, zu Vorbehaltsgemeinden erklärt werden (Vorbehaltsgemeindenverordnung): Tir. LGBl. Nr. 71/2022.

Abbildung 5: Darstellung des Prozesses um die Kontrolle und Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitze (eigene Darstellung). 57

Elektronischer Gesamtflächenwidmungsplan der Marktgemeinde Sillian vom 28.02.2015

Abbildung 6: Räumliche Verortung der Gemeinde Eben am Achensee (vgl. BEV 2021; eigene Darstellung). 61

Abbildung 7: Orthofoto des Hauptorts Maurach der Gemeinde Eben am Achensee (vgl. basemap.at 2024). 61

Judikatur

LVwG 15.01.2024, LVwG-2023/38/2252-19

Abbildung 8: Luftbild der Gemeinde Eben am Achensee (vgl. Gemeinde Eben am Achensee 2024). 62

VfSlg. 14681/1996

Abbildung 9: Entwicklung der Nächtigungen in Eben am Achensee (vgl. Statistik Austria 2024c; eigene Darstellung). 62

VfSlg. 14701/1996

Abbildung 10: Freizeitwohnsitzquoten in den Gemeinden des Bezirks Schwaz (vgl. BEV 2021; Land Tirol 2024a; eigene Darstellung). 63

VfSlg. 14795/1997

Abbildung 11: Darstellung der Organisation der Kontrolle potenziell

Kontrolle und Sanktionierung

illegaler Freizeitwohnsitze in Eben am Achensee (vgl. Harb & Mitterer 2024; eigene Darstellung). 65

Abbildung 12: Räumliche Verortung der Gemeinde Westendorf (vgl. BEV 2021; eigene Darstellung). 66

Abbildung 13: Luftbild der Gemeinde Westendorf (vgl. Kitzbüheler Alpen Management GmbH 2024). 67

Abbildung 14: Entwicklung der Nächtigungen in Westendorf (vgl. Statistik Austria 2024e; eigene Darstellung). 67

Abbildung 15: Freizeitwohnsitzquoten in den Gemeinden des Bezirks Kitzbühel (vgl. BEV 2021; Land Tirol 2024a; eigene Darstellung). 68

Abbildung 16: An der Verwaltungsgemeinschaft „Erhebungsgemeinschaft Freizeitwohnsitze“ beteiligte Gemeinden innerhalb des Bezirks Kitzbühel (vgl. BEV 2021; Westendorf GR Prot 9 StzNR Anlage 3; eigene Darstellung). 70

Abbildung 17: Darstellung der Organisation der Kontrolle potenziell illegaler Freizeitwohnsitze in Westendorf (vgl. Schwaiger 2024; Crabtree 2024; eigene Darstellung). 71

Abbildung 18: Räumliche Verortung des Bezirks Schwaz (vgl. BEV 2021; eigene Darstellung). 73

Abbildung 19: Nächtigungen nach Bezirken in Tirol im Jahr 2023 (vgl. Land Tirol 2024d; eigene Darstellung). 74

Abbildung 20: Freizeitwohnsitzquote nach Bezirken in Tirol (vgl. Land Tirol 2024a; eigene Darstellung). 74

Abbildung 21: Freizeitwohnsitzquoten in den Gemeinden des Bezirks Schwaz (vgl. BEV 2021; Land Tirol 2024a; eigene Darstellung). 75

Abbildung 22: Ablauf des Verfahrens um die Kontrolle und Sanktionierung potenziell unzulässiger Freizeitwohnsitze (eigene Darstellung). 85

Abbildung 23: Räumliche Verortung der Gemeinde Going am Wilden Kaiser (vgl. BEV 2021; eigene Darstellung). 87

Abbildung 24: Luftbild der Gemeinde Going am Wilden Kaiser (vgl. Tourismusverband Wilder Kaiser 2024). 87

Abbildung 25: Das unzulässigerweise als Freizeitwohnsitz genutzte Chalet in Going am Wilden Kaiser (vgl. Residence Bau GmbH 2024). 88

DARIO SCHIER 12013455 | FLORIAN PESKA 11771136 | HANNA HOCHRADL 12009637

ABGABEWESSEN FÜR FREIZEITWOHNSITZE
UND LEERSTÄNDE IN TIROL UND VORARLBERG

GRUPPENARBEIT

KURZFASSUNG

Freizeitwohnsitze und Leerstände breiten sich im alpinen Raum verstärkt aus und beeinflussen die regionale Entwicklung zunehmend. Zur Bekämpfung dieser Problematik wurden verschiedene Instrumente entwickelt, darunter die Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe. Diese Arbeit analysiert den Aufbau sowie die Umsetzung und Wirkung der entsprechenden Gesetze in den Bundesländern Tirol und Vorarlberg. Auf Basis einer Rechtsanalyse der Gesetze und relevanter Rechtsnormen sowie empirischer Daten aus Fragebögen und Interviews werden Empfehlungen zur Weiterentwicklung dieser Abgabegesetze gegeben.

Die Gesetze weisen viele Gemeinsamkeiten im Aufbau sowie deren Inhalt und Zielsetzung auf, zeigen jedoch auch signifikante Unterschiede, die zu unterschiedlichen Auswirkungen führen. Die Analyse deckt generelle Schwächen im Vollzug der Gesetze auf, die von den relevanten Akteur:innen unterschiedlich wahrgenommen werden. Trotz dieser Schwächen bewerten die Gemeinden die Abgaben an sich überwiegend positiv. In Bezug auf die Wirksamkeit der Gesetze wird festgestellt, dass diese nur teilweise den Vorstellungen des Gesetzgebers entsprechen.

Die Empfehlungen am Ende der Arbeit zeigen Wege auf, wie die Schwächen der Gesetze gemindert werden können und welche Anpassungen notwendig sind, um die intendierte Wirkung zu erzielen. Eine weitere Debatte in Wissenschaft und Politik ist notwendig, um das volle Potenzial dieser Gesetze für eine zufriedenstellendere Vollzugspraxis und Wirkung auszuschöpfen.

ABSTRACT

Leisure residences and vacancies are becoming increasingly widespread in the Alpine region and are having a growing impact on regional development. Various instruments have been developed to combat this problem, including the leisure residence and vacancy tax. This thesis analyses the structure, implementation and impact of the relevant laws in the federal states of Tyrol and Vorarlberg. Based on a legal analysis of the laws and relevant legal norms as well as empirical data from questionnaires and interviews, recommendations are made for the further development of these levy laws.

The laws have many similarities in their structure, content and objectives, but also show significant differences that lead to different effects. The analysis reveals general weaknesses in the enforcement of the laws, which are perceived differently by the relevant stakeholders. Despite these weaknesses, the municipalities rate the levy itself as predominantly positive. With regard to the effectiveness of the laws, it is found that they only partially fulfil the legislator's expectations.

The recommendations at the end of the paper show ways in which the weaknesses of the laws can be minimised and which adjustments are necessary in order to achieve the intended effect. Further academic and political debate is necessary in order to realise the full potential of these laws for a more satisfactory enforcement practice and impact.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	156
2	Theoretische Grundlagen	157
2. 1.	Problemstellung	157
2. 2.	Forschungsinteresse	159
2. 3.	Methodik	160
2. 4.	Begriffsdefinition	162
3	Rechtliche Grundlagen	164
3. 1.	Bundesebene	165
3. 2.	Länderebene	171
4	Die Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetze in der Praxis	185
4. 1.	Nebenwohnsitz- und Leerstandssituation in den Bundesländern	185
4. 2.	Vollzug der Gesetze	191
5	Empfehlungen	211
6	Verzeichnisse	217

1 EINLEITUNG

Freizeitwohnsitze sind in Österreich seit Jahrzehnten weit verbreitet und sind aus den alpinen Räumen, wie Tirol und Vorarlberg nicht mehr wegzudenken. Im gesamten Alpenraum erlebten sie Ihren ersten „Boom“ in den sechziger Jahren. Dieser gipfelte in der ersten Hälfte des darauffolgenden Jahrzehnts. Begründet war diese Entwicklung unter anderem durch den wirtschaftlichen Aufschwung in weiten Teilen Europas, wodurch große Teile der Bevölkerung zu Wohlstand kamen und sich Freizeitwohnsitze leisten konnten. Dem überlagerte sich der Trend der zunehmenden Beliebtheit des Wintersports, welcher den Effekt in den touristischen Regionen der Alpen zusätzlich verstärkte (vgl. Beritelli 2008: 5; ÖROK 1987: 23). In den darauffolgenden Jahrzehnten gab es weitere Ereignisse und Trends, welche das Freizeitwohnsitzwesen nachhaltig prägten. Hier sind der EU-Beitritt Österreichs im Jahr 1995 ebenso zu nennen, wie jüngst die Covid-19-Krise und der Trend zur Digitalisierung und zu multilokalen Lebensweisen (vgl. ÖROK 2022: 26-33).

Klar ist jedoch, dass Freizeitwohnsitze nicht nur für Besitzer:innen oder Nutzer:innen relevant sind, sondern auch gesamtgesellschaftlich und in den Medien immer wieder im Fokus stehen. Dies ist unter anderem auf die vielen ökonomischen, ökologischen oder auch sozialen Auswirkungen und Fragestellungen, welche das Dasein von Freizeitwohnsitzen mit sich bringt, zurückzuführen. In Hinblick auf eine wachsende Bevölkerungszahl und dem damit einhergehenden anwachsenden Bedarf an Wohnraum sowie immer weniger verfügbarer Siedlungsflächen, zum Beispiel bedingt durch sich ausbreitende Naturgefahrengebiete, ist zu erwarten, dass die Thematik auch zukünftig präsent sein wird.

Zu der Freizeitwohnsitzproblematik kommt in vielen betroffenen Regionen noch die zunehmende Anzahl der Wohnungsleerständen hinzu. Die Gründe und

Motive von Eigentümer:innen, weshalb sie Wohnraum leerstehen lassen, sind ebenso vielfältig wie jene für den Besitz oder die Nutzung eines Freizeitwohnsitzes. Unbestritten sind, wie bei den Freizeitwohnsitzen auch, die vielfachen negativen Auswirkungen auf zahlreiche Bereiche.

Um mit Freizeitwohnsitzen umzugehen, wurden verschiedenste Ansätze entwickelt. Zu nennen sind hier etwa Quotenregelungen in Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzverzeichnissen, Vorbehalts- und Beschränkungsgemeinden beziehungsweise -gebiete sowie Widmungszusätze oder Sonderwidmungen. Geregelt werden diese üblicherweise in den Raumordnungs- beziehungsweise Grundverkehrsgesetzen der Länder (vgl. ÖROK 2022: 39-52). Ein weiteres Instrument, welches den Ländern zur Verfügung steht, sind Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgaben. In Tirol und Vorarlberg werden diese mittels eigener Landesabgabegesetze geregelt. Diese zwei Landesabgabegesetze, insbesondere deren Aufbau, Funktionsweise und Wirken, stehen auch im Fokus der vorliegenden Arbeit. Dazu werden im Kapitel 2. „Theoretische Grundlagen“ die Problemstellung und das Forschungsinteresse ebenso wie die angewandte Methodik ausgeführt und für die Arbeit zentrale Begriffe definiert. Im Kapitel 3. „Rechtliche Grundlagen“ werden die Landesabgabegesetze selbst sowie mit diesen in Zusammenhang stehende Gesetze erläutert. Das Kapitel 4. „Die Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetze in der Praxis“ beschreibt die Freizeitwohnsitz- und Leerstandssituation in den Bundesländern Tirol und Vorarlberg sowie Besonderheiten und Erfahrungen, welche im Zusammenhang mit dem Vollzug der Gesetze gemacht wurden. Im finalen Kapitel 5. „Empfehlungen“ werden auf Basis der zuvor gewonnenen Erkenntnisse Vorschläge gemacht, wie die Abgabegesetze sinnvollerweise weiterentwickelt werden können.

2 THEORETISCHE GRUNDLAGEN

In diesem Kapitel werden die theoretischen Grundlagen für die weitere Bearbeitung des Berichts geklärt. Einleitend wird die Problemstellung von Freizeitwohnsitzen und Leerständen dargestellt und darauf basierend das Forschungsinteresse erläutert. Die Forschungsfragen finden sich im Kapitel zum Forschungsinteresse wieder. Davon ausgehend folgt eine Beschreibung der zur Beantwortung der Forschungsfrage gewählten Methodik. Zum Abschluss werden bereits Definitionen für einzelne Begriffe festgelegt, um mit der inhaltlichen Bearbeitung beginnen zu können.

2.1. **Problemstellung**

Freizeitwohnsitze und Leerstände treten in zahlreichen unterschiedlichen Ausprägungen auf, die jeweils eigene Auswirkungen auf ihre Umgebung haben. In diesem Kapitel werden diese Effekte auf Basis von Fachliteratur untersucht, um ein Verständnis für die jeweiligen Problematiken und deren Konsequenzen für Gemeinden und Regionen zu schaffen.

2.1.1. **Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen**

Die Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen auf ihre Umgebung sind vielfältig und komplex. Sie sind seit dem ersten Auftreten dieser Wohnform jener Teil des Forschungsbereichs, welcher am ausführlichsten untersucht ist. Die in den 1970er und 1980er veröffentlichten Forschungen geben einen sehr ausführlichen Überblick über die Herausforderungen und Problematiken, die mit Nebenwohnsitzen einhergehen, entsprechen jedoch nicht dem heutigen Erfahrungswert und Wissensstand. (vgl. ÖROK 2022: 26f)

Aus diesem Grund werden im Rahmen dieser Aufarbeitung die Erkenntnisse der ausführlichen Studien aus den 1970er und 1980er Jahren mit aktuellen Studien und universitären Abschlussarbeiten ergänzt. Dabei wird auf räumliche, soziale sowie ökonomische Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen eingegangen.

Räumliche Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen

Zu den auffälligsten Effekten, welche häufig auch mit bloßem Auge im Raum beobachtbar sind, gehört der erhöhte Flächenverbrauch, da Freizeitwohnsitze häufig in Einfamilienhäusern in zersiedelten Landschaften zu finden sind. Neben den Grundflächen führt vor allem auch die Erschließung dieser Gebiete zu Versiegelung. Besonders in alpinen Regionen, die im Fokus dieser Arbeit stehen, sind Siedlungsflächen ohnehin stark begrenzt, was folglich zu zahlreichen ökologischen Problemen führen kann. (vgl. ÖROK 1987: 72)

Weiters sind damit Veränderungen der Bodenpreise verbunden (vgl. ÖROK 1987: 76). Bei einer hohen Anzahl von Freizeitwohnsitzen werden Baulandreserven in Gemeinden knapp, wodurch Grundstückspreise in die Höhe steigen. Dies kann zu einer Verdrängung der einheimischen Bevölkerung führen, da diese sich die steigenden Wohnkosten nicht mehr leisten kann. In extremen Fällen müssen Familien und junge Menschen ihre Heimatgemeinden verlassen, da sie andere finanzielle Möglichkeiten als Freizeitwohnsitzbesitzer:innen aufweisen. (vgl. Eisenberger & Holzmann 2021: 1; Dierer 2020: 44)

Ein weiterer Effekt ist die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes: Einerseits führt der Bau und die Erschließung von Freizeitwohnsitzen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, dies steigert Lärm- und Schadstoffemissionen und kann die Erholungsfunktion der betroffenen Gebiete verringern, andererseits können durch Freizeitwohnsitze historische Gebäude

revitalisiert und aktiviert werden. Meist fallen sie jedoch durch ihr verlassenes Erscheinungsbild, wie heruntergelassene Rollläden, negativ auf. Touristische Gemeinden mit vielen Freizeitwohnsitzen können demnach in der Nebensaison fast wie „Geisterdörfer“ wirken. (vgl. Dierer 2020: 44; Gruber 2015: 121; Brandstätter 2015: 12; ÖROK 1987: 72 & 74)

Soziale Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen

Die sozialen Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen sind vielschichtig und oft mit den räumlichen Effekten verknüpft. Ein wichtiger sozialer Aspekt ist die Integration der Freizeitwohnsitzbesitzer:innen in das Gemeindeleben. Je besser diese integriert sind, desto höher ist die Akzeptanz der lokalen Bevölkerung. Eine vollständige Integration ist jedoch selten möglich, was zu mangelndem gegenseitigem Verständnis und einer weiteren Entfremdung führen kann. Besonders problematisch wird dies, wenn die lokale Bevölkerung aufgrund steigender Preise abwandert und dadurch das soziale Gefüge der Gemeinde destabilisiert wird. (vgl. ÖROK 1987: 72)

Damit sind häufig demografische Veränderungen wie eine Überalterung der Bevölkerung verbunden. Das liegt daran, dass neue Freizeitwohnsitzbesitzer:innen häufig im mittleren Lebensalter sind und ihren Freizeitwohnsitz später im Ruhestand zum Hauptwohnsitz machen, während junge Einheimische aus der Gemeinde abwandern müssen. Zusätzlich sind Veränderungen in der Geburtenrate, sowie der Haushaltsstrukturen zu verzeichnen. (vgl. ÖROK 1987: 70)

Die sporadische Nutzung von Freizeitwohnsitzen führt in der Nebensaison zu einem begrenzten Angebot an Dienstleistungen. Restaurants, Kulturangebote und Geschäfte haben oft reduzierte Öffnungszeiten und ein geringeres Angebot oder schließen ganz. Dies beeinträchtigt die Lebensqualität der ortsansässigen Bevölkerung. (vgl. Dierer 2020: 49)

Mit der Abwanderung dieser ist schließlich auch die Schließung wichtiger sozialer Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen verbunden, wie beispielsweise in Warth am Arlberg (vgl. Strolz Markus 2024).

Ökonomische Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen

Freizeitwohnsitze wirken sich auch auf die Ökonomie in Gemeinden und Regionen aus. Kurzfristig kann der Bau von Freizeitwohnsitzen, insbesondere im Bausektor, die lokale Wirtschaft beleben. Langfristig gesehen sind die Effekte jedoch weniger eindeutig. Der Einzelhandel profitiert beispielsweise nur begrenzt, da viele Freizeitwohnsitzbesitzer:innen nur selten vor Ort einkaufen. Durch speziell auf Besitzer:innen von Freizeitwohnsitzen abgestimmte Maßnahmen, wie zusätzliche Öffnungszeiten am Wochenende, sind allerdings auch in diesem Bereich positive Effekte erzielbar. (vgl. ÖROK 1987: 84f)

Auch mit Blick auf den Tourismus sind die Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen spürbar. Sie treten häufig in Konkurrenz zu gewerblichen Beherbergungsbetrieben, da sie oft unreguliert Zimmer vermieten und Tourismusabgaben umgehen (vgl. Dierer 2020: 48). Zudem trägt die geringe Belegung von Freizeitwohnsitzen nicht zur Belebung des Gemeinde- und Gastgewerbes bei, da Hotel- und Pensionsgäste in der Regel einen höheren Kaufkrafttransfer aufweisen (vgl. ÖROK 1987: 86f).

Eine besondere Herausforderung für die Gemeinden ist die Finanzierung und Bereitstellung der technischen Infrastruktur. Straßen, Wasser- und Energieversorgung sowie Müll- und Abwasserentsorgung müssen auf die Spitzenbelastung im Jahr ausgelegt werden, obwohl diese nur wenige Wochen pro Jahr in diesem Ausmaß benötigt werden. Für die Gemeinden entstehen dadurch äußerst hohe Errichtungs- und Wartungskosten. (vgl. ÖROK 1987: 87; ÖROK 2022: 65)

Diese Kosten werden in der Regel durch das Gemeindebudget abgedeckt, im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen kommt es hier jedoch zu einem Engpass. Der Finanzausgleich des Bundes ist für die Gemeinden eine wichtige Einnahmequelle. Die Ertragsanteile werden anhand der Hauptwohnsitzeinwohner:innen an die Gemeinden ausgeschüttet. Da Freizeitwohnsitzbesitzer:innen meist keine Meldung oder eine Nebenwohnsitzmeldung aufweisen bleiben die Ertragsanteile für diese, bei ähnlichen Ausgaben für die Gemeinde, aus. Näheres dazu ist in Kapitel 3 zum Finanzausgleichsgesetz zu lesen (vgl. Rantschl 2022: 38; § 11 Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2024 bis 2028 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden (Finanzausgleichsgesetz 2024 – FAG 2024) 2024. StF BGBl. I Nr. 168/2023 idF BGBl. I Nr. 59/2024).

2.1.2. Auswirkungen von Leerständen

Dem Leerstand können im Wesentlichen auch viele Probleme, die mit Freizeitwohnsitzen einhergehen, zugeschrieben werden. Die Auswirkungen des Leerstands variieren dabei erheblich je nach Dauer.

Kurzfristiger Leerstand kann dabei als unproblematisch angesehen werden. Er ist oft Teil des normalen Immobilienzyklus und tritt häufig vor der Sanierung eines Gebäudes auf. Mittelfristiger Leerstand kann häufig mit konjunkturellen Schwankungen auf dem Immobilienmarkt begründet werden. Wenn aufgrund steigender Nachfrage gebaut wird, kann die Zeit für Planung und Bau dazu führen, dass die Nachfrage bereits wieder sinkt und ein Überangebot entsteht. Dies führt dazu, dass Gebäude für einen mittelfristigen Zeitraum leer stehen, bis sich Angebot und Nachfrage wieder ausgleichen. Langfristiger oder struktureller Leerstand führt häufig zu Dauerleerständen. Diese Form ist jene, die langfristig negative Auswirkungen, nicht nur für das betroffene Objekt, sondern auch für dessen Umgebung aufweist. (vgl. Hosner 2019: 20;

Erläuterungen TFLAG 2022: 3)

Speziell negative Auswirkungen gehen von spekulativem Leerstand aus, welcher in den meisten Fällen in Form eines Dauerleerstands auftritt. Dieser entsteht trotz bestehender Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, hauptsächlich aus Renditeerwartungen der Eigentümer:innen. In Räumen, wo der Bedarf an leistbarem Wohnraum ohnehin schon hoch ist, trägt ein solches Zurückhalten von Immobilien in Zusammenhang mit steigender Nachfrage zu einer Erhöhung des Mietpreinsniveaus bei. (vgl. Hosner 2019: 14)

2.2. Forschungsinteresse

Für viele Gemeinden zählen die Wahrung eines stabilen Finanzhaushaltes aufgrund der in Kapitel 2.1.1 besprochenen ausbleibenden Ertragsanteile aus dem Finanzausgleich sowie die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen und Leerständen zu den größten Herausforderungen (vgl. ÖROK 2022: 25 & 65).

Um damit umzugehen, wird inzwischen in fast allen Bundesländern mit unterschiedlichen Formen von Abgaben gearbeitet. Die Ausprägungen der Abgaben variieren zwar nach Bundesländern in manchen Aspekten stark, verfolgen jedoch meist das Ziel, Gemeinden finanziell zu entlasten beziehungsweise den Druck auf den Wohnraum zu reduzieren.

Im Rahmen dieser Arbeit werden die beiden Bundesländer Tirol und Vorarlberg untersucht. Die Wahl fiel auf diese Bundesländer, da sie aufgrund ihrer geographischen Lage im Alpenraum über sehr begrenzten Dauersiedlungsraum verfügen und deshalb die Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen sowie Leerständen besonders deutlich sichtbar sind. Tirol und Vorarlberg sind in diesem Zusammenhang außerdem besonders interessant, da sie im österreichweiten Vergleich nicht nur eine hohe Anzahl an Freizeitwohnsitzen und Leerständen aufweisen,

sondern auch seit längerer Zeit über strenge Regelungen von diesen verfügen.

Dieser Umstand wird dadurch verstärkt, dass es in beiden Bundesländern in den letzten Jahren gesetzliche Neuerungen zu Abgaben im Zusammenhang mit Leerstand und Freizeitwohnsitzen gegeben hat, um den aktuellen Herausforderungen besser entgegenzutreten zu können.

Das Ziel der Arbeit ist es, einen umfassenden Überblick über die rechtlichen Grundlagen zur Einhebung von Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgaben speziell in Tirol und Vorarlberg zu geben. Im weiteren Schritt soll durch die Arbeit herausgefunden werden, wie der Vollzug der Abgabegesetze in den Gemeinden Tirols und Vorarlbergs funktioniert und ob die Abgabegesetze der Länder ihre Ziele erfüllen können. Ausgehend von dieser Fragestellung soll eine Empfehlung entstehen, was für eine Form Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgaben noch annehmen könnten, um weitere Ziele zu erfüllen.

Die Forschungsfragen, welche im Rahmen dieser Arbeit beantwortet werden sollen, sind:

- » Was sind die rechtlichen Grundlagen für die Einhebung von Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgaben in Tirol und Vorarlberg?
- » Wie gestaltet sich der Vollzug der Abgabegesetze in den Gemeinden?
 - » Erfüllen die Abgabegesetze ihre vordefinierten Ziele?
- » Wie kann eine Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe auch in Hinblick auf die Erreichung raumplanerischer Ziele weiterentwickelt werden?

Durch die Beantwortung dieser Fragen soll ein Verständnis für die rechtlichen Grundlagen von

Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgaben und deren Vollzug sowie das Potenzial, das ihnen zu Grunde liegt, geschaffen werden.

2.3. Methodik

Die Grundlage zur Beantwortung der im vorherigen Kapitel genannten Forschungsfragen bildet eine umfassende Recherche und anschließende Analyse relevanter Rechtsquellen, einschlägiger (Fach-) Literatur sowie qualitativer und quantitativer Daten.

Im Fokus der Rechtsanalyse, welche die erste Forschungsfrage beantworten soll, stehen vor allem das Gesetz vom 6. Juli 2022 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz – TFLAG) 2022. StF LGBL. Nr. 86/2022 idF LGBL. Nr. 86/2022 und das Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen in Vorarlberg (Zweitwohnungsabgabegesetz – ZAG 2023) 2023. StFLGBL. Nr. 59/2023 idFLGBL. Nr. 27/2024. Darüber hinaus werden weitere Bundes- und Landesgesetze, sowie EU-Verordnungen behandelt, welche mit den Landesabgabegesetzen in Zusammenhang stehen.

Die im Bericht verarbeiteten quantitativen Daten sind im Wesentlichen jene zu Nebenwohnsitz- und Leerstandszahlen auf Landes- und Gemeindeebene, welche einen Einblick in das Ausmaß und die räumliche Verteilung des Tatbestands geben sollen.

In weiterer Folge widmet sich der Bericht dem Vollzug der Gesetze. Zur Gewinnung von Erkenntnissen wurden qualitative Methoden angewendet, darunter Expert:inneninterviews und Fragebögen. Diese verschiedenen Methoden decken ein breites Spektrum an Erkenntnissen ab. Während Expert:inneninterviews detaillierte Antworten auf spezifische Fragen liefern, ermöglichen Fragebögen eine Befragung einer signifikant größeren Anzahl von Beteiligten. Dadurch steigt auch die Qualität der Schlussfolgerungen, die aus den Antworten gezogen werden können.

Abgabewesen

Es wurden mit folgenden Akteur:innen Interviews geführt:

- » Abteilung Gemeinden, Land Tirol, vertreten durch Mag.^a Anna-Carina Gstrein
- » Gemeinde Westendorf (Tirol), vertreten durch Bürgermeister René Schwaiger
- » Gemeinde Gaschurn (Vorarlberg), vertreten durch Mag. Edgar Palm

Die Finanzabteilung des Landes Vorarlberg lehnte ein Interview ab, stattdessen wurde eine schriftliche Ausarbeitung der Fragen vereinbart, wobei der Fragenkatalog größtenteils unbeantwortet blieb.

Die folgenden Gemeinden beantworteten die ausgesandten Fragebögen:

- » Fieberbrunn (Tirol)
- » Mayrhofen (Tirol)
- » Altach (Vorarlberg)¹
- » Bludesch (Vorarlberg)¹
- » Brand (Vorarlberg)
- » Feldkirch (Vorarlberg)¹
- » Klösterle (Vorarlberg)
- » Schröcken (Vorarlberg)
- » Schruns (Vorarlberg)

Weitere 29 Gemeinden haben keine Rückmeldung gegeben, die Beantwortung des Fragebogens oder die Durchführung eines Interviews aus diversen Gründen abgelehnt (siehe Abbildung 1).

¹ Diese Gemeinde heben keine Zweitwohnungsabgabe ein, haben dennoch über die Zweitwohnungs- und Leerstandssituation in ihren Gemeinden berichtet

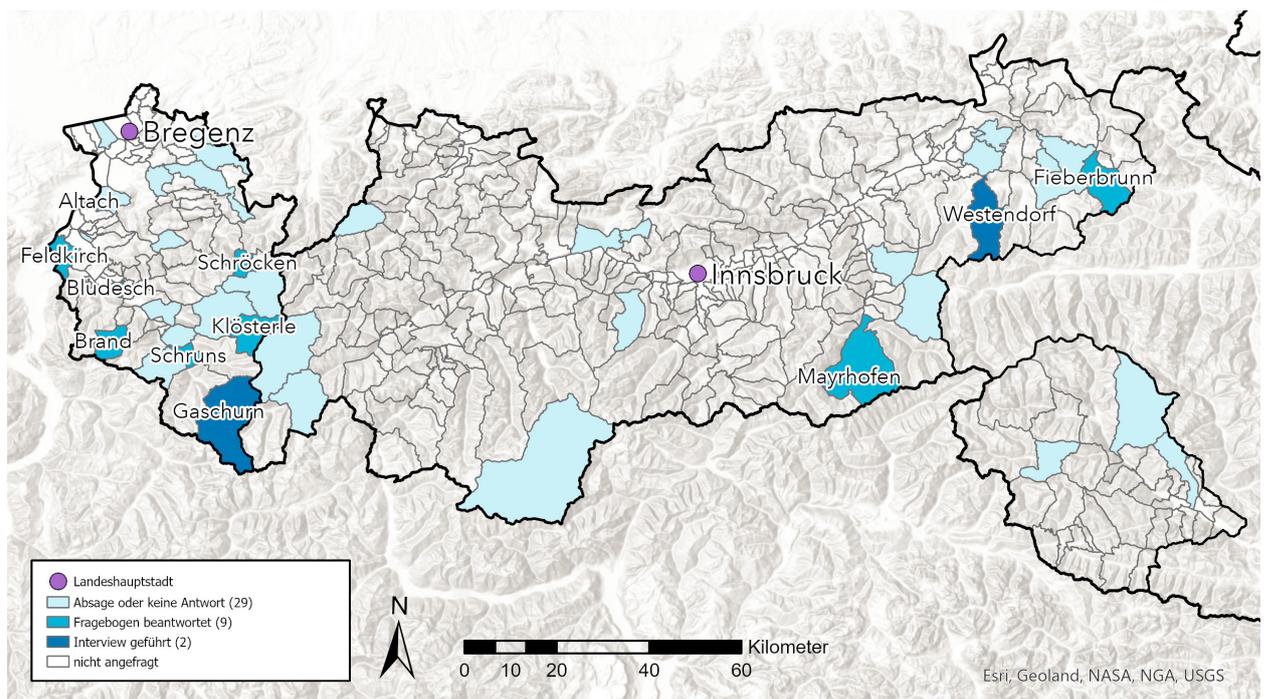


Abbildung 1: Darstellung der angefragten Gemeinden (Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023, eigene Darstellung)

2. 4. Begriffsdefinition

In diesem Kapitel werden Definitionen für Begriffe, welche für die Ausarbeitung dieser Arbeit wesentlich sind, festgelegt. Dabei ist zu beachten, dass sich diese Definitionen teilweise, sofern es möglich und sinnvoll ist, an den Legaldefinitionen der relevanten Gesetze orientieren. Generell ist anzumerken, dass diese Definitionen dann Anwendung finden, wenn keine Gesetze oder Ähnliches zitiert werden.

Wohnsitz

Eine Unterkunft, an welcher eine Person wohnhaft ist, beziehungsweise sich niedergelassen hat, wird als Wohnsitz bezeichnet (vgl. Bundeskanzleramt Österreich 2024a).

Diese Definition stützt sich dabei stark auf die Begriffsbestimmungen aus dem Bundesgesetz über das polizeiliche Meldewesen (Meldegesetz 1991 – MeldeG) 1991. StF BGBl. Nr. 9/1992 idF BGBl. I Nr. 160/2023. Dieses legt fest:

„Ein Wohnsitz eines Menschen ist an einer Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, dort bis auf weiteres einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen zu haben“ (§ 1 Abs 6 MeldeG 1991).

Weiters ist darin auch festgelegt, was unter dem Begriff „Unterkunft“ zu verstehen ist:

„Unterkünfte sind Räume, die zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden“ (§ 1 Abs 1 MeldeG 1991).

Hauptwohnsitz

Die Definition dieses Begriffs orientiert sich an zwei Gesetzen. Zum einen an dem Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) 1930. StF BGBl. Nr. 1/1930 idF BGBl. I Nr. 47/2024, welches besagt:

„Der Hauptwohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat“ (Art 6 Abs 3 B-VG 1930).

Zum anderen am MeldeG 1991, das den Begriff wie folgt definiert:

„Der Hauptwohnsitz eines Menschen ist an jener Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, diese zum Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen zu machen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen eines Menschen auf mehrere Wohnsitze zu, so hat er jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem er das überwiegende Naheverhältnis hat“ (§ 1 Abs 7 MeldeG 1991).

Beide Gesetze wählen einen sehr ähnlichen Wortlaut. Der wesentliche Unterschied ist, dass sich das MeldeG 1991 zusätzlich auf den Begriff „Unterkunft“ bezieht, welcher ebenso durch das MeldeG 1991 festgelegt wird. (siehe Begriffsdefinition: Wohnsitz)

Im Rahmen dieser Arbeit wird die Definition des MeldeG 1991 übernommen, wobei zu erwähnen ist, dass nur jene Hauptwohnsitze gemeint sind, welche auch als solche im Zentralen Melderegister gemeldet sind. Dies ist zu erwähnen, da, obwohl das MeldeG 1991 zu einer wahrheitsgetreuen Meldung verpflichtet (vgl. § 22 MeldeG 1991), nicht immer davon ausgegangen werden kann, dass diese tatsächlich so erfolgt.

Nebenwohnsitz

Rund um die Begriffe Zweit-, Neben-, und Freizeitwohnsitz herrscht in Österreich ein sehr unterschiedliches Begriffsverständnis vor und teilweise werden diese auch als Synonym verwendet (vgl. ÖROK 2022: 34-35). Innerhalb dieser Arbeit werden jedenfalls die Begriffe Neben- und Zweitwohnsitz oder –wohnung zusammengefasst und als „Nebenwohnsitz“ bezeichnet. Es wurde bewusst das Wort „Nebenwohnsitz“ gewählt, da es sich auch um Dritt- oder Viertwohnsitze handeln kann und dies den „Zweitwohnsitz“ unpassend erscheinen lässt.

Als Nebenwohnsitze sind jedenfalls jene Wohnungen zu bezeichnen, welche über eine Wohnsitzmeldung aber keine Hauptwohnsitzmeldung verfügen. Sie zeichnen sich unter anderem dadurch aus, dass es im Gegensatz zum Hauptwohnsitz ausreicht, wenn Personen an diesem lediglich einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen haben, sei es, um dort zu studieren, zu arbeiten oder regelmäßig ihre Freizeit zu verbringen (vgl. Bundeskanzleramt Österreich 2024b). Es handelt sich also um Nebenwohnsitze für Ausbildung, Arbeits- oder Freizeit- und Erholungszwecke. (vgl. ÖROK 1987: 15; ÖROK 2022: 37)

Freizeitwohnsitz

In der Fachliteratur beziehungsweise den relevanten Landesgesetzen zum vorliegenden Thema wird der Begriff folgendermaßen verstanden:

„Unter dem Begriff [...] „Freizeitwohnsitz“ sind nach den Grundverkehrs- und Raumordnungsgesetzen der österreichischen Bundesländer Gebäude, Wohnungen oder Wohnräume zu verstehen, die zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder zu sonstigen Freizeit- oder Erholungszwecken dienen, und diese Nutzung nicht im Rahmen des Tourismus wie gewerbliche Beherbergungen oder Privatzimmervermietung erfolgt“ (König 2020).

Im Rahmen dieser Arbeit wird der Freizeitwohnsitz ebenso definiert. Es handelt sich also im Wesentlichen um „Nebenwohnsitze“, die lediglich für Freizeit- und Erholungszwecke verwendet werden, nicht aber für die Ausbildung oder die Arbeit notwendig sind. Diese Definition stimmt auch mit dem Begriffsverständnis des TFLAG 2022 und des ZAG 2023 überein.

Leerstand

Der Begriff Leerstand bezeichnet hier insbesondere den Wohn-Leerstand, also Gebäude oder Wohnungen, welche für Wohnzwecke geeignet oder gedacht sind, aber selten bis gar nicht betreten werden und jedenfalls nicht für diese Zwecke genutzt werden. (vgl. ÖROK 2022: 37)

Abgabe

Der Abgabebegriff orientiert sich im vorliegenden Bericht an der Judikatur des VfGH. In VfSlg 1465/1932 hält dieser fest, dass unter öffentlichen Abgaben nur Geldleistungen zu verstehen sind, welche der Bund, die Länder oder Gemeinden, also die Gebietskörperschaften, kraft öffentlichen Rechts zur Deckung ihres Finanzbedarfs erheben dürfen. Unter Abgaben sind lediglich Geldleistungen zu verstehen. Sachleistungen wie zum Beispiel die Wehrpflicht fallen nicht darunter. (vgl. Ehrke-Rabel 2019: 4-5)

3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

In den folgenden Unterkapiteln werden die gesetzlichen Grundlagen behandelt, die hinsichtlich der nebenwohnsitz- und leerstandsbezogenen Abgaben der Bundesländer Tirol und Vorarlberg bedeutsam sind. Dabei wird versucht dem Stufenbau der Rechtsordnung zu folgen (vgl. RIV o.D.). Im Bericht wird zuerst auf die Gesetze auf Bundesebene eingegangen, wobei das Bundesverfassungsrecht vor den Bundesgesetzen beschreiben wird. Eine Abweichung des dem Stufenbau folgenden Aufbaus gibt es hinsichtlich der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) 2016 idF 04/05/2016. Da die Datenschutz-Grundverordnung die einzige Rechtsnorm auf europäischer Ebene ist, die behandelt wird, wird diese aus Gründen der Übersichtlichkeit mit dem Bundesgesetz zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten (Datenschutzgesetz – DSG) 1999. StF BGBl. I Nr. 165/1999 idF BGBl. I Nr. 2/2023 mitbehandelt. Auf weiteres Recht der Europäischen Union wird in diesem Kapitel nicht eingegangen, da den Abgabegesetzen kein unmittelbarer Bezug zu diesen beigemessen wird. (vgl. Erläuterungen ZAG: 16)

Bei den behandelten Gesetzen kann zwischen den Gesetzen, die für die Abgabegesetze der Länder rahmengebend sind und die, die Bezug nehmen unterschieden werden (siehe Abbildung 2).

Zu den Gesetzen, welche den Abgabegesetzen überstehen und für diese rahmengebend sind, zählen die Datenschutz-Grundverordnung sowie das DSG 1999. Ebenso zu nennen sind hier das B-VG 1930, das Bundesverfassungsgesetz über die Regelung der finanziellen Beziehungen zwischen dem Bund und den übrigen Gebietskörperschaften (Finanz-

Verfassungsgesetz 1948 — F-VG 1948) 1948. StF BGBl. Nr. 45/1948 idF BGBl. I Nr. 51/2012, das FAG 2024 sowie das Bundesgesetz über allgemeine Bestimmungen und das Verfahren für die von den Abgabenbehörden des Bundes, der Länder und Gemeinden verwalteten Abgaben (Bundesabgabenordnung – BAO) 1961. StF BGBl. Nr. 194/1961 idF BGBl. I Nr. 56/2024 (siehe Abbildung 2). Wie diese eben genannten Rechtsnormen das TFLAG 2022 und das ZAG 2023 genau beeinflussen, wird im Kapitel 3.1 Bundesebene behandelt.

Zu den Gesetzen, welche dem TFLAG 2022 und dem ZAG 2023 gemäß Stufenbau überstehen und worauf beide Bezug nehmen, zählen das MeldeG 1991, das Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz) 2004. StF BGBl. I Nr. 9/2004 idF BGBl. I Nr. 78/2018 sowie das Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) 2002. StF BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 222/2021. Im Zusammenhang mit dem ZAG 2023 ist zusätzlich die Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) 1994. StF BGBl. Nr. 194/1994 idF BGBl. I Nr. 56/2024 zu nennen (siehe Abbildung 2). Inwiefern sich die Abgabegesetze der Bundesländer auf diese Gesetze beziehen, wird im Kapitel 3.1 Bundesebene geklärt.

Auf der Länderebene werden die Tiroler und Vorarlberger Gesetze getrennt voneinander behandelt, um anschließend deren Unterschiede aufzubereiten und erste Schlüsse zum TFLAG 2022 und ZAG 2023 zu ziehen. Hier sind vor allem die Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetze sowie die Bauordnungen der Länder zu nennen, auf welche sich die Abgabegesetze teilweise beziehen (siehe Abbildung 2).

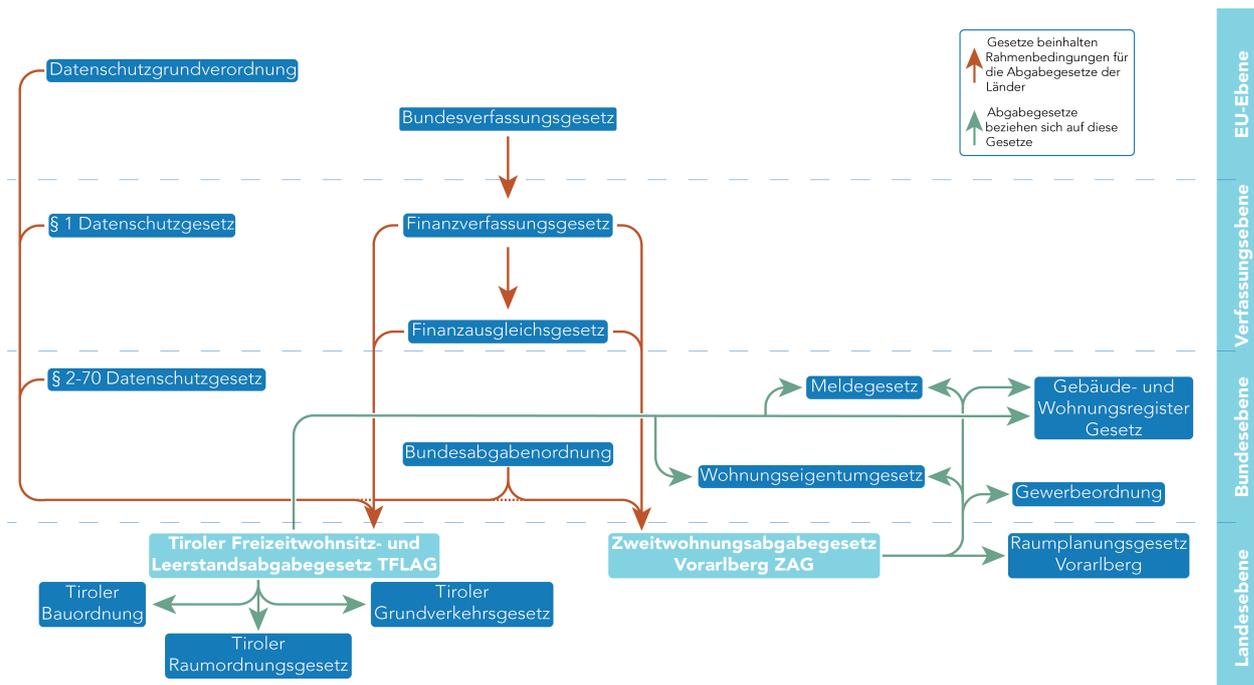


Abbildung 2: Stufenbau der Rechtsordnung mit Darstellung der für TFLAG und ZAG relevanten Rechtsnormen (Quelle: RIV o.D.; die jeweiligen Gesetze, eigene Darstellung)

3.1. Bundesebene

Dieses Unterkapitel stellt eine Übersicht und Beschreibung jener Bundesgesetze dar, welche in Zusammenhang mit dem TFLAG 2022 und dem ZAG 2022 von besonderer Relevanz sind. Es werden sowohl Verfassungsgesetze als auch Bundesgesetze beschrieben, welche den Landesabgabegesetzen überstehen und diesen einen Rahmen vorgeben sowie Bundesgesetze, auf welche sich die Landesabgabegesetze beziehen.

Bundes-Verfassungsgesetz 1930 (B-VG 1930)

Das B-VG 1930, welches den Kern der Bundesverfassung in Österreich darstellt, ist für den vorliegenden Bericht aus mehreren Gründen relevant (vgl. RechtEasy o.D.). Im Artikel 6 Abs 3 B-VG 1930 wird eine Definition des Hauptwohnsitzes gegeben (siehe Kapitel 2.4), inwiefern der Begriff des Hauptwohnsitzes maßgeblich ist, wird im Laufe dieses Kapitels noch geklärt.

Weiters weist es dem Bund gemäß Art 10 Abs 1 Z 7 B-VG 1930 die Gesetzgebungs- als auch

Vollziehungskompetenz bezüglich des Meldewesens zu. Diesem kommt im Zusammenhang mit dem TFLAG 2022 und dem ZAG 2023 aus mehreren Gründen eine wichtige Rolle zu. Genauer hierzu findet sich in den Absätzen zum MeldeG 1991.

Darüber hinaus wird vorgegeben, dass, obwohl das B-VG 1930 üblicherweise innerhalb der Kompetenzartikel die Zuständigkeiten zwischen Bund und Ländern regelt, für das Abgabewesen ein eigenes Finanz-Verfassungsgesetz zu erlassen ist (vgl. Ley-Schabus & Sturm 2022: 15). Im Konkreten wird Folgendes festgelegt:

„Die Zuständigkeiten des Bundes und der Länder auf dem Gebiet des Abgabewesens werden durch ein eigenes Bundesverfassungsgesetz („Finanz-Verfassungsgesetz“) geregelt“ (Art 13 Abs 1 B-VG 1930).

Finanz-Verfassungsgesetz 1948 (F-VG 1948)

Dem F-VG 1948 kommt eine hohe Relevanz in Bezug auf das Thema zu. Allgemein legt dieses die verfassungsrechtlichen Grundlagen in Bezug auf die

Regelungen der finanziellen Beziehungen zwischen dem Bund und den übrigen Gebietskörperschaften fest (vgl. Bußjäger & Eller 2022: 5). Es finden sich unter anderem Festlegungen zum Finanzausgleich. Das F-VG 1948 besagt:

„Die Bundesgesetzgebung regelt die Verteilung der Besteuerungsrechte und Abgabenerträge zwischen dem Bund und den Ländern (Gemeinden) und kann außerdem diesen Gebietskörperschaften aus allgemeinen Bundesmitteln Finanzausweisungen für ihren Verwaltungsaufwand überhaupt und Zuschüsse für bestimmte Zwecke gewähren“ (§ 3 Abs 1 F-VG 1948).

Daraus ist abzuleiten, dass dem Bundesgesetzgeber die Kompetenz zukommt, das Finanzausgleichsgesetz zu erlassen (vgl. Holzer 2023: 32). Das Finanzausgleichsgesetz und dessen Bedeutung wird in den dazugehörigen Absätzen näher beleuchtet.

Zentral ist außerdem jene Funktion des F-VG 1948, welche die Kompetenzen für die Einhebung von Abgaben zwischen dem Bund und den Ländern (Gemeinden) zuweist (vgl. Bußjäger & Eller 2022: 6-7). Für das TFLAG 2022 sowie das ZAG 2023 sind vor allem § 8 Abs 1, 3 und 5 F-VG 1948 maßgebend (vgl. Erläuterungen TFLAG 2022: 2; Erläuterungen ZAG 2023: 2). Hier ist unter anderem festgehalten, dass „ausschließliche Landes(Gemeinde)abgaben“, wie es jene des TFLAG 2022 und ZAG 2023 sind, durch die Landesgesetzgebung geregelt werden (vgl. § 8 Abs 1 F-VG 1948).

Das F-VG 1948 ermöglicht außerdem, dass die Landesgesetzgebung Gemeinden ermächtigen kann, bestimmte Abgaben, wie die Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgaben von Tirol und Vorarlberg, auf Basis eines Beschlusses der Gemeindevertretung beziehungsweise des Gemeinderates einzuheben. Zu beachten ist jedoch, dass diese Landesgesetze, also das TFLAG 2022 sowie das ZAG 2023, die wesentlichen Merkmale, vor allem das zulässige Höchstmaß, der Abgaben bestimmen muss (vgl. § 8 Abs 5 F-VG 1948).

Außerdem bedarf der Gesetzesbeschluss abschließend zu seiner Kundmachung die Zustimmung der Bundesregierung (vgl. § 9 F-VG 1948).

Finanzausgleichsgesetz 2024 (FAG 2024)

Wie bereits beim F-VG 1948 erläutert, steht das FAG 2024 in engem Zusammenhang mit diesem. Das F-VG 1948 stellt einen Rahmen für das Finanzwesen dar, welcher eine Kontinuität bietet. Das FAG 2024 bietet im Gegenzug die notwendige Flexibilität, welche es hinsichtlich sich ändernder finanzieller Rahmenbedingungen braucht (vgl. Bußjäger & Eller 2022: 7). Es handelt sich dabei um eine befristete und einfachgesetzliche Regelung. Üblicherweise liegt die Geltungsdauer bei 3 bis 6 Jahren. Dem Gesetzesbeschluss gehen Verhandlungen zwischen den Vertreter:innen der Gebietskörperschaften voraus. (vgl. Mitterer & Pichler 2020: 27)

Das FAG 2024 regelt vor allem den primären, aber auch den sekundären Finanzausgleich. Das Gesetz umfasst die Verteilung der Abgabehoheit und der Ertragshoheit. Ersteres beschreibt, welche Gebietskörperschaft welche Abgaben einheben darf. Unter der Ertragshoheit versteht sich die Beteiligung der Gebietskörperschaften an den Einnahmen aus gemeinschaftlichen Abgaben. (vgl. ebd.: 6)

In Zusammenhang mit dem TFLAG 2022 und dem ZAG 2023 beziehungsweise mit der Nebenwohnsitzproblematik ist insbesondere der § 11 FAG 2024 ausschlaggebend. In diesem wird die Beteiligung der Gebietskörperschaften, also auch der Gemeinden, an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben, welche einen bedeutenden Teil des Staatshaushalts ausmachen, beschrieben. Die Verteilung auf die Gemeinden orientiert sich dabei stark an der Volkszahl (Wohnbevölkerung), also der Anzahl der Einwohner:innen einer Gemeinde. Die Einwohner:innenzahl einer Gemeinde ergibt sich wiederum aus den Hauptwohnsitzmeldungen je Gemeinde (vgl. § 11 FAG 2024; Holzer 2023: 78;

Mitterer & Pichler 2020: 11-16). Daraus geht hervor, dass Gemeinden zwar ähnliche Kosten zum Beispiel hinsichtlich der Infrastrukturbereitstellung für Nebenwohnsitze haben wie für Hauptwohnsitze, aber aus dem Finanzausgleich nach § 11 FAG 2024 keine Abgabeanteile für diese bekommen, wie in Kapitel 2.1.1 bereits angemerkt wurde. Die Nichtberücksichtigung jener Gemeinden bei den Abgabeertragsanteilen, die durch Nebenwohnsitze finanziell belastet sind, soll jedoch durch weitere Festlegungen im FAG 2024 kompensiert werden. Unter anderem diese Festlegungen ermöglichen die Erlassung des TFLAG 2022 als auch des ZAG 2023.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass den Gemeinden hier kein freies Beschlussrecht für Gemeindeabgaben im Sinne des § 17 FAG 2024 eingeräumt wurde, sondern die Kompensation über ausschließliche Landes(Gemeinde)abgaben des § 16 FAG 2024 ermöglicht wird. Konkret besagt das Gesetz folgendes:

„Ausschließliche Landes(Gemeinde)abgaben sind insbesondere: [...] 4. Zweitwohnsitzabgaben; 4a. Abgaben auf Wohnungsleerstände“ (§ 16 Abs 1 FAG 2024)

Darüber hinaus ist festgelegt, dass die Zweitwohnsitzabgaben sowie die Abgaben auf Wohnungsleerstände als ausschließliche Gemeindeabgaben zu verstehen sind (vgl. § 16 Abs 2 FAG 2024). Da diese Abgaben im § 16 und nicht im § 17 des FAG 2024 geregelt sind, können Gemeinden entsprechende Abgaben nur auf Basis landesgesetzlicher Vorgaben, also auf Grundlage des TFLAG 2022 und des ZAG 2023, einheben.

Verglichen zum „Vorgängergesetz“, dem Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2017 bis 2023 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden (Finanzausgleichsgesetz 2017–FAG 2017) 2017. StF BGBl. I Nr. 116/2016 idF BGBl. I Nr. 168/2023, enthält das FAG 2024 in seiner aktuellen Fassung, zusätzlich zu den Zweitwohnsitzabgaben, auch die Abgaben auf

Wohnungsleerstände im Katalog der ausschließlichen Landes(Gemeinde)abgaben, was die Einhebung dieser rechtlich absichert. (vgl. § 16 Abs 1 FAG 2017; § 16 Abs 1 FAG 2024)

Meldegesetz 1991 (MeldeG 1991)

Durch das MeldeG 1991 erfüllt der Bund seine Kompetenz hinsichtlich des Meldewesens (vgl. § 10 Abs 1 Z 7 B-VG 1930). Das TFLAG 2022 und ZAG 2023 betreffend ist das MeldeG 1991 bedeutsam, da beide Abgabegesetze auf Regelungen und Festlegungen des MeldeG 1991 verweisen.

Beide Abgabegesetze beziehen sich auf die Definition des Hauptwohnsitzes nach dem MeldeG 1991 um die jeweiligen Abgabegegenstände festzulegen (vgl. § 6 Abs 2 lit a TFLAG 2022; § 2 Abs 2 lit a ZAG 2023). Das MeldeG 1991 definiert den Hauptwohnsitz im § 1 Abs 7, und orientiert sich dabei am Wortlaut des B-VG 1930 (siehe Kapitel 2.4 Begriffsdefinitionen) (vgl. Artikel 6 Abs 3 B-VG 1930). Dabei ist hervorzuheben, dass das MeldeG 1991 nur die Meldung eines Hauptwohnsitzes erlaubt (vgl. Bachmann 2008: 131; RechtEasy o.D.b). Dies ergibt sich insbesondere aus folgender Festlegung:

“Der Hauptwohnsitz eines Menschen ist an jener Unterkunft begründet, [...]; trifft diese sachliche Voraussetzung [...] auf mehrere Wohnsitze zu, so hat er jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem er das überwiegende Naheverhältnis hat” (§ 1 Abs 7 MeldeG 1991).

Wichtig ist dies für das Funktionieren des Systems des Finanzausgleichs aber auch für viele andere Angelegenheiten. So ist zum Beispiel für die Erstellung der Wählerevidenz die (einmalige) Hauptwohnsitzmeldung ebenso relevant wie etwa für manche Ausnahmegenehmigungen wie für das Parken in einer parkraumbewirtschafteten Zone oder die Strafverfolgung. (vgl. Bachmann 2008: 130)

Jedenfalls ist zu beachten, dass, wenn jemand in Österreich eine Unterkunft nimmt, gleich ob

diese ein Hauptwohnsitz oder auch ein weiterer Nicht-Hauptwohnsitz ist, dies laut MeldeG 1991 grundsätzlich der zuständigen Behörde zu melden ist. Es gilt also eine allgemeine Meldepflicht. Außerdem liegt auch ein umfangreicher Strafkatalog vor, nach welchem sich insbesondere jene Person strafbar macht, welche die Meldepflicht nicht erfüllt, Scheinan- oder –abmeldungen vornimmt oder unrichtige Identitätsdaten angibt (vgl. §§ 2 und 22 MeldeG 1991; Bachmann 2008: 132-136). Die Meldepflicht ist insofern wichtig für die Abgabegesetze, da so die (Haupt) Wohnsitzmeldungen eine verlässlichere Grundlage für diese darstellen.

Im Zusammenhang mit dem Abgabegegenstand „Leerstand“ knüpfen beide Abgabegesetze auch an die Definition beziehungsweise Meldung „Wohnsitz“ nach dem MeldeG 1991 an (vgl. § 11 Abs 3 TFLAG 2022; § 8 Abs 3 ZAG 2023). Wie der Wohnsitz nach dem MeldeG 1991 festgelegt ist, findet sich im Kapitel 2.4 Begriffsdefinitionen. Das Gesetz sieht vor, dass ein Mensch mehrere Wohnsitze haben kann, jedoch nur einer davon der Hauptwohnsitz sein kann (vgl. § 1 Abs 6 MeldeG 1991). Die weiteren Wohnsitzmeldungen sind folglich Nebenwohnsitze.

Wichtig für das Zusammenspiel der Abgabegesetze mit dem MeldeG 1991 ist das Zentrale Melderegister. Dieses ist im § 16 MeldeG 1991 geregelt. Bei Erstanmeldung erhält jede Person eine ZMR-Zahl mit welcher, neben den Wohnsitzdaten, auch Identifikationsmerkmale wie Name, Geburtsdatum oder Staatsbürgerschaft verknüpft sind. Betrieben wird dieses zentrale Register vom Bundesministerium für Inneres (vgl. ARGE Daten o.D.; Bachmann 2008: 135). Der Zugriff auf das Zentrale Melderegister durch die Abgabebehörde wird durch den § 16a Abs 3 MeldeG 1991 gewährleistet (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 16f.). Dieser lautet:

„Für Zwecke der Sicherheitspolizei, [...] oder, soweit dies gesetzlich vorgesehen ist, kann die Auswählbarkeit aus der gesamten Menge aller im Zentralen Melderegister verarbeiteten Daten auch nach anderen als in Abs. 2 genannten

Kriterien vorgesehen werden (Verknüpfungsanfrage)“ (§ 16a Abs 3 MeldeG 1991).

Inwiefern das Zentrale Melderegister für das TFLAG 2022 und das ZAG 2023 relevant ist, wird im Kapitel 3.2 Länderebene erläutert.

Der/Die Bürgermeister:in hat gemäß § 15a MeldeG 1991 auch die Möglichkeit eine Wohnsitzerklärung zu verlangen und laut § 17 MeldeG 1991 die Option ein Reklamationsverfahren durchzuführen. Der/Die Bürgermeister:in kann, zur Überprüfung der Richtigkeit der Meldedaten, von in der Gemeinde gemeldeten Personen eine Abgabe der Wohnsitzerklärung fordern. Zusätzlich kann mittels des Reklamationsverfahrens festgestellt werden, ob der Hauptwohnsitz einer Person auch tatsächlich dort ist, wo er gemeldet ist. (vgl. §§ 15 a und 17 MeldeG 1991; Erläuterungen ZAG 2023: 6)

Bundesabgabenordnung 1961 (BAO 1961)

Viele für diese Arbeit und die Abgabegesetze bedeutende rechtliche Regelungen finden sich in der BAO 1961. Dieses Kapitel wird einen kleinen, aber wesentlichen Auszug dieser wiedergeben und beschreiben. Regelungsgegenstand der BAO 1961 ist das gesamte Abgabeverfahren. Dazu zählen der Verkehr zwischen Abgabebehörde, Parteien und sonstigen Personen ebenso wie allgemein gültige Bestimmungen für die Abgabenerhebung oder die Art der Bemessung, Festsetzung und Einhebung einer Abgabe (vgl. Bundesministerium Finanzen 2024). An diese Regelungen muss sich sowohl das TFLAG 2022 als auch das ZAG 2023 halten.

Hinsichtlich des vorher diskutierten Zentralen Melderegister ist die BAO 1961 relevant, da sie den Zugriff auf dieses regelt:

„Für Zwecke der Abgabenerhebung sind die Abgabenbehörden berechtigt, auf automationsunterstütztem Weg Einsicht zu nehmen [...] in das zentrale Melderegister. Die Berechtigung

zur Einsicht in das Zentrale Melderegister umfasst auch Verknüpfungsanfragen im Sinne des § 16a Abs. 3 des Meldegesetzes 1991“ (§ 158 Abs 4 BAO 1961).

Die BAO 1961 erlaubt also das Zurückgreifen auf das Zentrale Melderegister durch die Abgabebehörde. Der Zugriff auf das Gewerbeinformationssystem “GISA” wird ebenso in diesem Paragraphen geregelt (vgl. § 158 Abs 4 Z 4 BAO 1961). Inwieweit dieses bedeutsam ist, wird in den Absätzen zur GewO 1994 näher erläutert. Weiters gewährt die BAO 1961 auch die allgemeine Auskunftspflicht sowie das Nachschauerecht, welche zur Ermittlung des besteuierungserheblichen Sachverhaltes wichtig sind (vgl. §§ 134, 144 BAO 1961; Erläuterungen TFLAG 2022: 6). Im Sinne des TFLAG 2022 und ZAG 2023 ist der besteuierungserhebliche Sachverhalt der Freizeitwohnsitz oder der Leerstand.

Festgelegt ist weiters der Begriff des Abgabepflichtigen:

„Abgabepflichtiger im Sinne dieses Bundesgesetzes ist, wer nach den Abgabenvorschriften als Abgabenschuldner in Betracht kommt“ (§ 77 Abs 1 BAO 1961).

Wer als Abgabeschuldner:in in Betracht kommt, regeln also das TFLAG 2022 und das ZAG 2023 (Abgabenvorschriften).

Der/Die Abgabepflichtige gilt außerdem als Partei im Abgabeverfahren, was eine Reihe an Rechten und Pflichten mit sich bringt (vgl. § 78 Abs 1 BAO 1961; Bundesministerium Finanzen 2024). Bei den Rechten ist zum Beispiel jenes auf Parteiengehör oder der Anspruch auf ein faires Verfahren zu nennen (vgl. § 115 BAO 1961). Eine Pflicht ist etwa die Anzeigepflicht, wonach die abgabepflichtigen Personen der Abgabebehörde den Wegfall von Voraussetzungen für eine Befreiung von einer Abgabe anzuzeigen haben (vgl. § 120a BAO 1961).

Das Bundesgesetz erlaubt es der Abgabebehörde außerdem, dass, wenn die abgabepflichtige Person, obwohl sie dazu verpflichtet ist, keinen selbst

berechneten Betrag der Abgabebehörde bekannt gibt, sie die Abgabe mittels eines Abgabebescheid von Amts wegen festsetzen darf (vgl. § 201 BAO 1961). Von dieser Festlegung machen die Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetze der Länder auch Gebrauch.

Gebäude- und Wohnungsregistergesetz 2004 (GWR-Gesetz 2004)

Dem GWR-Gesetz 2004 kommt in Zusammenhang mit dem ZAG 2023 dahingehend Bedeutung zu, dass die Definition von „Wohnung“ nach dem GWR-Gesetz 2004 ausschlaggebend für den Abgabegegenstand des ZAG 2023 ist (vgl. § 2 Abs 2 lit a ZAG 2023). Der Begriff ist wie folgt definiert:

„Ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen“ (§ 2 Abs 4 GWR-Gesetz 2004).

Für die Ermittlung des Abgabegegenstands ist weiters, sowohl in Vorarlberg als auch in Tirol, die Eintragung des Nebenwohnsitzes in das Gebäude- und Wohnungsregister sowie der Zugriff auf dieses erforderlich (vgl. § 2 Abs 2 lit a ZAG 2023). Warum dies erforderlich ist, wird im Kapitel 3.2 Länderebene erläutert. Die Bundesanstalt für Statistik hat das zentrale Gebäude- und Wohnungsregister, ebenso wie ein lokales Gebäude- und Wohnungsregister zu führen (vgl. § 1 Abs 2,3 GWR-Gesetz). Für Zwecke der Verwaltung, also zum Beispiel Berechnung von Kommunalabgaben, Forschung und Planung haben die Gemeinden kostenlosen Zugriff auf die Daten zu erhalten. Umgekehrt sind die Gemeinden verpflichtet, die Daten laufend ins Register einzutragen. (vgl. §§ 6, 7 GWR-Gesetz 2004; Statistik Austria 2020: 48)

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002)

Das WEG 2002 ist vom TFLAG 2022 und vom ZAG 2023 insofern berührt, dass diese jeweils den

Begriff „Wohnungseigentum“ nach dem WEG 2002 verwenden, um unter anderem den Begriff der/des Abgabeschuldner:in zu klären (vgl. §§ 2, 3, 8 TFLAG 2022; § 3 ZAG 2023). Das WEG 2002 beschreibt diesen Begriff folgendermaßen:

„Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. [...] Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen“ (§ 2 Abs 1, 2 WEG 2002).

Es ist festzuhalten, dass der/die Wohnungseigentümer:in im Unterschied zum/zur „schlichten Miteigentümer:in“ mit dem Miteigentumsanteil an der Liegenschaft untrennbar das Recht zur ausschließlichen Nutzung einer bestimmten Wohnung auf einer Liegenschaft hat. Zusätzlich ist der/die Wohnungseigentümer:in immer Miteigentümer:in der Liegenschaft und verfügt auch über einen ideellen Anteil an der gesamten Liegenschaft. (vgl. Bundeskanzleramt Österreich 2023)

Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994)

Insbesondere das ZAG 2023 bezieht sich bei der Festlegung von Ausnahmen auch auf die GewO 1994, wenn es darum geht Wohnungen abzugrenzen, welche der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen. Für die gewerbliche Beherbergung bedarf es jedenfalls einer Gewerbeberechtigung nach der GewO 1994 (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 8). Dieses schreibt dazu unter anderem folgendes vor:

„Einer Gewerbeberechtigung für das Gastgewerbe (§ 94 Z

26) bedarf es für [...] 1. die Beherbergung von Gästen; 2. die Verabreichung von Speisen jeder Art und den Ausschank von Getränken.“ (§ 111 Abs 1 Z 1 GewO 1994).

Zusätzlich sind dazu Ausnahmen definiert, nach welchen es keines Befähigungsnachweises für das Gastgewerbe bedarf. Dazu zählen beispielhaft und vereinfacht beschrieben etwa „Schutzhütten“ oder die Beherbergung von Gästen, wenn nicht mehr als zehn Fremdenbetten bereitgestellt werden (vgl. § 111 Abs 2 GewO 1994). Die Gewerbebetriebe sind außerdem im Gewerbeinformationssystem Austria (GISA) erfasst und können auch über dieses abgerufen werden (vgl. §§ 365 – 365g GewO 1994).

Datenschutz-Grundverordnung und Datenschutzgesetz 1999 (DSG 1999)

Da im Zuge der Vollziehung des TFLAG 2022 und des ZAG 2023 (personenbezogene) Daten erhoben sowie verarbeitet werden, sind hier sowohl die Datenschutz-Grundverordnung als auch das DSG 1999 zu beachten. Sowohl die Datenschutz-Grundverordnung als auch das DSG 1999 ersetzen seit Mai 2018 das bis dahin gültige österreichische Datenschutzgesetz. Zentral ist im DSG 1999 das im Verfassungsrang stehende Grundrecht auf Datenschutz, welches im Wesentlichen besagt, dass jede:r Anspruch auf Geheimhaltung seiner/ihrer personenbezogenen Daten hat, soweit ein schutzwürdiges Interesse daran besteht (vgl. § 1 Abs 1 DSG 1999).

Die Datenschutz-Grundverordnung legt wesentliche Grundsätze fest, welche bei der Verarbeitung personenbezogener Daten berücksichtigt werden müssen (vgl. Sonntag 2020: 222). Diese Grundsätze lauten (vgl. Art 5 Datenschutz-Grundverordnung):

- » Rechtmäßigkeit, Verarbeitung nach Treu und Glauben, Transparenz
- » Zweckbindung
- » Datenminimierung
- » Richtigkeit

- » Speicherbegrenzung
- » Integrität und Vertraulichkeit
- » Rechenschaftspflicht

Bezüglich der „Rechtmäßigkeit der Verarbeitung“ besagt die Datenschutz-Grundverordnung:

„Die Verarbeitung ist nur rechtmäßig, wenn mindestens eine der nachstehenden Bedingungen erfüllt ist: [...] c) die Verarbeitung ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt;“ (Art 6 Abs 1 Datenschutz-Grundverordnung)

Das DSG 1999 sieht dies ebenso und legt fest:

„Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist [...] nur rechtmäßig, soweit sie gesetzlich oder in unmittelbar anwendbaren Rechtsvorschriften, die innerstaatlich den Rang eines Gesetzes haben, vorgesehen und für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich und verhältnismäßig ist“ (§ 38 DSG 1999).

Folglich braucht es eine gesetzliche Grundlage beziehungsweise rechtliche Verpflichtung des Verantwortlichen, welche die Verarbeitung personenbezogener Daten vorsieht und auch erfordert. Diese Ermächtigung ist sowohl im TFLAG 2022 als auch im ZAG 2023 enthalten. (vgl. Erläuterungen TFLAG 2022: 6; Erläuterungen ZAG 2023: 16)

3.2. Länderebene

Nach der Bundesebene wird nun die Länderebene behandelt. Das Kapitel beschäftigt sich mit den Abgabegesetzen der Bundesländer Tirol und Vorarlberg. Die Gesetze werden aufbereitet und mithilfe der jeweiligen erläuternden Bemerkungen und entsprechenden (Bundes)Gesetzen weiter ausgeführt. Abschließend zu jedem Kapitel werden die wesentlichen Punkte zusammengefasst und ein Fazit über beide Gesetze gezogen in dem wesentliche Punkte verglichen werden.

3.2.1. Tirol

Das Abgabewesen in Bezug auf Freizeitwohnsitze wird in Tirol seit 2019 durch ein Abgabegesetz geregelt. In diesem Jahr ist das Gesetz vom 8. Mai 2019 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz – TFWAG) 2019. StF LGBL. Nr. 79/2019 idF LGBL. Nr. 115/2021 in Kraft getreten. Seit 01. Jänner 2023 wurde dieses erweitert und in Form des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz (TFLAG 2022) neu erlassen. Die Hauptänderung bezieht sich im Gesetz auf die Eingliederung einer Leerstandsabgabe.

Den erläuternden Bemerkungen entsprechend werden mit dem TFLAG 2022 zwei Ziele verfolgt:

„Zum einen soll die Abgabe eine Einnahmequelle für die Gebietskörperschaften darstellen und zum anderen soll die Abgabe sozialpolitische Zwecke im Sinn der Nutzung bereits vorhandenen Wohnraumes durch Wohnungssuchende und damit zugleich die Verringerung des Wohnungsdruckes einschließlich der Belastung des Wohnungsmarktes verfolgen.“ (Erläuterungen TFLAG 2022: 2)

Die Freizeitwohnsitzabgabe soll demnach als kleine Gegenleistung zu den Aufwendungen der Gemeinden für Freizeitwohnsitze dienen. (vgl. Geisler Josef 2024)

Vergleichsweise dazu wurde im Vorgängergesetz TFWAG 2019 nur das Ziel der Einnahmequelle für finanziell belastete Gemeinden formuliert. Das Ziel, den Wohnungsdruck zu verringern, scheint demnach speziell mit der Leerstandsabgabe zusammenzuhängen.

Das TFLAG 2022, wie es auch das vorhergehende TFWAG 2019 war, ist eine reine Gemeindeabgabe. Dementsprechend liegt die Erhebung dieser im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde und alle Einnahmen aus der Abgabe bleiben bei den Gemeinden selbst. (vgl. § 12 TFLAG 2022, Erläuterungen TFWAG 2019: 3)

Freizeitwohnsitzabgabe:**Abgabegegenstand, Ausnahmen und Abgabeschuldner**

In § 1 Abs 1-3 TFLAG 2022 wird der Gegenstand der Freizeitwohnsitzabgabe erläutert. Die Definition zur Abgrenzung eines Freizeitwohnsitzes entspricht derjenigen im Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) 2022. StF LGBl. Nr. 2022/43 idF LGBl. Nr. 2022/43:

„Freizeitwohnsitze im Sinn dieses Gesetzes sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.“ (§ 1 Abs 2 TFLAG 2022)

Die in § 2 TFLAG 2022 formulierten Ausnahmen entsprechen ebenfalls jenen, welche in § 13 TROG 2022 definiert werden:

Hierzu zählen beispielsweise Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen, allerdings nur wenn diese spezielle Auflagen zu Gemeinschaftsräumen, gewerbetypischen Dienstleistungen sowie zur Erreichbarkeit einer Ansprechperson erfüllen. Weiters ausgenommen sind Kur- und Erholungsheime von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern. (vgl. § 2 Abs 1 lit. a,b TFLAG 2022)

Wichtige Ausnahmen sind ebenfalls Wohnungen und andere Wohnräume, die ausschließlich der privaten Zimmervermietung dienen, sowie Gebäude zur kurzzeitigen Vermietung an wechselnde Personen (Ferienwohnungen). Ferienwohnungen, die erst nach dem 01. Februar 1996 eine Baubewilligung erhalten haben, werden allerdings nur dann nicht als Freizeitwohnsitze betrachtet, wenn der/die Vermieter:in seinen/ihren Hauptwohnsitz im selben Gebäude hat. (vgl. § 2 Abs 1 lit. c,d TFLAG 2022)

Sowohl die Privatzimmervermietung als auch Ferienwohnungen und ähnliche Mietformen sind zusätzlich in ihrer Größe beschränkt: Es dürfen maximal zwölf Betten und drei Wohnungen vorhanden sein. Hierzu zählen speziell auch Gebäude im räumlichen Naheverhältnis mit einheitlicher Gesamtplanung. (vgl. § 2 Abs 1 lit. d TFLAG 2022)

Eine genaue Übersicht über alle Ausnahmen zur Abgabepflicht von Freizeitwohnsitzen ist in Abbildung 3 zu sehen.

Ob tatsächlich ein Freizeitwohnsitz, für den eine Abgabepflicht im Sinne des Gesetzes vorliegt, ist anhand der Kriterien für jeden Einzelfall zu beurteilen. Dies gilt, sofern nicht bereits aufgrund der Eintragung im Freizeitwohnsitzverzeichnis Klarheit besteht (vgl. Erläuterungen TFWAG 2019: 2).

Gemäß § 3 Abs 1-4 TFLAG 2022 ist grundsätzlich der/die Eigentümer:in des Freizeitwohnsitzes der Abgabeschuldner, selbst wenn dieser auf fremdem Grund steht. Erst wenn der Freizeitwohnsitz für mehr als ein Jahr derselben Person per Vermietung oder Verpachtung überlassen wird, wird diese Person zum/zur Abgabeschuldner:in.



Abbildung 3: Ausnahmetatbestände für Freizeitsitze laut TFLAG (Quelle: § 2 TFLAG 2022, eigene Darstellung)

Bemessungsgrundlage, Höhe der Abgabe, Entstehung des Abgabeanspruchs, Fälligkeit und Entrichtung der Abgabe

Die Freizeitsitzabgabe wird entsprechend § 4 Abs 1, 2 TFLAG 2022 anhand der Nutzfläche des Wohnsitzes berechnet. Dabei zählt generell die gesamte Bodenfläche, ausgenommen sind Wandstärken und Räume, die nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Das Gesetz gibt sieben Abgabeklassen vor, welche mit steigender Nutzfläche höhere Abgaben vorsehen:

Nutzfläche	Abgabehöhe
≤ 30 m ²	min. 115 € und max. 280 €
> 30 m ² - 60 m ²	min. 230 € und max. 560 €
> 60 m ² - 90 m ²	min. 340 € und max. 810 €
> 90 m ² - 150 m ²	min. 490 € und max. 1.150 €
> 150 m ² - 200 m ²	min. 680 € und max. 1.610 €
> 200 m ² - 250 m ²	min. 880 € und max. 2.070 €
> 250 m ²	min. 1.060 € und max. 2.530 €

Tabelle 1: Abgabehöhe Freizeitsitzabgabe Tirol (Quelle: § 4 Abs 3 TFLAG 2022)

Den Gemeinden obliegt es die Höhe der Abgabe mit Verordnung des Gemeinderates festzulegen. Wesentlich für die Festlegung der Höhe ist nach § 4 Abs 3 TFLAG 2022 der Verkehrswert des Grundstückes in der Gemeinde. Ebenso kann auch das Kriterium der finanziellen Belastung der Gemeinden durch Freizeitwohnsitze miteinbezogen werden. Im Gegensatz zum TFWAG 2019 soll dieses Kriterium allerdings nur mehr wahlweise berücksichtigt werden, da es sich in der Praxis für viele Gemeinden als schwierig erwiesen hat diese zusätzlichen finanziellen Belastungen tatsächlich zu erheben. (vgl. Erläuterungen TFWAG 2019: 3; Erläuterungen TFLAG 2022: 3; Gstrein Anna-Carina 2024)

In § 5 Abs 2 TFLAG 2022 wird ein äußerst relevanter Punkt des Abgabegesetzes geregelt: Der/die Abgabeschuldner:in ist selbst für die Berechnung und Entrichtung des entsprechenden Abgabebetrages zuständig. Kritik an dieser Selbstbemessung kann insofern geübt werden, als diese Regelung die Gefahr der Umgehung der Abgabe durch Nicht-Meldung bei der Abgabebehörde birgt. Manfred Hirsch, vom Referat für Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Innsbruck, bezeichnete das TFLAG 2022 mit Blick auf die Selbstbemessung sogar als „zahnlos“, da sich niemand selbst anzeigen würde.

Leerstandsabgabe:

Abgabegegenstand, Ausnahmen und Abgabeschuldner

Die Leerstandsabgabe wird mit den negativen Auswirkungen, die ein längerer Zeitraum von Leerstand zur Folge hat, begründet. Im Gegensatz zum Freizeitwohnsitz wird der Begriff des Leerstandes nicht im TROG 2022 definiert. Demnach wird in § 6 Abs 1, 2 TFLAG 2022 der Abgabegegenstand definiert. Grundsätzlich zählen Gebäude oder Wohnungen, die durchgängig für mindestens sechs Monate keinen gemeldeten Wohnsitz haben, als Leerstand.

Entscheidend für die Beurteilung, ob tatsächlich ein Leerstand vorhanden ist, sind die tatsächlichen Gegebenheiten. Eine Meldung im Zentralen Melderegister hat dabei nur eine Indizwirkung (vgl. Erläuterungen TFLAG 2022: 3).

Gleich wie die Freizeitwohnsitzabgabe zählt die Leerstandsabgabe ebenso als ausschließliche Gemeindeabgabe (vgl. § 6 Abs 3 TFLAG 2022). Im Unterschied zur Freizeitwohnsitzabgabe musste für die Leerstandsabgabe im Rahmen der Gesetzesentwicklung eigene Ausnahmen definiert werden, da diese im TROG 2022 nicht bestehen. Diese sind in Abbildung 4 zu sehen.

Diese Ausnahmen sind aus unterschiedlichen Gründen und Rechtsbewegen notwendig. Beispielsweise ist es aus Gründen des Grundrechtsschutzes notwendig, Leerstände, die nicht oder nur sehr eingeschränkt disponibel sind, von der Abgabepflicht auszunehmen oder zu unterscheiden, ob der Leerstand hauptsächlich spekulativen Zwecken dient. (vgl. Erläuterungen TFLAG 2022: 3)

Ebenso werden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern häufig aus familiären Gründen oder zur Ausübung von Tätigkeiten vorgehalten. Hier fehlt das spekulative Element, und eine Fremdvermietung könnte zu Konflikten führen. (vgl. Erläuterungen TFLAG 2022: 4)

Ähnlich verhält es sich bei Wohnungen, die aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr bewohnt werden können. Hier wäre eine Abgabe nicht sachgerecht oder verhältnismäßig. (vgl. Erläuterungen TFLAG 2022: 4)

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Vermeidung eines Zwangs zur Wohnraumbewirtschaftung. Ein solcher Zwang wäre gegeben, wenn die Abgabepflichten dazu führen würden, unter dem ortsüblichen Preis zu vermieten. (vgl. Erläuterungen TFLAG 2022: 4)

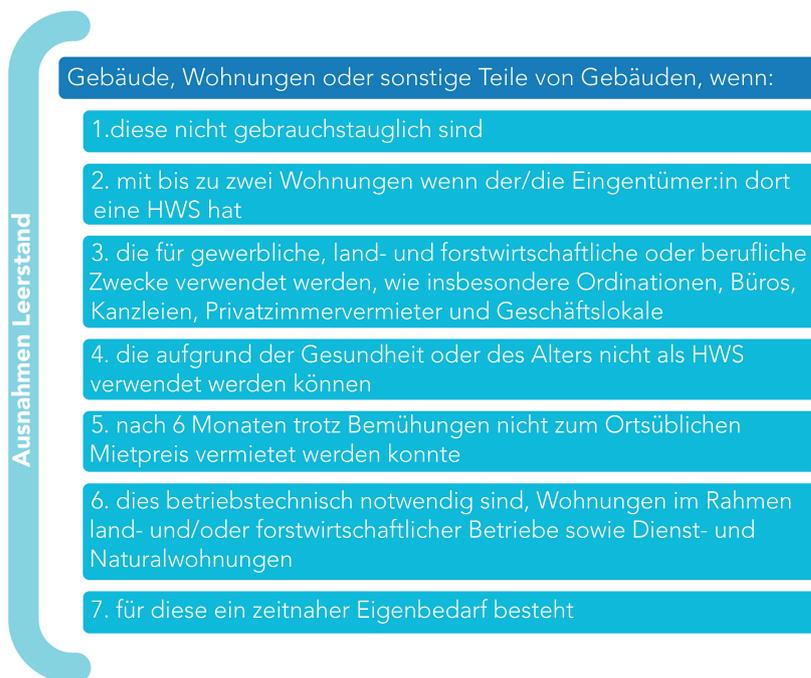


Abbildung 4: Ausnahmetatbestände für Leerstände laut TFLAG (Quelle: § 7 TFLAG 2022, eigene Darstellung)

Schließlich ist auch die Ausnahme des zeitnahen Eigenbedarfs von Eigentümer glaubhaft zu machen und im Einzelfall zu beurteilen (vgl. Erläuterungen TFLAG 2022: 4).

Gemäß § 8 Abs 1-3 TFLAG 2022 ist gleich wie bei der Freizeitwohnsitzabgabe, die Eigentümer:in des Leerstandes der Abgabeschuldner, selbst wenn dieser auf fremdem Grund steht.

Bemessungsgrundlage, Höhe der Abgabe, Entstehung des Abgabeanpruchs, Fälligkeit und Entrichtung der Abgabe

Die Höhe der Leerstandsabgabe wird gleich wie bei der Freizeitwohnsitzabgabe anhand der Nutzfläche der gesamten Bodenfläche bemessen. Ein wesentlicher Unterschied zur Freizeitwohnsitzabgabe besteht darin, dass diese Abgabe monatlich berechnet wird. Zudem wird zwischen „normalen Gemeinden“ und sogenannten „Vorbehaltsgemeinden“ unterschieden. Vorbehaltsgemeinden sind gemäß § 14 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (T-GVG) 1996. StF LGBl. Nr. 1996/61 idF LGBl. Nr. 2021/204 solche Gemeinden, in

denen der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders hoch ist. In diesen Gemeinden ist die Abgabehöhe doppelt so hoch angesetzt. (vgl. § 9 Abs 1-4 TFLAG 2022)

Vorbehaltsgemeinden sind im weiteren Sinne allerdings auch für Freizeitwohnsitze relevant, denn nach § 14a T-GVG 1996 müssen Käufer:innen von Grundstücken im Vorhinein bestätigen, dass sie keinen Freizeitwohnsitz planen. Dies stellt jedoch nur eine weitere psychologische Barriere für eine illegale Nutzung als Freizeitwohnsitz dar.

Ebenso wie für Freizeitwohnsitze gibt das Gesetz auch für Leerstände sieben Abgabeklassen vor, deren Beträge monatlich zu entrichten sind. Diese führen auf das ganze Jahr gerechnet zu ähnlichen Erträgen wie bei der Freizeitwohnsitzabgabe. Beispielsweise beträgt der Höchstsatz für eine Wohnung mit mehr als 250 m² in einer „normalen Gemeinde“ 215 € monatlich, was auf das Jahr gerechnet Einnahmen von 2.580 € für die Gemeinde bedeutet (vgl. § 9 Abs 3 TFLAG 2022).

Nutzfläche	Abgabehöhe
≤ 30 m ²	min. 10 € und max. 25 €
> 30 m ² - 60 m ²	min. 20 € und max. 50 €
> 60 m ² - 90 m ²	min. 30 € und max. 70 €
> 90 m ² - 150 m ²	min. 45 € und max. 100 €
> 150 m ² - 200 m ²	min. 60 € und max. 135 €
> 200 m ² - 250 m ²	min. 75 € und max. 175 €
> 250 m ²	min. 90 € und max. 215 €

Tabelle 2: Abgabehöhe Leerstandsabgabe Tirol (Quelle: § 9 Abs 3 TFLAG 2022)

In Vorbehaltsgemeinden können die Erträge aufgrund der Möglichkeit der Verdoppelung der Abgabehöhe jedoch deutlich höher ausfallen als bei Freizeitwohnsitzen (vgl. § 9 Abs 4 TFLAG). Diese höheren Abgaben sind aufgrund der fachlichen Grundlage der Landesregierung, die für eine Vorbehaltsgemeinde entsprechend § 14 T-GVG 1996 festzustellen ist, als vertretbar anzusehen (vgl. Erläuterungen TFLAG 2022: 5).

Auch bei der Leerstandsabgabe obliegt es den Gemeinden, die Höhe der Abgabe mit Verordnung des Gemeinderates festzulegen. Bei Festlegung der Höhe der Leerstandsabgabe ist allerdings nur auf den Verkehrswert der Liegenschaft in der Gemeinde zu achten (vgl. § 9 Abs 5 TFLAG).

Gemäß § 10 Abs 2 TFLAG 2022 ist der Abgabeschuldner, gleich wie bei der Freizeitwohnsitzabgabe, selbst für die Berechnung und Entrichtung des entsprechenden Abgabebetrages zuständig. Begründet wird diese Regelung damit, den Verwaltungsaufwand für die Gemeinden möglichst gering halten zu wollen (vgl. Erläuterungen TFLAG 2022: 6).

Gemeinsame Bestimmungen zur Abgabeerklärung und Auskunftspflicht

Der/Die Abgabepflichtige hat auf Verlangen innerhalb einer angemessenen Frist die für die Bemessung der Abgabe maßgebenden Verhältnisse bekanntzugeben. Zusätzlich steht es der Abgabebehörde zum Zweck der

Erhebung der Abgabe zu, sich Zutritt zum betreffenden Objekt gewähren zu lassen. Darüber hinaus sind Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen sowie Post- und elektronische Zustelldienste verpflichtet, bei vermuteter abgabepflichtiger Nutzung auf Anfrage der Behörde die erforderlichen Informationen zur Nutzung bereitzustellen oder notwendige personenbezogene Daten zu übermitteln. (vgl. § 11 Abs 1,2 TFLAG 2022)

Ebenso ist, allerdings nur zum Zweck der Erhebung der Leerstandsabgabe, ein Verschnitt von Registerdaten möglich: *„Zum Zweck der Erhebung der Leerstandsabgabe ist die Abgabenbehörde berechtigt, eine Verknüpfungsanfrage mit dem Zentralen Melderegister nach dem Kriterium Wohnsitz (§ 16a Abs. 3 MeldeG 1991) und einen Abgleich mit den Daten des lokalen Gebäude- und Wohnungsregisters durchzuführen.“* (§ 11 Abs 3 TFLAG 2022)

Ein solcher Datenverschnitt ist allerdings nur bei Vorliegen eines konkreten Verdachtes im Einzelfall zulässig (Erläuterungen TFLAG 2022: 6).

Zusammenfassung

Zusammenfassend will das TFLAG 2022 einen Rahmen für die Einhebung von Mitteln zum Ausgleich von entstandenen Kosten, sowie für sozialpolitische Zwecke am Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen.

Die Definition der Abgabegegenstände fällt zwar durchaus klar aus, allerdings sind, speziell in Bezug auf die Freizeitwohnsitzabgabe eine Vielzahl von Ausnahmen zu beachten, welche unterschiedlichste Schwierigkeiten in der Erhebung der Abgabe auf tun könnten.

Die Höhe der Abgabe ist im österreichischen Vergleich am oberen Ende, was eine entsprechende finanzielle Entlastung der Gemeinden nahelegt, allerdings nicht verifiziert. Speziell die Möglichkeit der Verdoppelung der Leerstandsabgabe in Vorbehaltsgemeinden scheint zur Erfüllung der Ziele äußerst sinnvoll zu sein. Dies stellt jedoch die Frage auf, weshalb

eine solche Verdoppelung nicht auch für die Freizeitwohnsitzabgabe möglich ist.

Durch die Verpflichtung der Gemeinden, zur Begründung der Abgabehöhe durch den Verkehrswert der Liegenschaft in der Gemeinde ist außerdem Sachlichkeit geboten. Die nur mehr fallweise Nutzung des Kriteriums der finanziellen Belastung der Gemeinden durch Freizeitwohnsitze scheint jedoch nicht den Zielen des Gesetzes zu entsprechen.

Ebenso ist die Herangehensweise der Selbstbemessung der Abgabe als kritisch anzusehen. Diese wird zwar mit der Entlastung der Verwaltungsorgane begründet, birgt jedoch die Gefahr einer möglicherweise unbewussten Umgehung der Abgabe.

Durch die Auskunftspflicht der Abgabepflichtigen und unterschiedlicher Infrastrukturunternehmen, sowie eines möglichen Registerdatenverschnitts verfügen die Gemeinden allerdings trotzdem über unterschiedliche Instrumente, um selbst als Kontrollorgan aufzutreten.

3. 2. 2. Vorarlberg

Neben Tirol wird auch Vorarlberg als weiteres alpines Bundesland mit einer Zweitwohnungsabgabe behandelt. Vorarlberg weist im Gegensatz zu Tirol eine längere Entwicklung des aktuellen Abgabegesetzes vor. Bereits 1997 wurde in Vorarlberg das Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen (Zweitwohnsitzabgabegesetz 1997) 1997. StF LGBl. Nr. 87/1997 eingeführt. Das Gesetz wurde mit 01.01.2024 von einem neuen Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen (Zweitwohnungsabgabegesetz – ZAG 2023) 2023. StF LGBl. Nr. 59/2023 abgelöst. Mittlerweile kam es zu einer Novellierung des Gesetzes, auf diese wird im folgenden Kapitel vorwiegend verwiesen.

Der größte Entwicklungsschritt vom Zweitwohnsitzabgabegesetz 1997 auf das neue

ZAG 2023 liegt somit in der Mitbehandlung von Wohnungsleerständen. Grund für die Aufnahme ist das Ziel, dem Wohnungsleerstand entgegenzuwirken. Als weiteres Ziel wird in der Gesetzestexterläuterung die fiskalische Wirkung für die Gemeinden erwähnt. Die durch die Abgabe erzielten Einnahmen sollen den Gemeinden vor allem ermöglichen die hohen Infrastrukturkosten, die durch Nebenwohnsitze entstehen, auszugleichen. Weiters soll die Abgabe zusätzlich zu Benützungsgebühren, Tourismusbeiträge oder Ortstaxen greifen und den Gemeinden eine Einnahmequelle darstellen, welche nicht an den Hauptwohnsitz geknüpft ist. (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 1f)

Abgabegegenstand, Ausnahmen und Abgabeschuldner

Grundsätzlich handelt es sich bei der Zweitwohnungsabgabe um eine Gemeindeabgabe. § 1 ZAG 2023 stellt die benötigte Ermächtigung für Gemeinden dar, um eine entsprechende Verordnung zu erlassen. Die Gemeinden sind folglich nicht verpflichtet, Zweitwohnungs- und Leerstandsabgaben einzuhoben. Entscheidet sich eine Gemeinde für eine Einhebung, bleiben die eingenommenen Mittel in der Gemeinde. (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 1)

Im § 2 ZAG 2023 wird der Abgabegegenstand, also die zur Abgabe herangezogenen Wohnsitze, definiert. Dabei wird das Gebäude- und Wohnungsregister mit dem Zentralen Melderegister verschnitten. Wohnungen, für die keine Hauptwohnsitzmeldung für mindestens 26 Wochen im Jahr vorliegt, sind abgabepflichtig. Um herangezogen zu werden, muss die Wohnung im Gebäude- und Wohnungsregister als Wohnung oder als Wohnung/Arbeitsstätte eingetragen sein. Der/die Bürgermeister:in kann von Bewohner:innen eine Wohnsitzerklärung oder ein Reklamationsverfahren nach § 17 MeldeG 1991 verlangen, um zu überprüfen, ob die Meldung im Melderegister der Wirklichkeit entspricht. Dieser Umstand erlaubt es, bei der Zweitwohnungsabgabe auf

das Gebäude- und Wohnungsregister zurückzugreifen und nur bei Verdachtsfällen eine Einzelfallüberprüfung durchzuführen. (vgl. Erläuterungen ZAG: 6)

In § 2 Abs 4 ZAG 2023 werden jedoch Ausnahmen behandelt wann keine Abgabe zu entrichten ist. Diese Ausnahmeregelungen sind beispielsweise die gewerbliche Beherbergung von Gästen sofern die Wohnung nach § 16 Gesetz über die Raumplanung in Vorarlberg (Raumplanungsgesetz) 1996. StF LGBl. Nr. 39/1996 idF LGBl. Nr. 57/2023 nicht als Ferienwohnung definiert wird, Wohnungen die zur selbstständigen Arbeit mit Kundenkontakt verwendet werden (zum Beispiel Arzt oder Ärztin), Bildungswohnsitze oder Wohnungen, die zur Pflege von Angehörigen notwendig sind. (vgl. Erläuterungen ZAG: 7ff)

Neben den Ausnahmen laut § 2 Abs 4 ZAG 2023 kann eine Gemeinde nach § 2 Abs 5 ZAG 2023 eine Verordnung erlassen, in der weitere Ausnahmen festgehalten werden. Beispielsweise kann nach § 2 Abs 5 lit a ZAG 2023 eine potenzielle Ausnahme ein MaisäÙ-, VorsäÙ-, oder Alpgebäude sein, wenn dieses ausschließlich von der abgabepflichtigen Person und deren nahen Angehörigen verwendet wird oder wenn durch die Gebäude die ortsübliche, landwirtschaftliche Bewirtschaftung im betroffenen Gebiet gesichert wird, sowie wenn die MaisäÙ-, VorsäÙ-, und Alpgebäude und die auf der landwirtschaftlichen Fläche befindlichen weiteren Wirtschaftsgebäude erhalten werden. Diese Art von Gebäude ist aufgrund ihrer Charakteristik in der Kulturlandschaft und aufgrund ihrer Nutzung und landschaftsstruktureller Bedeutung besonders schützenswert. (vgl. Erläuterungen ZAG: 11) Eine Übersicht über alle Ausnahmeregelungen ist in Abbildung 5 zu erkennen.

Laut § 2 Abs 6 ZAG 2023 müssen Personen, die angeben in eine der Ausnahmen nach § 2 Abs 4 und Abs 5 ZAG 2023 zu fallen, dies auch beweisen beziehungsweise glaubhaft machen. Ist die Beweisführung zumutbar - zum Beispiel bei einer einfachen Bestätigung, dass eine Ausbildungsstätte besucht wird - ist der Beweis

vorzulegen. Ist die Beweisführung unzumutbar - zum Beispiel bei einem Pflegefall in der Familie und fehlender offizieller Bescheide - ist der Tatbestand nur glaubhaft zu machen. (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 13)

Liegt keine der Ausnahmeregelungen nach § 2 Abs 4 und Abs 5 ZAG 2023 und keine Meldung eines Hauptwohnsitzes für mindestens 26 Wochen im Jahr vor, ist die Wohnung abgabepflichtig. (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 5)

Im ZAG sind nach § 2 Abs 2 lit b auch explizit Wohnwagen abgabepflichtig. Für diese muss bereits ab 10 Wochen Aufstellungsdauer eine Abgabe entrichtet werden. Wird der Wohnwagen umgeparkt oder wird eine Fahrt durchgeführt, stellt dies keine Relevanz für die Berechnung der Dauer dar. (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 7) Gemeinden können jedoch für Wohnwägen eine Ausnahmeregung nach § 2 Abs 5 lit c ZAG 2023 erlassen.

Nach § 3 ZAG 2023 ist grundsätzlich der/die Eigentümer:in des Zweitwohnsitzes die abgabepflichtige Person und somit selbst für die Berechnung und Entrichtung der Abgabe an die Gemeinde verantwortlich. Miteigentümer:innen sind anteilmäÙig ebenso verpflichtet der Abgabe beizusteuern. Einen Sonderfall stellt das Wohnungseigentum dar, liegt die Wohnung in einer Liegenschaft mit mehreren Wohnungen, so ist nur der/die Wohnungseigentümer:in verpflichtet die Abgabe einzuheben. (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 13) Abgabepflichtige Personen können sowohl juristische als auch private Personen sein. Findet ein Eigentümer:innenwechsel im Laufe des Kalenderjahres statt, ist die Abgabe für die entsprechenden Zeiträume von den jeweiligen Eigentümer:innen zu bezahlen. (vgl. § 2 Abs 3 lit c ZAG 2023)

Wird das Eigentum für ein Jahr an eine bestimmte Person vermietet beziehungsweise die Verwendung der Wohnung zugesprochen, so ist die verwendende



Abbildung 5: Ausnahmetatbestände für die Zweitwohnungsabgabe laut ZAG (Quelle: § 2 Abs 4, 5 ZAG 2023, eigene Darstellung)

Person Abgabeschuldner:in. Der/Die Eigentümer:in ist jedoch verpflichtet, diesen Umstand der Abgabebehörde zu melden, ansonsten bleibt die Abgabepflicht bei den Eigentümer:innen. (vgl. § 3 Abs 3 ZAG 2023)

Bemessungsgrundlage, Höhe der Abgabe, Entstehung des Abgabeanpruchs, Fälligkeit und Entrichtung der Abgabe

Die Zweitwohnungsabgabe wird auf Basis der Geschossfläche bemessen. Die Geschossfläche wird durch die Summe aller Flächen samt Innenwände, aber ohne Außenwände definiert. Gemeinschaftsräume wie das Stiegenhaus, Kellerräume oder Garagen sind anteilmäßig nach der Größe der Wohnung aufzuteilen und zu addieren. Verändert sich die Geschossfläche während des Kalenderjahres durch Bauvorhaben, so ist die Abgabe entsprechend mit Beginn des Monats nach Vollendung der Bauarbeiten mit der neuen Größe zu berechnen. Verlangt die Baubehörde eine Offenlegung der Berechnungsgrundlagen, so hat der/die Abgabeschuldner:in diese vorzulegen. (vgl. § 4 ZAG 2023)

In der Verordnung, die eine Gemeinde zur Einhebung der Abgaben erlassen muss, sind laut § 5 ZAG 2023 die Abgabehöhen mit einem Höchstausmaß aufgrund

§ 8 Abs 5 F-VG 1948 festzulegen. Diese Höchstsätze werden im § 5 ZAG 2024 zum einen durch die absoluten Höchstbeträge und zum anderen durch die Höchstbeträge pro Quadratmeter Geschossfläche beschränkt. (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 14)

Die Abgabehöhen sind in drei unterschiedliche Kategorien eingeteilt, wobei die Kategorisierung durch den Anteil an Zweitwohnsitzen beziehungsweise Leerstand im Gemeindegebiet erfolgt. In Tabelle 3 sind die jährlichen Abgabehöhen je Quadratmeter zu erkennen. Zusätzlich zu den Quadratmetervorgaben sind in Tabelle 4 die jährlichen Höchstbeträge zu erkennen. Hierbei ist anzumerken, dass es sich bei den Werten um die Werte aus dem ZAG 2023 handeln. Laut § 5 Abs 3 ZAG 2023 werden die Höhen jedes Kalenderjahres mittels Verbraucherpreisindex angepasst. Die Gemeinde hat bei den Quadratmeterbeträgen in der Verordnung darauf Bedacht zu nehmen, wie hoch die (finanziellen) Belastungen von Zweitwohnsitzen in der Gemeinde sind (vgl. § 5 Abs 1 ZAG 2023). Vor allem soll mit der Abgabe aber der Aufwand, den eine Gemeinde mit den Freizeitwohnsitzen hat, (potenziell) gedeckt werden. Wobei bereits durch die Einteilung in drei Kategorien diese Bedachtnahme zum Teil geschehen ist, da davon ausgegangen wird, dass die Belastung umso höher ist, umso größer der Anteil an Zweitwohnsitzen ist. (vgl. Erläuterungen ZAG 2023:

Gemeindekategorie	Anteil an Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung	Jährliche Höchstbeträge je Quadratmeter in €
A	> 30 %	18,50 €
B	15 % - 30 %	14,10 €
C	< 15 %	8,20 €

Tabelle 3: Abgabehöhe je Quadratmeter nach Gemeindekategorie Vorarlberg (Quelle: § 5 Abs 1 ZAG 2023)

Gemeindekategorie	Anteil an Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung	Höchstsätze
A	> 30 %	2.775 €
B	15 % - 30 %	2.115 €
C	< 15 %	1.230 €

Tabelle 4: Abgabehöchstsätze nach Gemeindekategorie Vorarlberg (Quelle: § 5 Abs 1 ZAG 2023)

2 & 14). Die Landesregierung hat jedes Jahr bis Ende Februar zu veröffentlichen in welche Kategorie die Gemeinden einzuordnen sind (vgl. § 5 Abs 2 ZAG 2023). Sind in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde große Unterschiede an Zweitwohnsitzen zu erkennen, kann das Gemeindegebiet in unterschiedliche Kategorien eingeteilt werden. (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 1)

In § 5 Abs 5 ZAG 2023 sind Gründe für eine Verminderung der Abgabe angeführt. Beispielsweise kann der fehlende Anschluss an die Gemeindewasserversorgungsanlage oder nur eine bedingte Nutzung durch eine fehlende Heizung ein Argument dafür sein.

Sobald das Kalenderjahr abgelaufen ist, entsteht automatisch eine Abgabeschuld, so muss bis spätestens 15. Februar des Folgejahres die Abgabe an die Gemeinde zu entrichten werden (vgl. § 6 ZAG 2023). Bei der Zweitwohnungsabgabe handelt es sich um eine Selbstbemessungsabgabe. Folglich ist die abgabepflichtige Person verpflichtet, die Abgabe selbst zu bemessen, die Höhe bekanntzugeben und selbst zu entrichten. (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 4)

Erfolgt von der abgabepflichtigen Person keine Bekanntgabe der Abgabehöhe und somit keine Einhebung, kann der Abgabebescheid laut § 201 Abs 1 und Abs 2 BAO 1961 von der Abgabebehörde festgelegt werden.

Für Wohnwägen fällt die Abgabe deutlich geringer aus. In § 7 ZAG 2023 wird die Höhe mit 127,40 € pro Halbjahr, in dem der Wohnwagen mindestens 10 Wochen aufgestellt war, festgesetzt. Die Abgabeschuld entsteht mit dem 15. des Folgemonats, sobald ein Halbjahr abgeschlossen ist und ein halbes Jahr später. Wie auch bei der Zweitwohnungsabgabe ist die Abgabehöhe Indexangepasst und kann sich verändern. Ist der Wohnwagen auf einem Campingplatz aufgestellt, so ist der/die Campingplatzbesitzer:in dafür zuständig die Abgaben von der abgabepflichtigen Person einzuheben. Der/Die Campingplatzbesitzer:in ist dafür zuständig, bis spätestens 15. Februar des Folgejahres

die Abgaben an die Gemeinde zu entrichten.

Schlussbestimmungen zur Datenverarbeitung und Datenerhebung

Im § 8 ZAG 2023 wird festgehalten, dass benötigte Daten zur Verarbeitung von der Abgabebehörde erfasst und bearbeitet werden dürfen. Diese Regelung ist im Hinblick auf die Datenschutz-Grundverordnung notwendig (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 16). Für den Vollzug ist besonders § 8 Abs 2 ZAG 2023 von Bedeutung, demnach kann die Behörde das Zentrale Melderegister mit dem lokalen Gebäude- und Wohnregister verschneiden und so die Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung erfassen. Weiters darf die Behörde Einsicht in das lokale Gebäude- und Wohnregister vornehmen sowie Daten der Baubehörde, vor allem auch Baubescheide und Planunterlagen, einsehen. Dieses Handeln muss jedoch den Zweck zur Erfassung der Zweitwohnungsabgabe haben. Liegt ein Verdacht eines illegalen Zweitwohnsitzes vor, so kann der/die Bürgermeister:in nach § 16a Abs 5 Raumplanungsgesetz Vorarlberg Daten von Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen anfordern, um eine Einzelfallprüfung durchzuführen.

Sofern Gemeinden eine Zweitwohnungsabgabe per Verordnung einheben, sind sie auch verpflichtet, den Leerstand zu erheben. Dieser definiert sich durch eine fehlende Meldung als Wohnsitz und keinem Vorliegen einer Ausnahme. Die Gemeinden sind verpflichtet, die erhobenen Daten zum Leerstand an die Landesregierung weiterzugeben, sollten Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand durch das Land getroffen werden. (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 17)

Zusammenfassung

Das ZAG 2023 bietet den Gemeinden eine Möglichkeit, ein finanzielles Defizit durch Zweitwohnsitze auszugleichen sowie Leerstand mit Abgaben zu versehen, um diesen eventuell aktivieren zu können. Gemeinden sind jedoch nicht verpflichtet, die Abgaben einzuheben und so wird vorrangig in Tourismusgemeinden die benötigte Verordnung erlassen. (vgl. Dreher Harald 2024)

Die Feststellung der abgabepflichtigen Wohneinheiten wird als sinnvoll und vor allem durch die fehlende Unterscheidung zwischen Zweitwohnsitz und Leerstand, als verwaltungsarm angesehen. Dadurch, dass grundsätzlich alle Zweitwohnsitze und Leerstände abgabepflichtig sind und die Eigentümer:innen ihre potenziellen Ausnahmen begründen müssen, ist es naheliegend, dass der Großteil der Zweitwohnsitze und Leerstände erfasst wird – ein großes Problem stellen bei dieser Regelung jedoch die illegalen Meldungen beziehungsweise die illegalen Nutzungen dar. Auf der anderen Seite muss auch bedacht werden, ob mit der reinen Glaubhaftmachung der Ausnahmeregelungen nicht eine einfache Umgehungsmöglichkeit geschaffen wurde. Kritisch wird auch die große Anzahl an Ausnahmeregelungen gesehen, die für Gemeinden eine hohe Komplexität aufweisen und so auch eine Hemmnis für den Erlass einer Verordnung darstellen. (vgl. Mödlagl Gabor 2024)

Besonders kritisch wird die Selbstbemessung der Abgabe gesehen. Wie in den gesetzlichen Erläuterungen angemerkt, wird diese durch den geringen Verwaltungsaufwand für die Gemeinden argumentiert. Die Regelung stellt in der Praxis jedoch Unmengen an Schwierigkeiten und Herausforderungen dar.

3. 2. 3. Fazit Abgaberegulungen in Tirol und Vorarlberg

In beiden Erläuterungen zu den Gesetzen wird als Hauptziel der Besteuerung von Freizeitbeziehungsweise Nebenwohnsitzen eine Einnahmequelle für Gemeinden zur Abdeckung von Infrastruktur und Verwaltungskosten bei ausbleibenden Ertragsanteilen des Bundes formuliert. Als Ziel der Abgabepflicht von Leerständen wird in beiden Bundesländern, in Anbetracht des hohen Wohnungsdrucks, das Entgegenwirken des hohen Anteils an leerstehendem Wohnraum definiert. Beide Gesetze verfolgen demnach dieselben sowohl fiskalischen als auch sozialpolitischen Zwecke.

Ein wichtiger Unterschied in den Gesetzen betrifft die Verpflichtung beziehungsweise Ermächtigung von Gemeinden, die Abgabe zu erheben. Während durch das Tiroler Gesetz alle Gemeinden dazu verpflichtet sind, die Höhe der jährlichen Abgabe mit Verordnung festzulegen, bleibt es den Gemeinden in Vorarlberg offen, ob sie eine Abgabe für Zweitwohnsitze einheben wollen.

Die Möglichkeit, keine Abgabe einzuheben, bietet einerseits Gemeinden, welche ohnehin keine hohen Zweitwohnsitz- beziehungsweise Leerstandszahlen haben und demnach auf keine finanzielle Entlastung oder leerstandsaktivierenden Effekte angewiesen sind, die Möglichkeit sich den mit der Zweitwohnungsabgabeverordnung sowie mit der Erhebung der Abgabe verbundenen Verwaltungsaufwand zu ersparen.

Andererseits birgt die Vorarlberger Herangehensweise die Gefahr, dass Gemeinden, welche zwar keine hohen Zahlen von Abgabegegenständen erwarten, aber in der Praxis tatsächlich über eine hohe Anzahl von falsch-gemeldeten Wohnsitzen verfügen, auf die Abgabe zu verzichten. Dadurch kann auch das Ausmaß der Möglichkeiten der Datenerhebung von Zweitwohnsitzen und Leerständen entsprechend § 8

ZAG 2023, nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden.

Auch in Bezug auf die Definition des Abgabegegenstands gibt es zwischen den beiden Abgabegesetzen starke Differenzen. Während im TFLAG 2022 bereits zu Beginn vom Begriff Freizeitwohnsitz gesprochen wird, welcher im wesentlichen Nebenwohnsitze beinhaltet, welche lediglich zu Freizeit- und Erholungszwecken verwendet werden (siehe Kapitel 2.4 Begriffsdefinitionen), werden im ZAG 2023 ausgehend vom Gebäude- und Wohnungsregister sowie Zentralen Melderegister jene Wohnungen, welche für mindestens 26 Wochen je Jahr weder eine Hauptwohnsitzmeldung noch über eine Ausnahme verfügen, als abgabepflichtig angesehen.

Diese Ausnahmen sind zwar sehr detailliert ausgearbeitet, aufgrund der großen Anzahl, die benötigt werden, um die Abgabe nur von Freizeitwohnsitzen und Leerständen und beispielsweise nicht von Bildungswohnsitzen einzuheben, jedoch sehr komplex in der Anwendung. Gewisse Ausnahmen gibt es zwar auch für Freizeitwohnsitze entsprechend des TFLAG 2022, allerdings scheint die Herangehensweise der Herbeiführung des Abgabegegenstand in Tirol auf den ersten Blick einfacher, da die Anzahl der Ausnahmen und damit verbundenen Umgehungsmöglichkeiten sowie Fehlerquellen in der Erhebung der Abgabe reduziert wird. Kritisch wird jedoch gesehen, dass im TFLAG 2022, sofern nicht bereits im Freizeitwohnsitzverzeichnis eingetragen, immer eine Einzelüberprüfung durchgeführt werden muss und die Beweisführung bei der Gemeinde liegt, um die Abgabepflicht festzustellen und so ein erhöhter Verwaltungsaufwand zustande kommt.

Anders wird dies im ZAG 2023 von Vorarlberg gehandhabt. Dabei muss von den potenziellen Abgabeschuldner:innen ein Beweis vorgelegt werden, warum keine Abgabe zu bezahlen ist. Eine Einzelfallprüfung wird von der Gemeinde somit nur durchgeführt, sofern ein Verdacht auf eine Falschmeldung besteht und diese nicht durch den Verschnitt von Gebäude- und Wohnungsregister mit

dem Zentralen Melderegister geklärt werden kann.

Beide Herangehensweisen zum Feststellen der abgabepflichtigen Wohnungen lassen Potenzial zu Verbesserung zu. Im ZAG 2023 wäre beispielsweise eine Bündelung der Ausnahmeregelungen sinnvoll, um das Gesetz stringenter durchzusetzen und die Ziele konsequenter erreichen zu können. Die Definition des Freizeitwohnsitzes lässt immer einen gewissen Spielraum offen, was für den Vollzug des TFLAGs 2022 problematisch sein kann, weiters wäre auch eine Minderung des Verwaltungsaufwandes für die Gemeinden in Tirol angebracht.

Als positiv im ZAG 2023 wird die Einbindung von Wohnwagen als abgabepflichtige Objekte gesehen. Dies zeigt die breitere Erfassung von potenziell abgaberelevanten Wohnformen im Vorarlberger Gesetz.

Die Bemessungsgrundlage der Höhe der Abgabe ist mit der Geschoßfläche in Vorarlberg und der Nutzfläche in Tirol sehr ähnlich. Die Abgabehöhe ist in den beiden Bundesländern jedoch wieder an unterschiedliche Kriterien geknüpft. In Vorarlberg werden drei verschiedene hohe Abgabeklassen definiert, in welche Gemeinden nach Anzahl der Wohnungen ohne Meldung als Hauptwohnsitz eingeteilt werden. Diese Einteilung ist vom Land Vorarlberg auf Grundlage von Daten der Statistik Austria zu erstellen und bis spätestens Ende Jänner jedes Jahres zu veröffentlichen (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 14). Tiroler Gemeinden haben hingegen den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde bei der Festlegung der Höhe der Abgabe in Bedacht zu nehmen.

Bei der Regelung im Vorarlberger ZAG 2023 wird nach klaren Kriterien für alle Gemeinden eine Abgabeklasse festgesetzt, die Höchstsätze je Quadratmeter Geschossfläche vorschreibt. Da die Zweitwohnung- und Leerstandsabgabe als Aufwandsteuer zu verstehen ist, soll der für die Gemeinde entstandene Aufwand durch die Abgabe gedeckt werden. Diese Begründung

ist auch bei der Festlegung der Höchstsätze je Quadratmeter zu beachten (vgl. Erläuterungen ZAG 2023: 2). Die Herangehensweise im TFLAG 2022 lässt hingegen mehr Interpretationsspielraum für die Begründung der Höchstsätze offen.

Dies hat 2022 schon zur Aufhebung der Vorgängerabgabe TFWAG 2019 in Kufstein und Wörgl geführt. Im Urteil des Verfassungsgerichtshofs (VfGH) wurde entschieden, dass die Befugnis zur Festlegung von Mindest- und Höchstsätzen zur Deckung der Kosten, die durch Freizeitwohnsitze entstehen, nicht einfach durch die Festlegung des höchsten Abgabesatzes unter Bezugnahme auf den Verkehrswert des Freizeitwohnsitzes erfolgen kann. Gemeinden müssen demnach zusätzlich zu den Verkehrswerten auch die spezifischen, überdurchschnittlichen Belastungen durch Freizeitwohnsitze auf die Gemeinde nachweisen können, um die in den Gesetzen festgelegten Höchstsätze verlangen zu können. (vgl. VfGH 07.03.2022, V 157/2021; VfGH 07.03.2022, V 54/2021)

Die Regelung in Vorarlberg scheint demnach deutlich mehr Rechtssicherheit bei der Festlegung der Abgabehöchstsätze zu bieten, als es in Tirol möglich ist. Allerdings wird auch die Flexibilität genommen, auf Umstände zu reagieren, welche nicht anhand der offiziellen Meldedaten ersichtlich sind.

Die angegebenen Höchstbeträge sind in beiden Bundesländern sehr ähnlich, wobei Tiroler Vorbehaltsgemeinden die Möglichkeit haben, die Höchstsätze für die Leerstandsabgabe zu verdoppeln. In Vorarlberg sind hingegen reduzierte Abgabehöhen für Wohnungen mit gewissen Eigenschaften, wie kein Anschluss an eine Gemeindefwasserversorgungsanlage, vorgesehen. Beide Möglichkeiten der Veränderung der Abgabehöhe wirken sinnvoll, jedoch birgt die Möglichkeit der Abgabereduktion in Vorarlberg die Möglichkeit für Umgehungsversuche.

Die Staffelung der Abgabehöchstsätze je nach Bemessungsgrundlage wirkt in beiden Bundesländern sinnvoll. Die Berechnung je Quadratmeter in Vorarlberg bietet die Möglichkeit, Wohnungen möglichst gerecht zu besteuern. Auch die Tiroler Regelung ist jedoch durch die hohe Anzahl von sieben Nutzflächenklassen ausreichend differenziert, um keine Abgabepflichtigen zu benachteiligen.

Beide Gesetze setzen bei der Abgabe auf Selbstbemessung durch die Eigentümer:innen. Dies wird jeweils mit der Reduktion des Verwaltungsaufwands begründet. Diese Herangehensweise ist jedoch als äußerst kritisch zu betrachten, da sie die Gefahr der Umgehung birgt.

Den Gemeinden in beiden Bundesländern wird jedoch die Möglichkeit gegeben, zur Erhebung der Abgabe (in Tirol nur der Leerstandsabgabe) eine Verknüpfungsanfrage mit dem Zentralen Melderegister durchzuführen sowie auf Daten des lokalen Gebäude- und Wohnungsregisters zuzugreifen.

In konkreten Verdachtsfällen einer illegalen Nutzung und dementsprechender nicht bestehenden Abgabepflicht ist es in beiden Bundesländern möglich bei Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen verbrauchsbezogene Daten nachzufragen. Diese Daten können in weiterer Folge zur Beurteilung der tatsächlichen Nutzung verwendet werden. Geregelt wird dies in beiden Bundesländern einerseits im jeweiligen Raumordnungsgesetz, in Tirol zusätzlich auch noch im Abgabegesetz.

4 DIE FREIZEITWOHNSITZ- UND LEERSTANDSABGABEGESETZE IN DER PRAXIS

Nach den rechtlichen Grundlagen auf Bundes- und Länderebene folgt nun die Aufarbeitung des Vollzugs in den Bundesländern und Gemeinden. Zu Beginn werden Daten und Fakten zu Nebenwohnsitzen und Leerständen aufbereitet. Darauf folgt die Erläuterung des Vollzugs mit Bezug zu einzelnen Gemeinden. Das Kapitel baut vor allem auf den durchgeführten Interviews und Fragebögen auf und bietet somit einen Einblick in die Praxis

4.1. Nebenwohnsitz- und Leerstandssituation in den Bundesländern

In Österreich gab es im Jahr 2021 knapp über 893.500 Wohnungen, an welchen nur ein Nebenwohnsitz gemeldet ist, beziehungsweise keine Wohnsitzmeldung vorliegt. Dies entspricht einem Anteil von etwa 18 % an den gesamten Wohnungen in Österreich. Dem gegenüber sind in Tirol an 22 % der insgesamt knapp 423.800 Wohnungen lediglich Nebenwohnsitze oder keine Wohnsitze angegeben, womit das Bundesland in diesem Bereich einen

der höchsten Anteile erzielt (vgl. Statistik Austria 2024a). Vorarlberg weist hier mit rund 17 % einen Wert auf, welcher knapp unter dem Bundesschnitt liegt (siehe Abbildung 6). Hier ist anzumerken, dass davon auszugehen ist, dass bei den Wohnungen ohne Wohnsitzangabe nicht ausnahmslos von Leerstand auszugehen ist, sondern darunter auch zum Beispiel einige nicht gemeldete Neben- oder Freizeitwohnsitze sind. (vgl. Dierer 2020 zitiert nach Sonderegger 2014: 99)

Deutlich über dem Bundesschnitt liegen die Bundesländer Tirol und Vorarlberg hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der Wohnungen nur mit Nebenwohnsitz- beziehungsweise ohne Wohnsitzangabe seit dem Jahr 1981. Generell ist diese seither ausnahmslos gestiegen. Beide Bundesländer weisen im Zeitraum von 1981 bis 2021 eine etwa doppelt so hohe Entwicklung auf wie gesamt Österreich (siehe Abbildung 7). Diese Tendenz verdeutlicht die Dringlichkeit, mit welcher sich die beiden Bundesländer mit der Nebenwohnsitz- beziehungsweise Freizeitwohnsitz- und Leerstandsproblematik befassen

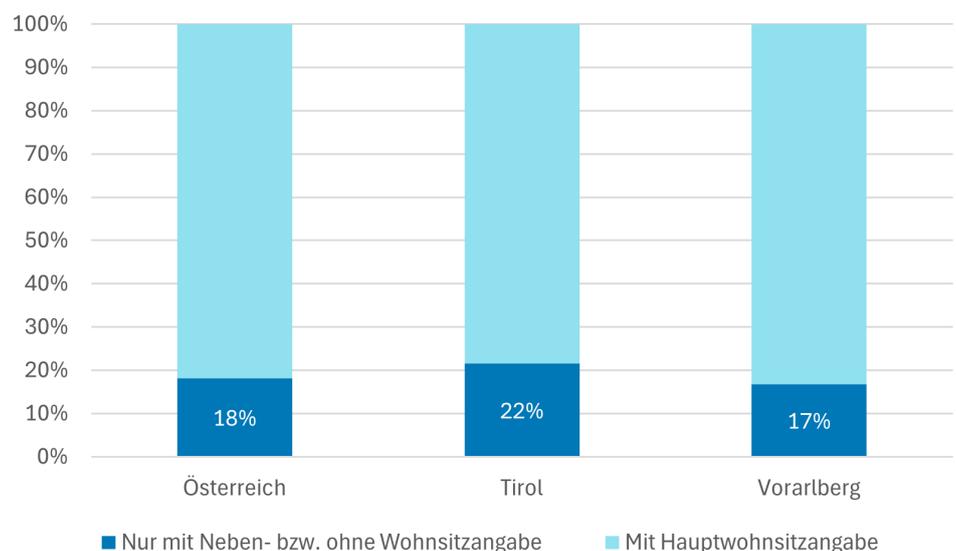


Abbildung 6: Anteil der Wohnungen nur mit Neben- beziehungsweise ohne Wohnsitzangabe an den Wohnungen insgesamt in Tirol und Vorarlberg sowie gesamt Österreich 2021 (Quelle: Statistik Austria 2024a, eigene Darstellung)

müssen. Hervorzuheben ist dies auch in Hinblick auf den verfügbaren Dauersiedlungsraum. Österreichweit liegt dieser bei einem Anteil von etwa 39 %. In Tirol hingegen sind lediglich knapp 13 % und in Vorarlberg über 22 % Dauersiedlungsraum verfügbar (vgl. Statistik Austria 2024b). Bei Betrachtung der Abbildung 7 sticht der sprunghafte Anstieg im Zeitraum von 2001 bis 2011 sowohl in gesamt Österreich aber vor allem in Tirol und Vorarlberg hervor. Eine Begründung hierfür könnte der EU-Beitritt Österreichs im Jahr 1995 sein. Bis dahin unterlag der Immobilienerwerb durch nicht österreichische Staatsbürger:innen dem Ausländer:innengrundverkehr, welcher diese nur eingeschränkt am Immobilienmarkt teilhaben ließ. Diese Regelung war fortan durch die Rechtsnormen der EU nicht mehr möglich. Im Zusammenhang damit fanden in den 1990er Jahren einige gesetzliche beziehungsweise planungsrechtliche Novellierungen und Anpassungen statt. Seither sind EU-Ausländer:innen beim Immobilienerwerb mit Inländer:innen grundsätzlich gleichzustellen (vgl. König 2020). Diese Schlussfolgerung deckt sich mit den Zahlen der Landesstatistik Tirols. Laut dieser

stieg die Anzahl der Nebenwohnsitze österreichischer Staatsbürger:innen in Tirol von 2004 bis 2020 um lediglich 12 %. Verglichen dazu ist die Zahl der von ausländischen Staatsangehörigen gemeldeten Nebenwohnsitze von 2002 bis 2020 um 133 % angestiegen. (vgl. Maldet 2023)

Neben den bisher diskutierten Daten, welche nicht klar zwischen Neben-, Freizeitwohnsitz und Leerstand differenzieren, können auf Tiroler Landesebene auch Daten zu Freizeitwohnsitzen analysiert werden. Dies ist einer Festlegung des TROG 2022 zu verdanken, nach der die Landesregierung das aktuelle Leerstandsverzeichnis auf der Internetseite des Landes veröffentlichen muss (vgl. § 14 Abs 4 TROG 2022). Insgesamt gibt es in Tirol demnach 16.363 Freizeitwohnsitze mit Stand 06. Mai 2024. Dies entspricht einer landesweiten Quote von knapp unter 4 %. Der Großteil dieser Freizeitwohnsitze, nämlich 96 %, gehen auf die Feststellung nach § 13 Abs 3 TROG 2022 zurück (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2024a). Darin ist festgelegt, dass Wohnsitze, welche bis 31. Dezember 1993 rechtmäßig als Freizeitwohnsitze

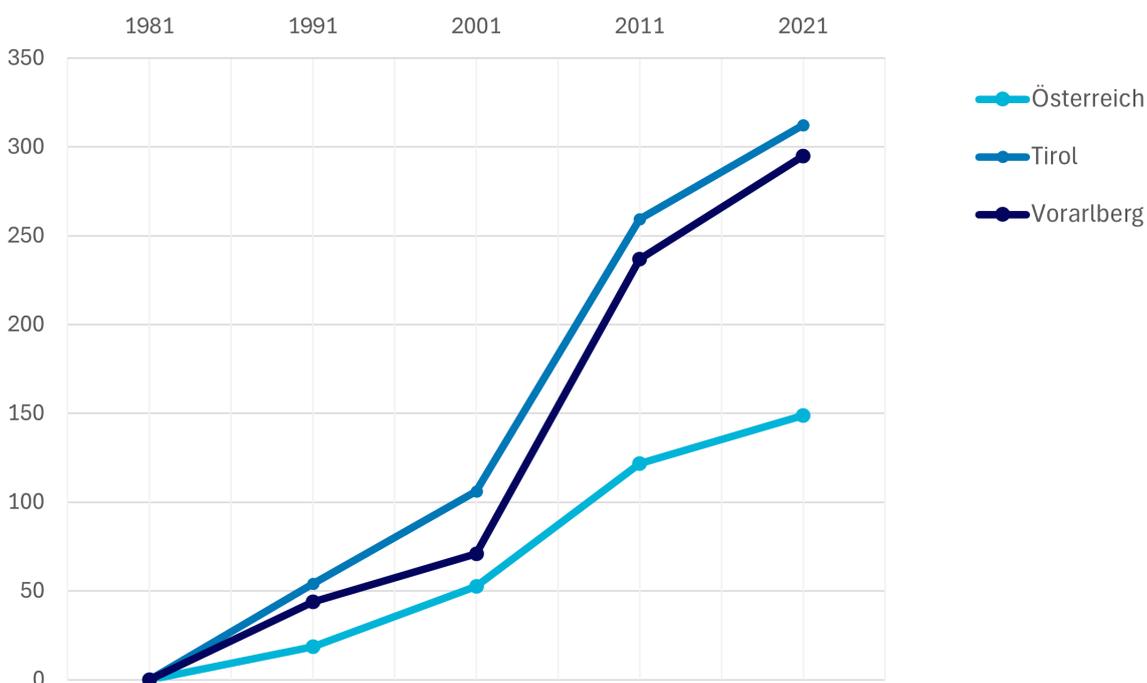


Abbildung 7: Relative Veränderung der Wohnungen nur mit Neben- beziehungsweise ohne Wohnsitzangabe in Tirol und Vorarlberg sowie gesamt Österreich von 1981 bis 2021 (Quelle: Statistik Austria 2024a, eigene Darstellung)

Abgabewesen

verwendet worden sind, nachträglich bis 30. Juni 2014 als solche beim/bei der Bürgermeister:in angemeldet werden können (vgl. § 17 Abs 1 TROG 2022; ÖROK 2022: 61). Betrachtet man die räumliche Verteilung der Freizeitwohnsitze hinsichtlich ihrer Dichte über die Tiroler Gemeinden (siehe Abbildung 8), so zeigt sich ein durchaus heterogenes Bild mit einigen Gemeinden mit einer Quote von 0 % und einer Spitzenquote von 74,5 %. Dieser Spitzenwert findet sich in der 93 Einwohner:innen zählenden Gemeinde Hinterhornbach im Westen Tirols (vgl. Hinterhornbach 2024). Es ist anzumerken, dass sich dieser Wert auch dadurch begründet, dass die lokale Bevölkerung aus der entlegenen Gemeinde unter anderem aufgrund nicht vorhandener Infrastruktur weggezogen ist (vgl. Lotz Andreas 2024). Hohe Quoten finden sich generell nahe der Westgrenze Tirols, rund um die Gemeinde Sankt Anton am Arlberg und nordwestlich von Imst. Darüber hinaus gibt es hohe Werte vor allem in der Osthälfte Tirols zwischen den Städten Kufstein, Mayrhofen und Innsbruck und teilweise um

diese herum. (vgl. Land Tirol 2024) Hier liegen unter anderem namhafte Gemeinden wie Kitzbühel oder Kirchberg in Tirol.

Insgesamt liegt die Quote in 63 Gemeinden der 277 im Verzeichnis angeführten Gemeinden auf über 8 %. Für diese 63 Gemeinden ist die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze somit grundsätzlich nicht mehr zulässig (vgl. ÖROK 2022: 47). Generell ist jedoch anzumerken, dass die Gemeinden größtenteils keine weiteren Freizeitwohnsitze haben wollen. Hinsichtlich der Quoten kann festgestellt werden, dass diese oftmals nicht die ganze Wahrheit abbilden, da vermutet wird, dass nicht alle Freizeitwohnsitze erfasst sind. (vgl. Lotz Andreas 2024)

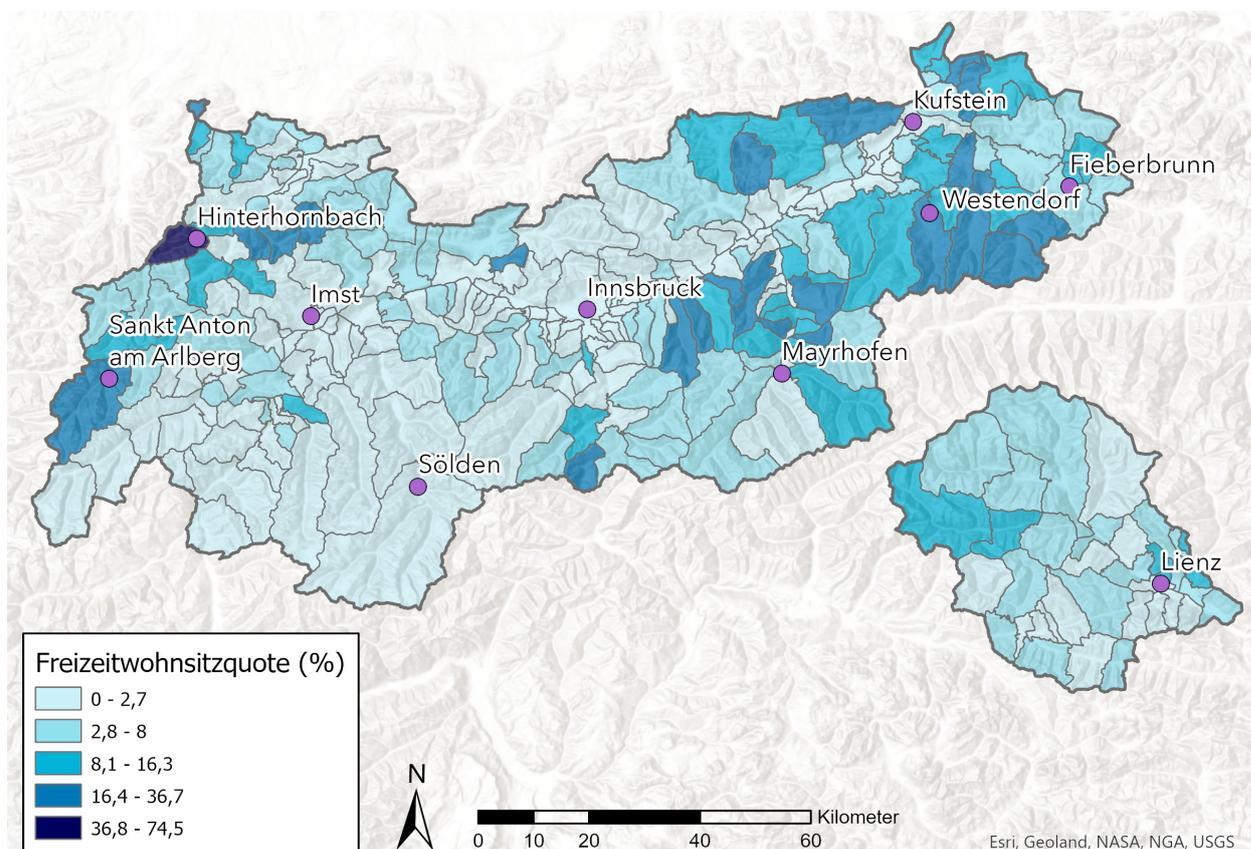


Abbildung 8: Darstellung der Freizeitwohnsitzquote je Gemeinde in Tirol (Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023, Amt der Tiroler Landesregierung 2024a, eigene Darstellung)

Aufgrund nicht publizierter Daten konnte für das Land Vorarlberg keine Darstellung der Freizeitwohnsitzquote erstellt werden (vgl. ÖROK 2022: 65). Stattdessen sind in Abbildung 9 die Gemeinden gemäß ihrer aktuellen Abgabekategorie dargestellt. Diese Abgabekategorien beziehen sich auf Festlegungen des ZAG 2023. Zur Kategorisierung werden die Anteile der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung an den gesamten Wohnungen einer Gemeinde herangezogen. In die Kategorie „A“ fallen Gemeinden, in welchen bei mehr als 30 % der Wohnungen keine Meldung als Hauptwohnsitz vorliegt. Zur Kategorie „B“ zählen Gemeinden, wenn dies bei mehr als 15 % der Wohnungen der Fall ist und zu Kategorie „C“ sind jene Gemeinden zuzuordnen, bei denen bis zu 15 % der Wohnungen keine Hauptwohnsitzmeldung aufweisen. (vgl. § 5 Abs 1 ZAG 2023)

Für das gesamte Bundesland Vorarlberg ergibt sich ein Anteil von 18,7 % (vgl. Amt der Vorarlberger

Landesregierung 2024). Die meisten Gemeinden der Kategorie „A“ liegen in der Osthälfte Vorarlbergs. In der Westhälfte, vor allem im Rheintal, finden sich überwiegend Gemeinden der Kategorie „C“ (siehe Abbildung 9).

Auch in Vorarlberger Gemeinden gehen eine Vielzahl der legalen Freizeitwohnsitze auf Übergangsbestimmungen der Raumplanungsgesetzesnovelle im Jahr 1993 zurück (vgl. Vorarlberg ORF 2017). In Lech werden etwa 85 % der existierenden Freizeitwohnsitze darauf zurückgeführt (vgl. Lucian Gerhard 2024). In der montafoner Gemeinde Schruns geht man davon aus, dass etwa 95 % der 400 Freizeitwohnsitze dadurch begründet sind. (vgl. Sadjak Martin 2024)

Hinsichtlich der Leerstandserfassung spielt die Verschneidung der Gebäude- und Wohnungsregisterdaten mit den Meldedaten aus

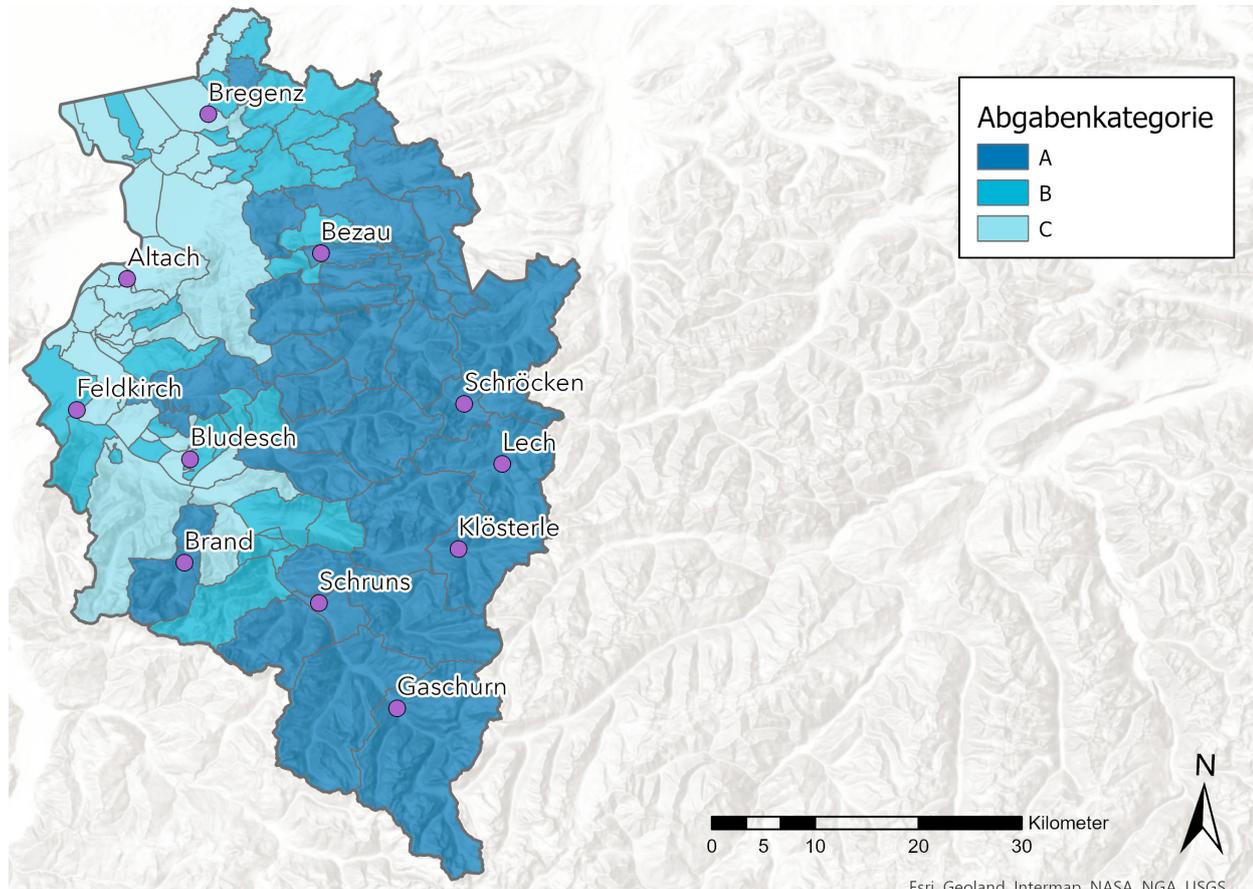


Abbildung 9: Darstellung der Abgabekategorie je Gemeinde in Vorarlberg (Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023, Amt der Vorarlberger Landesregierung 2024, eigene Darstellung)

dem Zentralen Melderegister eine wichtige Rolle. Diesen Daten ist zu entnehmen, dass im Jahr 2021 in Österreich bei 13,3 % aller etwa 4,9 Millionen erfassten Wohnungen keine Wohnsitzangabe vorlag. In Tirol ist dies bei 16,1 % der etwa 424.000 Wohnungen der Fall, was dem zweithöchsten Wert aller Bundesländer entspricht. Vorarlberg liegt mit 13,9 % der circa 208.000 Wohnungen knapp über dem Bundesschnitt. Bei Betrachtung der Anteile der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung nach den Gemeinden in Abbildung 10 zeigt sich, dass die Anteile in den Tourismusgebieten in Tirol und Vorarlberg besonders hoch sind (vgl. Statistik Austria 2023). Diese räumliche Ausdehnung ist ebenso hinsichtlich der Neben- beziehungsweise Freizeitwohnsitze zu beobachten (siehe Abbildung 8 und Abbildung 9).

Hinzuzufügen ist, dass bei den angegebenen Zahlen nicht ausnahmslos von klassischem Leerstand auszugehen ist. Die Gründe, weshalb zum Erhebungsstichtag an einer Wohnung kein Wohnsitz gemeldet war, sind vielfältig. Beispielsweise kann die Wohnung zu dem Zeitpunkt gerade zum Verkauf oder

zur Vermietung stehen. Außerdem ist es auch möglich, dass die Wohnung bewohnt ist, ohne dass jemand an der Adresse gemeldet ist (vgl. Statistik Austria 2023; Steinmüller-Schwarz 2024). Diesem Problem nahm sich die NGO Greenpeace an und versuchte auf Basis der bereits erwähnten Daten, jedoch mit Miteinbeziehung anderer Datengrundlagen und Studien, einen belastbareren Wert zu ermitteln. Final konnte ein Wert von rund 230.000 leerstehenden Wohnungen ermittelt werden, was einer Leerstandsquote von 4,7 % entspricht. Für Tirol wurde eine Leerstandsquote von 5,6 % errechnet, was 24.000 Wohnungen entspricht. In Vorarlberg wird von einer Quote von 3,9 % ausgegangen. Dies kommt etwa 8.000 Wohnungen gleich. Die Studie geht österreichweit von Wohnraum für potenziell 340.000 Menschen und einem Einsparungspotenzial beim Bodenverbrauch von 4.170 Hektar aus, würden die leerstehenden Wohnungen genutzt werden (vgl. Karzel, Ebner & Stadler 2024: 5ff.). Neben der Reduktion des Boden- und Ressourcenverbrauchs könnte auch der Druck aus dem Wohnungsmarkt genommen werden und Wohnraum dadurch leistbarer werden (vgl. Jüngling 2024; Karzel

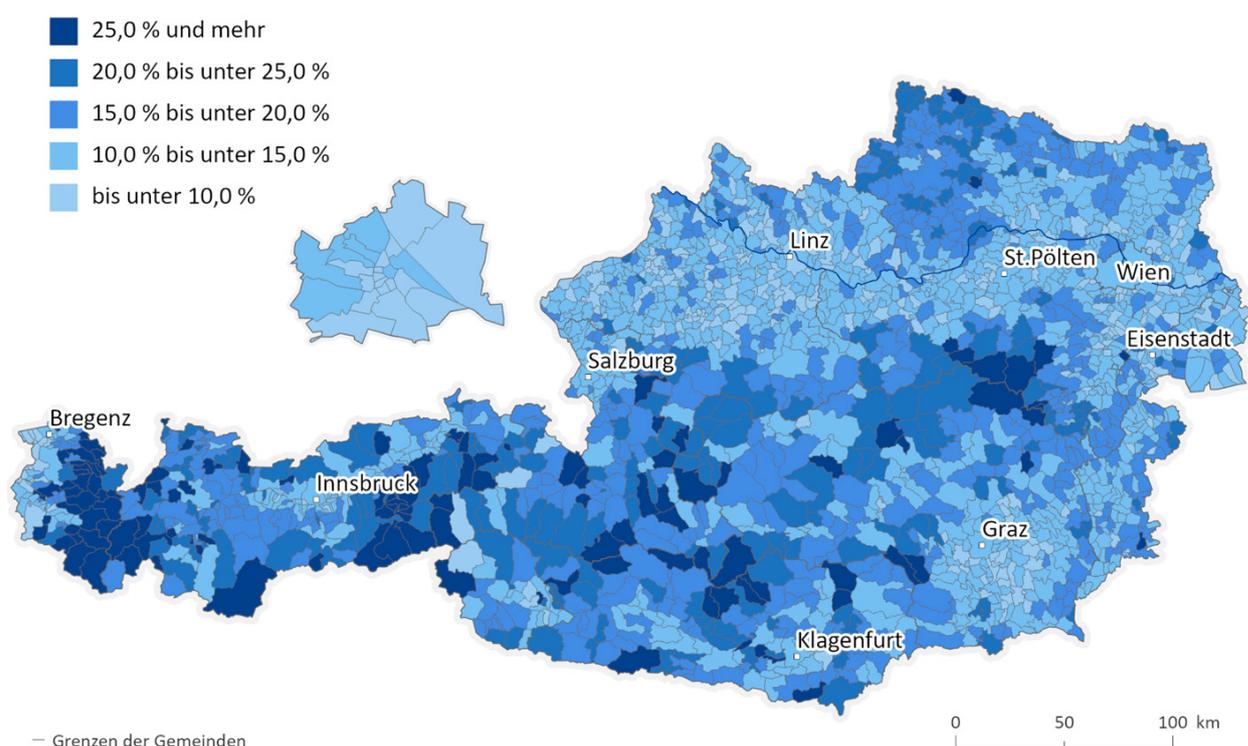


Abbildung 10: Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung nach Gemeinde 2021 (Quelle: Statistik Austria 2023)

et al. 2024: 3). Dies ist für Tirol und Vorarlberg insofern wichtig, da die beiden Bundesländer die mitunter höchsten Wohnraumpreise in Österreich haben (siehe Abbildung 11).

Besonders im Fokus steht die Leerstandsthematik unter anderem in der Tiroler Landeshauptstadt. In Innsbruck geht man aktuell von 8,8 % Leerstand aus, womit die Stadt doch deutlich über den von Greenpeace ermittelten Landeswert liegt (vgl. Behmann Mathias 2024; Karzel et al. 2024: 6). Trotz des Ziels der starken Reduktion des Leerstands benötigt die Stadt auch einen gewissen Anteil an leerstehenden Wohnraum. Es wird davon ausgegangen, dass vor allem urbane Räume einen Wohnungsleerstand von etwa 2-3 % benötigen, damit Menschen die Möglichkeit zum Wohnungswechsel haben. (vgl. Weidner Anne 2024)

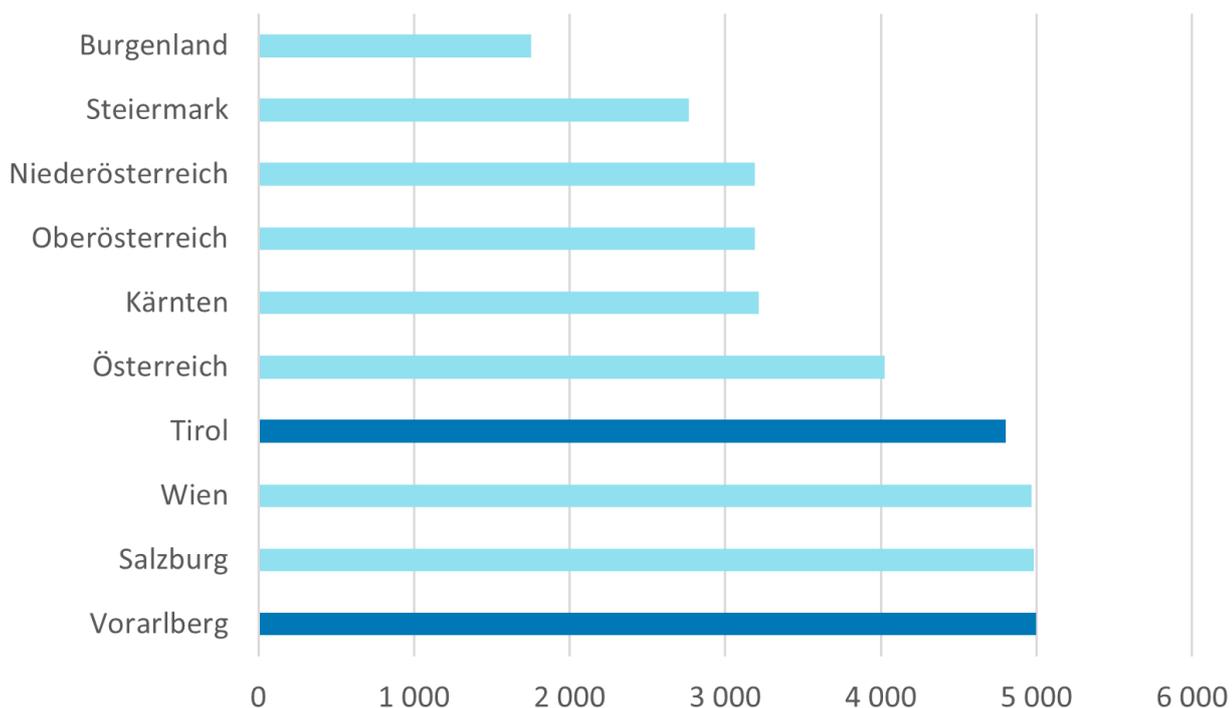


Abbildung 11: Kaufpreis für Wohnungen in Österreich nach Bundesländern in €/m² 2023 (Quelle: Statistik Austria 2024c, eigene Darstellung)

4.2. Vollzug der Gesetze

In diesem Kapitel wird der Vollzug des TFLAGs 2022 und des ZAGs 2023 behandelt. Der Vollzug wurde in unterschiedliche Kapitel aufgeteilt. Je Thematik werden meist zwei ausgewählte Gemeinden genauer betrachtet, wobei häufig auf die Gemeinden zurückgegriffen wird mit denen mit Vertreter:innen Interviews geführt wurden oder Gemeinden, die den Fragebogen zu dem entsprechenden Thema ausführlich beantwortet haben. Folglich bieten diese Kapitel einen Einblick in die Praxis und vermitteln, wie Gemeinden die Herangehensweise zur Umsetzung der rechtlichen Vorgaben gestalten. Zusätzlich werden noch weitere Erkenntnisse und Informationen erläutert, die zum Teil auf alle Gemeinden des Bundeslandes übertragbar sind und es wird ein Fazit gezogen.

Einleitend werden in Abbildung 12 und Abbildung 13 die einzelnen Verfahrensschritte des Vollzugs der Gesetze in Tirol und Vorarlberg dargestellt, diese Schritte sind in erster Linie auf die Erkenntnisse der Fragebögen und Interviews zurückzuführen. Somit kann nicht garantiert werden kann, dass diese Herangehensweise von allen Gemeinden des Bundeslandes geteilt wird. Durch die Interviews und Fragebögen wurde die Erkenntnisse gewonnen, dass viele Gemeinden ihre eigene Art und Weise haben, um eine solche Abgabe einzuheben. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die Selbstbemessung, die im Kapitel 4.2.3 genauer behandelt wird.

Grundsätzlich muss jedoch jede Gemeinde eine Verordnung erlassen, um die Abgaben einheben zu können. In einem weiteren Schritt werden die Daten erhoben. Häufig senden Gemeinden auf Grundlage der erhobenen Daten ein informelles Informationsschreiben an alle Abgabeschuldner:innen in dem die Abgabe erläutert wird. Großteils wird in diesem Informationsschreiben auch bereits die Abgabehöhe mitgeteilt, da eine Feststellung der Abgabehöhe von den Abgabeschuldner:innen oft nicht möglich ist (siehe Kapitel 4.2.3 Einhebung

und Selbstbemessung der Abgabe). Als nächster Schritt sind Ausnahmetatbestände zu behandeln, die von Abgabeschuldner:innen behauptet werden. Beziehungsweise müssen Einzelfallüberprüfungen vorgenommen werden, um den Abgabetatbestand zu kontrollieren. Werden die Abgaben schlussendlich nicht entrichtet, obwohl ein konkreter Abgabetatbestand festgestellt werden konnte, ist es möglich die Abgaben mittels Bescheid nach § 201 BAO 1961 festzusetzen. Für die Gemeinde entsteht durch die Prüfung der Abgabentrichtung anschließend ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand. (siehe Abbildung 12 und Abbildung 13 sowie Kapitel 4.2.1, Kapitel 4.2.2, Kapitel 4.2.3 und Kapitel 4.2.4)

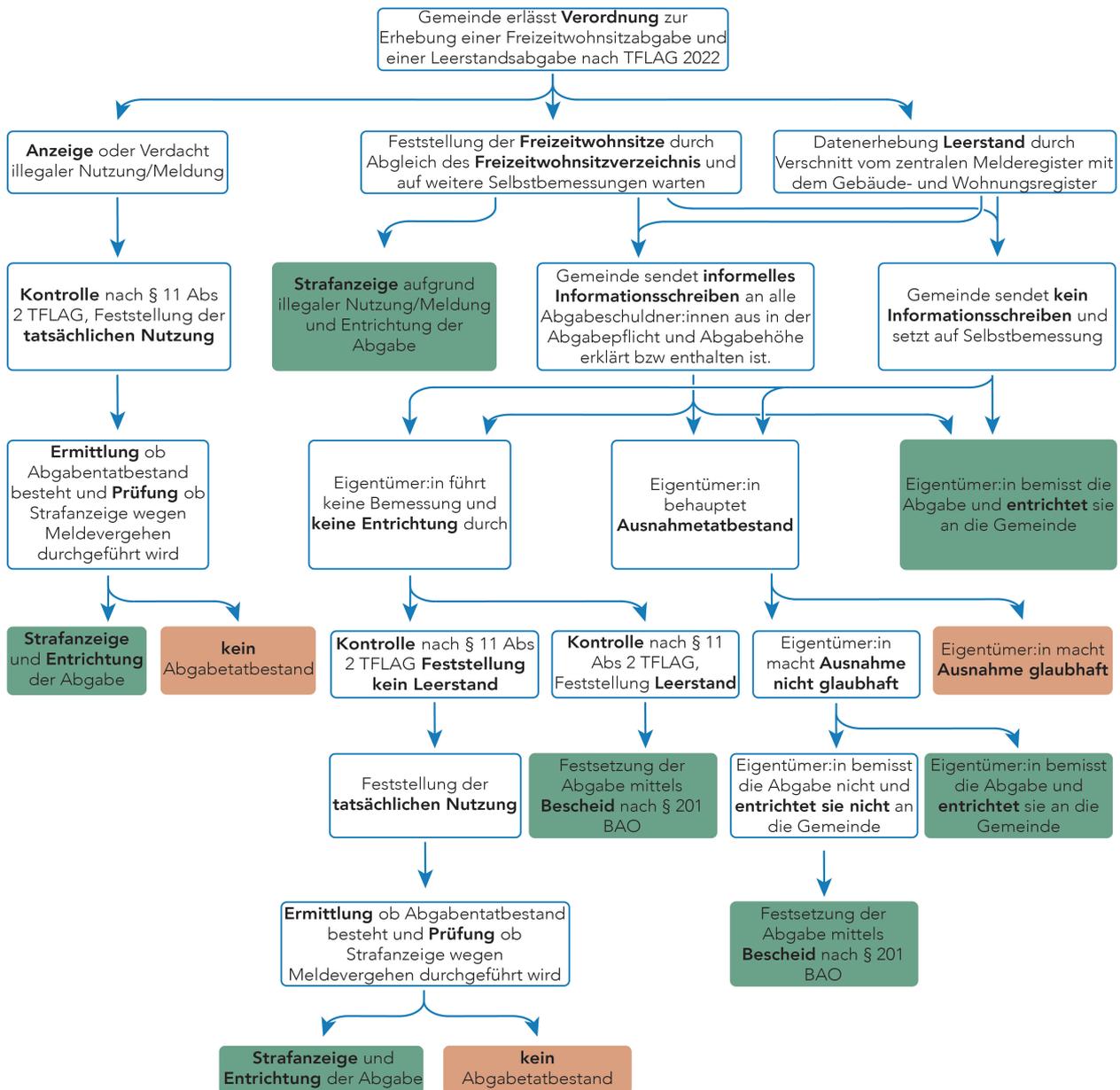


Abbildung 12: Zusammenfassende Darstellung des Vollzugs des TFLAG (Quelle: Amt der Tiroler Landesregierung 2024b, Schwaiger René 2024, Fragebogen Fieberbrunn 2024, Fragebogen Mayrhofen 2024, eigene Darstellung)

Abgabewesen

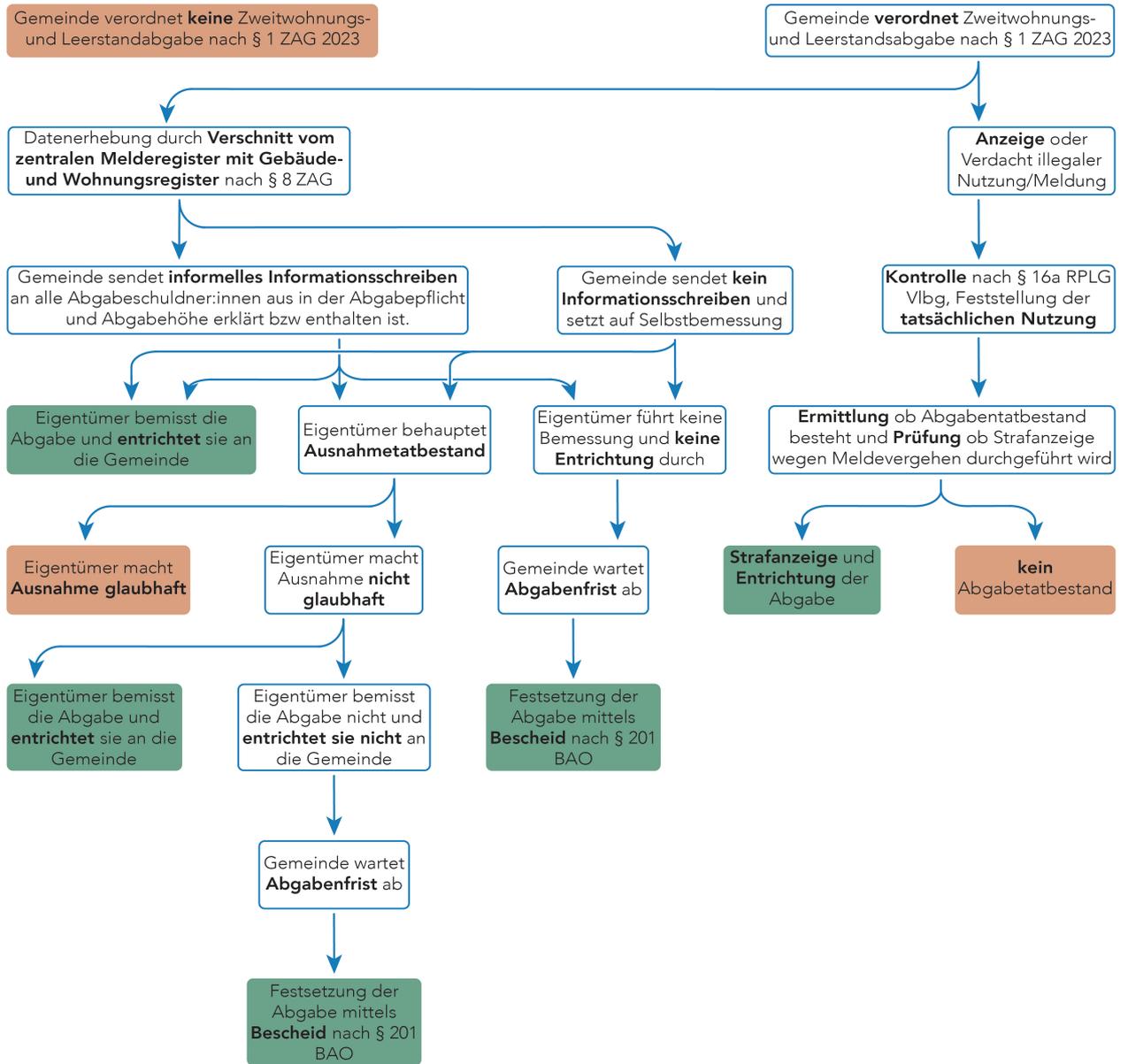


Abbildung 13: Zusammenfassende Darstellung des Vollzugs des ZAG (Quelle: Palm Edgar 2024, Fragebogen Schruns 2024, Fragebogen Schröcken 2024, Fragebogen Brand 2024, eigene Darstellung)

4. 2. 1. Erhebung und Kontrolle des Abgabetatbestands

Sowohl in Tirol, als auch in Vorarlberg wird der Leerstand durch einen Verschnitt vom Zentralen Melderegister mit dem Gebäude- und Wohnungsregister erfasst. Alle Wohnungen mit fehlender Wohnsitzmeldung werden somit als Leerstand erfasst und sind abgabepflichtig (vgl. Behmann Mathias 2024). In der Praxis handelt es sich jedoch nicht immer zwingend um einen Leerstand, obwohl keine Meldung vorhanden ist. Häufig wird, vor allem in Innsbruck, ein „Leerstand“ auch als Nebenwohnsitz verwendet (vgl. Hirsch Manfred 2024). Näheres hierzu in Kapitel 4.1.

Die Erhebung der Freizeitwohnsitze erfolgt in Vorarlberg ebenfalls durch einen Verschnitt vom Zentralen Melderegister mit dem Gebäude- und Wohnungsregister. Für die Erfassung werden alle Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldungen herangezogen, da grundsätzlich alle Nebenwohnsitze abgabepflichtig sind und die abgabepflichtige Person einen Beweis vorzulegen hat, sofern keine Nutzung als Freizeitwohnsitz vorliegt (siehe Kapitel 3.2.2). In Tirol darf für die Erhebung abgabepflichtiger Freizeitwohnsitze kein Verschnitt vorgenommen werden. Folglich kann nur auf die Selbstbemessung und die bereits legalen Freizeitwohnsitze aus dem Freizeitwohnsitzverzeichnis zurückgegriffen werden (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2024a). Allgemein wird eine Vor-Ort-Erhebung der Freizeitwohnsitze oder eine Erhebung über Verbrauchsdaten, wie Strom oder (Ab)Wasser aufgrund des Verwaltungsaufwandes eher selten durchgeführt (vgl. Lotz Andreas 2024). Beispielsweise wird aber in kleineren Gemeinden wie Schruns im Montafon versucht, mit Einzelfallüberprüfungen eine widmungskonforme Nutzung herzustellen. Bei einer Einzelfallüberprüfung muss die Gemeinde eine Beweisführung durchführen und bei der zuständigen Behörde, im Falle von Schruns die Bezirkshauptmannschaft Bludenz, eine Strafanzeige stellen. Die benötigte Datenaufnahme ist dabei sehr aufwändig und häufig nicht ausreichend möglich,

sodass Strafanzeigen von der Bezirkshauptmannschaft eingestellt werden müssen und der Aufwand der Gemeinde nicht zielführend ist. (vgl. Sadjak Martin 2024)

Erhebung und Kontrolle in der Stadt Innsbruck

In Innsbruck liegt die Nebenwohnsitzquote bei 17,2 % und die Leerstandsquote bei 8,8 %. Wie bereits erwähnt, wird der Leerstand durch den Abgleich vom Gebäude- und Wohnungsregister mit dem Zentralen Melderegister erfasst. Zusätzlich müssen die für den Leerstandsabgabetatbestand notwendigen Erfordernisse entsprechend § 6 TFLAG 2022 vorliegen, sowie etwaige Ausnahmen berücksichtigt werden. Die 8,8 % Leerstand entsprechen circa 3.500 Wohnungen, wobei, viele von diesen Wohnungen nicht reiner Leerstand sind, sondern auch als Freizeitwohnsitze verwendet werden. Die Trennung zwischen Leerstand und Freizeitwohnsitz ist folglich nicht einfach (vgl. Hirsch Manfred 2024). Um dieser Problematik, und vor allem der genauen Erfassung des Leerstands nachgehen zu können, wurde in Innsbruck 2019 das Gebäude- und Wohnungsregister Referat eingeführt. Dieses kümmert sich seither um die Bereinigung der Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister und gleicht es mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ab. Folglich wird im Zuge des aktuell stattfindenden Abgleichs versucht, die tatsächliche Nutzung vor Ort festzustellen. Ziel ist es, in Zukunft eine Leerstandserhebung durchführen zu können und so schlüssige Daten zum Leerstand (und zu abgabepflichtigen Wohnungen) zu erhalten. (vgl. Innsbruck informiert 2021)

Bei den etwa 17 % Nebenwohnsitzen handelt es sich ausschließlich um die Meldung weiterer nicht-Hauptwohnsitze (vgl. Behmann Mathias 2024). Da in Innsbruck circa 30.000 Studierende gemeldet sind, stellen viele Nebenwohnsitze einen Bildungswohnsitz dar, der nicht abgabepflichtig ist (vgl. Weidner Anne 2024). Dennoch besteht die Vermutung, dass von den Nebenwohnsitzen auch einige als Freizeitwohnsitz

verwendet werden und so abgabepflichtig sind. Da es sich bei der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe um eine Selbstbemessungsabgabe handelt, sind die Eigentümer:innen der Wohnungen dafür zuständig die Abgabe zu entrichten. In Innsbruck haben sich im Jahr 2023 circa 90 Abgabeschuldner:innen bezüglich der Entrichtung bei der Stadt gemeldet, circa 70 Meldungen davon sind jedoch laut § 2 TFLAG 2022 nicht abgabepflichtig. Angenommen wird jedoch eine weitaus größere Anzahl an abgabepflichtigen Nutzungen. (vgl. Hirsch Manfred 2024)

Eine Überprüfung von Verdachtsfällen mittels Versorgungs- und Entsorgungsdaten darf in Innsbruck das Referat für Gemeindeabgaben durchführen. (vgl. Hirsch Manfred 2024)

Erhebung und Kontrolle in der Vorarlberger Gemeinde Gaschurn

Die Montafoner Tourismusgemeinde Gaschurn ist gemäß der Vorarlberger Abgabekategorien für die Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe als Gemeinde der Kategorie „A“ eingestuft, was auf einen hohen Anteil an Freizeitwohnsitzen und/oder an Leerständen hindeutet (siehe Abbildung 9). Seitens der Gemeinde zeigt man sich jedoch nur bedingt überzeugt von der Sinnhaftigkeit dieser Kategorisierung und kritisiert diese aufgrund der ungeeigneten Ausgangsdaten (siehe Kapitel 4.1 und 4.2.2). Die Gemeinde selbst geht von 130 bis 140 Nebenwohnsitzen aus. Dem gegenüber stehen 693 Hauptwohnsitze. Laut dem Amt der Vorarlberger Landesregierung gibt es in Gaschurn 457 Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldungen. Diese sind gemäß der Landesregierung als Nebenwohnsitze und Leerstände aufzufassen. Bei Reduktion der 457 Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung um die von der Gemeinde geschätzten 130 bis 140 Nebenwohnsitze, bleiben etwa 320 Wohnungen, welche dem Leerstand zuzurechnen sind (vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2024). Dem gegenüber steht die Einschätzung der Gemeinde Gaschurn, nach welcher zumindest die Anzahl der abgabepflichtigen

Leerstände, als gering einzustufen ist. Es zeigt sich also eine deutliche Diskrepanz zwischen den Daten, auf die sich die Landesregierung bezieht und der Erhebung, beziehungsweise der Einschätzung der Gemeinde. Um den Leerstand zufriedenstellend erfassen zu können, planen die Gemeinden Gaschurn und Schruns ein Onlinetool zu verwenden, welches erst kürzlich vom Land Vorarlberg und dem Gemeindeverband entwickelt wurde. Dieses soll den Gemeinen durch einen Datenverschnitt die grundsätzlich abgabepflichtigen Wohnungen aufzeigen und so den Veraltungsaufwand verringern. Die Daten lagen zum Zeitpunkt des Interviews noch nicht vor, da die notwendigen 26 Wochen des Kalenderjahres, in welchen eine Wohnung keine Hauptwohnsitzmeldung haben darf, um grundsätzlich abgabepflichtig zu sein, noch nicht verstrichen waren, wobei die Register für den Datenverschnitt im Vorhinein auf die Datenqualität geprüft werden sollten und vor allem auch vervollständigt werden müssen. (vgl. Fragebogen Schruns 2024; Palm Edgar 2024)

Im Zusammenhang mit der Datenverknüpfung werden gelegentlich datenschutzrechtliche Bedenken laut und rechtliche Klarstellungen gewünscht (vgl. Lotz Andreas 2024). Von Seiten der Gemeinde Gaschurn gibt es diesbezüglich allerdings keine Bedenken. (vgl. Palm Edgar 2024)

In Hinblick auf die neuen Regelungen, welches das ZAG 2023 verglichen zum Vorgängergesetz hat, sieht die Gemeinde Gaschurn unter anderem hinsichtlich der umfangreichen Ausnahmeregelungen keine Verbesserung. Hier wird befürchtet, dass durch die zusätzlichen Ausnahmegründe gewisse bisherige Abgabeschuldner:innen versuchen werden, der Abgabepflicht zu entkommen (vgl. Palm Edgar 2024). Darüber hinaus geht mit diesen neuen Ausnahmen, mit denen noch keine Erfahrungen gesammelt werden konnten, auch eine Unsicherheit von Seiten der Gemeinde einher, wie diese im Detail auszulegen sind. (vgl. Palm Edgar 2024)

Hinsichtlich des neu entstehenden Verwaltungsaufwands, vor allem bei der Ersterhebung, ist man sich über das Ausmaß noch unschlüssig. Es wird aber, ähnlich wie in Schruns, von einem nennenswerten Mehraufwand ausgegangen. Dies begründet sich dadurch, dass durch die Registerdatenverschneidung gegebenenfalls illegale, nicht gemeldete Nebenwohnsitze festgestellt werden, welchen folglich von Seiten der Gemeinde nachgegangen werden muss. (vgl. Palm Edgar 2024)

Bei der Kontrolle von illegalen Nutzungen beziehungsweise der Umgehung einer Abgabe konnte sich Gaschurn bislang auf eine „Nachbarschaftshilfe“ stützen. Nachbar:innen gaben der Gemeinde oftmals in der Vergangenheit Hinweise auf illegale Nutzungen oder zu Personen, bei welchen sie vermuteten, dass diese die Abgaben umgehen, welchen folglich nachgegangen wurde (vgl. Palm Edgar 2024). Für die Kontrolltätigkeit selbst bedient sich die Gemeinde zweier Prüforgane, die über eine Verwaltungsgemeinschaft, zu der sich Gaschurn mit anderen Gemeinden zusammengeschlossen hat, eingestellt sind. Diese Kontrolleur:innen prüfen neben einer widmungskonformen Nutzung auch ob eine Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe ordnungsgemäß verrichtet wurde und sorgen bei eventuellen Verstößen für eine Nachverrechnung (vgl. Palm Edgar 2024). In Gaschurn wurden aufgrund von nicht durchgeführten Selbstbemessungen und erfolgreicher Kontrollen Abgaben festgesetzt und entsprechende Anzeigen bei der zuständigen Bezirkshauptmannschaft vorgenommen (vgl. Palm Edgar 2024). Diese waren jedoch die Ausnahme da zumeist eine Einigung auf eine gesetzeskonforme Nutzung erzielt werden konnte, die in weiterer Folge auch überprüft wurde (vgl. Palm Edgar 2024). Das „Outsourcing“ der Kontrolltätigkeit auf die Verwaltungsgemeinschaft erfolgte vor allem deshalb, um die entsprechenden Ressourcen für Vollzeitstellen aufzubringen und so entsprechend qualifiziertes Personal einstellen zu können. (vgl. Palm Edgar 2024)

Weitere Erkenntnisse zur Erhebung und Kontrolle in Tirol und Vorarlberg

Wie bereits erwähnt kam es in Vorarlberg 2024 zu einer Änderung des Abgabegesetzes (vgl. Kapitel 3.2.2). Dies hat zur Folge, dass in vielen Gemeinden aktuell Anpassungen an das neue Gesetz vollzogen werden. Die Daten für Nebenwohnsitze müssen neu erhoben werden, da es zu einer Änderung in der Definition des Abgabebetragbestandes kam und der Leerstand generell erstmalig erhoben wird. (vgl. Fragebogen Schruns 2024; Kuster Jürgen 2024)

Problematisch wird gesehen, dass im Gebäude- und Wohnungsregister und im Zentralen Melderegister keine Eigentumsverhältnisse eingetragen sind. Folglich muss eine manuelle Verknüpfung der gewonnenen Daten mit den Eigentümer:innen erfolgen, beispielsweise über eine Rücksprache mit den Hausverwaltungen (vgl. Fragebogen Schruns 2024). Diese Verknüpfung muss durchgeführt werden, da laut § 3 Abs 1 ZAG 2023 die Abgabepflicht in der Hand der Eigentümer:innen der Zweitwohnungen liegt.

Grundsätzlich ist die Ersterhebung der Daten für die Einhebung der neuen Abgabe mit einem enormen Verwaltungsaufwand verbunden. Neben den negativen Befürchtungen der Gemeinde Gaschurn gibt es jedoch auch Veränderungen, die als positiv angesehen werden. Diese beziehen sich vorrangig auf die Einführung des neuen EDV-Tools. Durch dieses wird einerseits die Vorgehensweise zur Datenerhebung nachvollziehbar und einfach dokumentierbar, andererseits ist klar ersichtlich, wer für eine Abgabeeinhebung in Frage kommt. Sind die Daten einmal erhoben, kann gefiltert werden, welche Eigentümer:innen einen Ausnahmetatbestand angegeben haben. Weiters sind bereits alle Daten für die Aussendung von Informationsschreiben vorhanden und im System wird in Zukunft für alle Personen eine Zahlungsreferenz angegeben, was für die Buchhaltung der Gemeinden in Vorarlberg eine Erleichterung im Verwaltungsaufwand darstellt. (vgl. Fragebogen

Schruns 2024)

Bei der Erhebung des Abgabetatbestandes werden die vielen Ausnahmeregelungen in Vorarlberg besonders kritisch gesehen. Einige Gemeinden haben angegeben, dass die vielen Ausnahmen dazu führen, dass sie die Verordnung vorerst nicht erlassen. Die Gemeinden stehen zurzeit zusätzlich vor vielen Unsicherheiten in Bezug auf die Einnahmen. Durch die vielen Ausnahmeregelungen werden Umgehungsversuche von Seiten der Abgabeschuldner:innen erwartet. (vgl. Mödlağl Gabor 2024; Fragebogen Klösterle 2024)

Die Ausnahmen stellen jedoch nicht nur in Vorarlberg die Gemeinden vor Herausforderungen. Auch in Tirol wird dies sehr problematisch gesehen. Ein Beispiel hierfür ist der Arbeitswohnsitz. Sobald im Nebenwohnsitz ein Arbeitsplatz vorhanden ist und der/die Abgabeschuldner:in einen Laptop bei sich hat, kann der Freizeitwohnsitz zu einem Arbeitswohnsitz umgemeldet werden. Folglich ist eine strengere Herangehensweise bei den Ausnahmeregelungen von vielen Gemeinden gewünscht. (vgl. Schwaiger René 2024)

Von Tiroler Gemeinden kam auch die Rückmeldung, dass der Wunsch besteht weitere Freizeitwohnsitze zu genehmigen, da der Umgang damit einfacher wäre. Dies hätte zur Folge, dass illegale Freizeitwohnsitze zu legalen werden, diese dafür aber zumindest die Abgabe zu entrichten hätten. Der Verwaltungsaufwand zur Erhebung der Freizeitwohnsitze wäre somit geringer und Kontrollen würden wegfallen. (vgl. Fragebogen Fieberbrunn 2024) Fragwürdig dabei ist, ob das Argument einer Aufwandsreduktion ausreichen kann, um einer unerwünschten Entwicklung, wie es die Ausbreitung von Freizeitwohnsitzen zumeist ist, nicht mehr entgegenzuwirken.

Klar ist jedoch, dass es für kleine Gemeinden keine Lösung ist eine eigene Abteilung, wie in Innsbruck, für die Erhebung und Kontrolle einzuführen ist und so andere Lösungsansätze, wie das „Outsourcen“ in

Verwaltungsgemeinschaften, benötigt werden. (vgl. Palm Edgar 2024)

4. 2. 2. Entscheidungsfindung und Verordnungserlass

In Tirol sind die Gemeinden verpflichtet die Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe einzuheben, während Vorarlberger Gemeinden selbst entscheiden können, ob sie die Abgabe einführen (siehe Kapitel 3.2.1 und 3.2.2). Zusätzlich haben die Gemeinden beider Bundesländer die Freiheit, die Höhe der Abgaben innerhalb der gesetzlichen Vorgaben und mit ausreichender Begründung selbst festzulegen.

Die Begründung der Entscheidung für oder gegen eine Abgabe sowie die Festlegung der Abgabehöhe sind vielfältig und werden in den folgenden Abschnitten anhand von Beispielen aus verschiedenen Gemeinden erläutert.

Entscheidungsfindung und Verordnungserlass in der Gemeinde Westendorf

Die Gemeinde Westendorf im Bezirk Kitzbühel in Tirol hat eine Freizeitwohnsitzquote von circa 23 %, was einen erheblichen Anteil der Wohnsitze in der Gemeinde darstellt. Zusätzlich wird in Westendorf noch davon ausgegangen, dass es eine Vielzahl an illegalen Freizeitwohnsitzen gibt. Die Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe stellt somit aufgrund der hohen Anzahl an legalen Freizeitwohnsitzen eine gute Einnahmemöglichkeit dar. (vgl. Schwaiger René 2024)

Die Gemeinde Westendorf hat sich beim Verordnungserlass jedoch nicht für die Maximalhöhe der Abgabe entschieden, sondern erhebt, abhängig von der Wohnungsgröße, maximal 200 € – 1.840 € pro Jahr ein (vgl. Abbildung 14). Vor allem im Hinblick darauf, dass Westendorf eine Vorbehaltskommune ist, ist dieser Umstand außergewöhnlich (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2022). Im Interview

wurde erläutert, dass dies aufgrund der „Bestrafung“ der legalen Freizeitwohnsitze so gehandhabt wird. Der Wunsch wäre, die illegalen Freizeitwohnsitze und nicht die legalen Freizeitwohnsitze in der Gemeinde zu besteuern. Großteils handelt es sich bei den legalen Freizeitwohnsitzen um historisch gewachsene, landwirtschaftliche Betriebe, die einen Stadl zur Vermietung ausgebaut haben, um eine zusätzliche Einnahmequelle herzustellen. Diese Freizeitwohnsitze existieren bereits mehrere Jahrzehnte und gehören zur Identität der Gemeinde. Weiters handelt es sich dabei auch um Freizeitwohnsitze, die keinen außergewöhnlichen Luxus bieten. Die Gemeinde will diese Landwirt:innen somit nicht mit hohen Abgaben belasten, da sie ein solches Vorgehen als unfair betrachten würden. So wird in Westendorf

versucht, den legalen Freizeitwohnsitzen gegenüber eine gewisse Gerechtigkeit herzustellen. Die Abgabe ist auch in den anderen sieben Gemeinden in der Verwaltungsgemeinschaft mit derselben Begründung gleich hoch festgesetzt. (vgl. Schwaiger René 2024)

Die Begründung der Abgabehöhe nach § 4 Abs 3 TFLAG 2022 über den Verkehrswert der Liegenschaft stellt keine Herausforderungen in der Gemeinde dar. (vgl. Schwaiger René 2024)

Wie bereits erwähnt, spielen in Westendorf Freizeitwohnsitze eine bedeutende Rolle. Die Rolle der Leerstände ist hingegen eher unbedeutend. In der kurzen Zeit, seit der es die Leerstandsabgabe gibt, wurde in Westendorf lediglich ein Leerstand

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Westendorf vom 26. November 2019 über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe

Aufgrund des § 4 Abs. 3 des Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetzes, LGBl. Nr. 79/2019 wird verordnet:

§ 1

Festlegung der Abgabenhöhe

Die Gemeinde Westendorf legt die Höhe der jährlichen Freizeitwohnsitzabgabe einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet

- a) bis 30 m² Nutzfläche mit € 200,-
- b) von mehr als 30 m² bis 60 m² Nutzfläche mit € 400,-
- c) von mehr als 60 m² bis 90 m² Nutzfläche mit € 580,-
- d) von mehr als 90 m² bis 150 m² Nutzfläche mit € 840,-
- e) von mehr als 150 m² bis 200 m² Nutzfläche mit € 1.180,-
- f) von mehr als 200 m² bis 250 m² Nutzfläche mit € 1.520,-
- g) von mehr als 250 m² Nutzfläche mit € 1.840,-

fest.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit 1. Jänner 2020 in Kraft.

Abbildung 14: Verordnung über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe der Gemeinde Westendorf (Quelle: Gemeinde Westendorf 2019)

gemeldet. Würde somit die Möglichkeit bestehen, nur die Freizeitwohnsitzabgabe ohne Leerstandsabgabe einzuheben, wäre dies eine Option für Westendorf. Zu beachten ist dabei jedoch, dass eine Leerstandsabgabe auch für Gemeinden mit wenig Leerstand sinnvoll ist, um eine Umgehung der Freizeitwohnungsabgabe zu verhindern, indem ein Leerstand gemeldet wird. (vgl. Schwaiger René 2024)

Entscheidungsfindung und Verordnungserlass in der Vorarlberger Gemeinde Feldkirch

Die Gemeinde Feldkirch gehört in Vorarlberg zu den Gemeinden, die bis jetzt noch keine Verordnung zur Einhebung der Zweitwohnungsabgabe erlassen haben. Hierfür führt die Gemeinde verschiedene Gründe an. Grundsätzlich hat sich die Verwaltung für eine Einführung ausgesprochen, die politischen Vertreter:innen sind bis dato aber dagegen. Als Gründe dafür werden zum einen die unzureichende Datenlage zum Wohnungsleerstand im Gebäude- und Wohnungsregister angeführt, was auch bereits im Kapitel 4.2.1 unter „weitere Erkenntnisse“ diskutiert wurde. Zum anderen wird von politischer Ebene aus auch der Schutz des Eigentums thematisiert. Ein weiterer wesentlicher Punkt, warum die Gemeinde Feldkirch bis jetzt keine Verordnung erlassen hat, ist der Verwaltungsaufwand zur Einhebung (siehe Kapitel 4.2.3). Vor allem auch, dass der Aufwand zur Erhebung sehr schlecht eingeschätzt werden kann, lässt Unsicherheiten entstehen. Zusätzlich spielen die Ausnahmeregelungen dabei eine große Rolle. Die vielen komplexen Ausnahmen, die viel Interpretationsspielraum offenlassen und so zum Teil einfache Umgehungsmöglichkeiten darstellen, führen zu Zweifel bei der Gemeinde. Als letzter Punkt wurde auch erwähnt, dass die Argumentation der Abgabehöhe eine Herausforderung darstellt. Im Herbst soll erneut über die Einführung der Abgabe diskutiert werden, um auch bereits auf Erfahrungen von anderen Gemeinden zurückgreifen zu können. (vgl. Fragebogen Feldkirch 2024; Mödlagl Gabor 2024)

Weitere Erkenntnisse zu Entscheidungsfindung und Verordnungserlass in Tirol und Vorarlberg

Tendenziell ist zu erkennen, dass vor allem Tourismusgemeinden in Vorarlberg die Verordnung bereits erlassen haben und Gemeinden mit wenig Tourismus sich erst damit auseinandersetzen müssen oder Gemeinden mit keinem Tourismus keine Notwendigkeit sehen sich mit dem Thema zu beschäftigen. (vgl. Fragebogen Bludesch 2024; Palm Edgar 2024; Dreher Harald 2024)

Für die Vorarlberger Gemeinden, welche eine Abgabe verordneten, stand die Diskussion, ob eine Abgabe erlassen werden sollte, weitgehend außer Frage. Es wurde begründet, dass diese Abgabe eine sehr wichtige Einnahme ist, die auch dadurch attraktiv ist, dass sie nicht Zweckgebunden ist (vgl. Fragebogen Brand 2024; Fragebogen Schruns 2024). Für Gemeinden, die bereits die Zweitwohnsitzabgabe in Vorarlberg eingehoben haben, steht ein Verzicht auf die Einnahmen nicht zur Diskussion und so wird unseren Erkenntnissen nach zum Großteil auch die neue Abgabe verordnet. Hierfür ist als Beispiel das Montafon zu erwähnen, in dem alle Tourismusgemeinden die Verordnung erlassen haben. (vgl. Palm Edgar 2024; Dreher Harald 2024)

Neben der Entscheidung über den Verordnungserlass in Vorarlberg muss in beiden Bundesländern auch festgelegt werden, welche Abgabehöhe eingehoben werden soll, da das TFLAG 2022 sowie das ZAG 2023 immer eine Spannweite vorgeben. Diese Abgabehöhe muss begründet und in der Verordnung festgesetzt werden. (vgl. Kapitel 3.2.1 und Kapitel 3.2.2)

In Tirol muss die Höhe mittels des Verkehrswertes der Liegenschaft argumentiert werden (vgl. Kapitel 3.2.1). In Vorarlberg werden die Gemeinden in Kategorien eingeteilt (vgl. Kapitel 3.2.2). Hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben zur Abgabeverordnung wird seitens der Vorarlberger Gemeinden unter anderem an den Abgabeklassen Kritik geübt. Hier wird allerdings nicht das System der Abgabeklassen an sich

bemängelt, sondern vor allem die Datengrundlage, welche zur Klassenfestlegung herangezogen wird. Damit ist das Zentrale Melderegister sowie das Gebäude- und Wohnungsregister gemeint. Bei dieser Herangehensweise werden nicht nur die relevanten problematischen Freizeitwohnsitze und Leerstände beachtet, sondern zum Beispiel auch Leerstände von Wohnungen, welche zu dem Zeitpunkt gerade zum Verkauf oder zur Vermietung stehen (siehe Kapitel 4.1). Selbst der Ersteller der Daten, die Statistik Austria, hat festgehalten, dass ihre Daten (Zentrales Melderegister und Gebäude- und Wohnungsregister) nicht geeignet sind, um Leerstände entsprechend zu identifizieren. Das Ergebnis dieses Vorgehens ist, dass oftmals Gemeinden in die höchste Abgabekategorie, also die Klasse „A“, fallen, bei denen diese Einordnung nicht die reale Problemsituation widerspiegelt. Die Gemeinden nehmen in diesem Fall die Freizeitwohnsitz- und Leerstandsproblematik nicht so stark wahr, sodass eine Einordnung in die Abgabekategorie „A“ gerechtfertigt wäre. (vgl. Palm Edgar 2024). Durch die gesetzlichen Änderungen kommt es in weiterer Folge in Vorarlberg zu Unsicherheiten. Vor allem in Bezug auf die Begründung der Abgabehöhe wird die Gefahr gesehen, dass es durch eine unzureichende Begründung zu Aufhebungen der Verordnung kommen kann, wie es in Tirol in den letzten Jahren bereits der Fall war. (vgl. Palm Edgar 2024)

In Vorarlberg findet bei der Abgabe keine Trennung zwischen Leerstand und Freizeitwohnsitz statt, was bei mehreren Gemeinden für Kritik sorgt. Leerstände sind oft räumlich entkoppelt von der Freizeitwohnsitzproblematik zu finden. Hohe Leerstandszahlen liegen oft in urbanen Räumen vor, weniger jedoch in kleinen, touristisch geprägten Gemeinden. Das oft räumlich getrennte Auftreten von Freizeitwohnsitzen und Leerstand lässt es nicht sinnvoll erscheinen, dass die jeweiligen Abgaben zu beiden nur gemeinsam verordnet werden können. Dies ist jedoch nicht nur in Vorarlberg ein Problem, sondern sorgt auch in Tirol für Kritik. (vgl. Fragebogen Brand 2024; Palm Edgar 2024; Schwaiger René 2024)

Alle befragten Vorarlberger Gemeinden heben die Abgabe mit der maximalen Abgabehöhe ein. Zum einen ist das darauf zurückzuführen, dass sich das neue Gesetz an den Abgabehöhen des alten Gesetzes orientiert und die Gemeinden durch das neue Gesetz nicht weniger einnehmen wollen, zum anderen ist das auf die Musterberechnung des Gemeindeverbandes zurückzuführen. Gleichzeitig findet nicht immer eine Begründung der Abgabehöhen über den finanziellen Mehraufwand in Anbetracht von Infrastrukturkosten statt, was als problematisch angesehen wird. Eine beispielhafte Verordnung in einer Vorarlberger Gemeinde inklusive der festgesetzten Höhen ist in Abbildung 15 zu sehen. (vgl. Interview Palm Edgar 2024; Fragebogen Schröcken 2024; Fragebogen Klösterle 2024; Fragebogen Brand 2024)

Von den befragten Tiroler Gemeinden ist der Zugang etwas anders und es ist der Eindruck entstanden, dass nicht alle Gemeinden die Höchstbeträge einheben. Die Entscheidungen für die Festlegung der Abgabehöhen können sehr unterschiedlich sein, wie auch bereits im Kapitel 4.2.2 Entscheidungsfindung und Verordnungserlass zur Tiroler Gemeinde Westendorf zu erkennen war. Andere Gemeinden argumentieren die Höhe, wie vom Gesetz vorgegeben, über in der Gemeinde gängigen Miet- und Verkaufspreise im Verhältnis zum landesweiten Durchschnitt. (vgl. Fragebogen Fieberbrunn 2024; Marktgemeinde Fieberbrunn o.D.a)

In Vorarlberg wird seitens der Gemeinden weiter angemerkt, dass vor allem auch die gesetzliche Deckelung des maximal möglichen Abgabebetrags ein (soziales) Problem darstellt, dem die Gemeinden nicht ausweichen können, wenn sie eine Abgabe verordnen wollen. Beispielsweise ergibt sich durch den je abgabepflichtiger Wohnung gesetzlich festgelegten Höchstbetrag der Kategorie „A“ von € 2.775, dass, wenn die Gemeinde den maximalen Quadratmeterbetrag der Kategorie „A“ von 18,50 € verordnet, maximal 150 Quadratmeter Geschossfläche abgabepflichtig sind. Somit wäre in diesem Szenario

für eine 300 Quadratmeter große Wohnung die gleiche Abgabehöhe zu entrichten wie für eine 150 Quadratmeter große Wohnung. Zusätzlich entsteht das Problem, dass Eigentümer:innen von kleineren Wohnungen die Allgemeinflächen anteilmäßig zur Gänze mitbezahlen müssen, wohingegen die Eigentümer:innen von großen Wohnungen, welche bereits über deren Quadratmeterzahl der

Geschossfläche den Maximalbetrag erreichen, diese Allgemeinflächen nicht bezahlen müssen, da sie ja bereits die maximal zulässige Abgabe entrichten. Dies sorgt insbesondere bei betroffenen Freizeitwohnsitzbesitzer:innen kleinerer Wohnungen für Unmut. (vgl. Fragebogen Brand 2024)

VERORDNUNGSBLATT DER MARKTGEMEINDE SCHRUNS

Jahrgang 2024

Ausgegeben am 22. Februar 2024

1. Verordnung: Zweitwohnungsabgabeverordnung

Verordnung über Erhebung einer Abgabe für Zweitwohnungen

Gemäß dem Zweitwohnungsabgabegesetz, LGBl.Nr. 59/2023 i.d.g.F., wird auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Schruns vom 21. Februar 2024 verordnet:

§ 1

Erhebung der Abgabe

Die Marktgemeinde Schruns erhebt eine Abgabe für Zweitwohnungen nach Maßgabe dieser Verordnung.

§ 2

Abgabegenstand und Ausnahme

- (1) Der Abgabe unterliegen Zweitwohnungen im Sinne des § 2 Zweitwohnungsabgabegesetz.
- (2) Ferienwohnungen (§ 16 Raumplanungsgesetz), die Teil eines Maisäb-, Vorsäb- oder Alpegebäudes sind, unterliegen nicht der Zweitwohnungsabgabe, wenn:
 - a) diese Wohnungen ausschließlich von der abgabepflichtigen Person oder deren nahen Angehörigen (§ 16 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes) benützt werden,
 - b) die ortsübliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im betroffenen Gebiet, sofern solche der abgabepflichtigen Person gehören, rechtlich und tatsächlich gesichert ist, und
 - c) das Maisäb-, Vorsäb- oder Alpegebäude und die auf allfälligen dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächen (lit b) befindlichen Wirtschaftsgebäude tatsächlich erhalten werden.

§ 3

Höhe der Abgabe

- (1) Die Abgabe beträgt jährlich je Quadratmeter der Geschossfläche abhängig vom prozentuellen Anteil der Wohnungen im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Schruns für die keine Meldung als Hauptwohnsitz vorliegt:
 - a) bei mehr als 30 %: 18,50 Euro, maximal aber bis zum Höchstbetrag von 2.775,00 Euro.
 - b) bei mehr als 15 %: 14,10 Euro, maximal aber bis zu Höchstbetrag von 2.115,00 Euro.
 - c) bei bis zu 15 %: 8,20 Euro, maximal aber bis zum Höchstbetrag von 1.230,00 Euro.
- (2) Die Abgabe bei Wohnwagen beträgt für jedes Halbjahr der Aufstellung 127,40 Euro.
- (3) Die Kategorisierung der Marktgemeinde Schruns im Sinne des Abs. 1 lit a bis c erfolgt jährlich durch die Vorarlberger Landesregierung und wird auf der Homepage des Landes Vorarlberg veröffentlicht.
- (4) Die Beträge in Abs. 1 und 2 ändern sich zu Beginn eines jeden Kalenderjahres in dem Ausmaß, in dem sich der Jahresdurchschnitt des von der Bundesanstalt Statistik Austria kundgemachten Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2020 (VPI 2020) des zweitvorangegangenen Jahres gegenüber jenem des Jahres 2021 geändert hat.

Der Bürgermeister:

Jürgen Kuster

4. 2. 3. Einhebung und Selbstbemessung der Abgabe

Sowohl das TFLAG 2022 als auch das ZAG 2023 sehen im Rahmen der Abgabeeinhebung eine Selbstbemessung der Abgabe vor. Die abgabepflichtige Person ist also verpflichtet, die Abgabe selbst zu bemessen, die Höhe bekanntzugeben und selbst zu entrichten. Begründet wird dies im Wesentlichen mit der Reduktion des Verwaltungsaufwands (siehe Kapitel 3.2.1 und 3.2.2). In der Vollzugspraxis gehen jedoch einige Schwierigkeiten mit dem System der Selbstbemessung einher. Generell geben sowohl in Tirol als auch in Vorarlberg viele der Gemeinden an mit dieser Vorgehensweise unzufrieden zu sein. Die genannten Bedenken variieren jedoch und konkrete Verbesserungsvorschläge liegen nicht vor. (vgl. Fragebogen Fieberbrunn 2024; Schwaiger René 2024; Fragebogen Schruns 2024; Fragebogen Brand 2024)

Aufgrund der Selbstbemessung werden die Abgabegesetze auch als nicht zielführend angesehen. Dies kommt daher, dass die Erfahrung gemacht wurde, dass abgabepflichtige Personen die Selbstbemessung bewusst nicht oder falsch durchführen. Eine falsche Durchführung liegt etwa dann vor, wenn die Quadratmeterangaben nicht korrekt sind, oder Ausnahmegründe angegeben wurden, welche nicht der Realität entsprechen (vgl. Hirsch Manfred 2024; Lotz Andreas 2024; Fragebogen Brand 2024; Schwaiger René 2024). Die Selbstbemessung eröffnet den Abgabeschuldner:innen also die Möglichkeit, sich der Einhebung der Abgabe illegalerweise zu entziehen. Die Tiroler Landesregierung geht allerdings von steuerehrlichen Bürgern aus und hat dadurch wenige Bedenken hinsichtlich falscher Selbstbemessungen. Es wurden bei anderen Steuern, die ebenso eine Selbstbemessung vorsehen, hinsichtlich der Steuerehrlichkeit der Abgabepflichtigen gute Erfahrungen gemacht. Deshalb zeigt man sich auch bei der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe optimistisch. Zwar ist man sich bewusst, dass die Selbstbemessung bei den Freizeitwohnsitz- und

Leerstandsabgaben etwas schlechter funktioniert, was auf geringere Prüfungsrechte zurückzuführen ist, man verweist aber auf positive Rückmeldungen seitens der Gemeinden und auf den Vorteil der Verwaltungsaufwandsreduktion. (vgl. Gstrein Anna-Carina 2024)

Ein weiteres Problem ist die „quasi“ Selbstanzeige, welche entsteht, wenn eine Selbstbemessung im Falle eines illegalen Freizeitwohnsitzes eingeht. Durch die entstehende Selbstanzeige ist anzunehmen, dass sich Benutzer:innen illegaler Freizeitwohnsitze kaum selbstbemessen und somit keine Abgabe entrichtet wird (vgl. Lotz Andreas 2024). Folglich entgeht den Gemeinden ein Großteil der Abgaben, die für illegal genutzte Freizeitwohnsitze fällig wären. Seitens des Landes Tirol ist man sich dem bewusst und hat dies bei der Gesetzesentwicklung mitbedacht. Wenn eine „quasi“ Selbstanzeige im Zuge der Selbstbemessung bei den Gemeinden eingeht, muss die Gemeinde entsprechende Ermittlungsschritte einleiten. (vgl. Gstrein Anna-Carina 2024)

Die Selbstbemessung der Abgabeschuldner:innen in Gaschurn

In der Vorarlberger Gemeinde Gaschurn, sowie in anderen Gemeinden Tirols und Vorarlbergs, ist man sich bewusst, dass, sofern Selbstbemessungen zu illegalen Freizeitwohnsitzen eingehen, dies eine verpflichtende Überprüfung und gegebenenfalls eine Herstellung des ordnungsgemäßen Zustands gemäß Flächenwidmung seitens der Gemeinde zur Folge hat (vgl. Hollmann Peter 2024; Fragebogen Fieberbrunn 2024; Palm Edgar 2024). Für die Gemeinde hat dies in der Regel Kontrollen und aufwändige Verfahren zur Folge. In diesem Fall steigt also der Verwaltungsaufwand für die Gemeinden enorm an, was mit dem Hauptargument für die Selbstbemessung, der Aufwandsreduktion für die Verwaltung, nicht einhergeht. Die Gemeinde muss der Angelegenheit, sofern sie ihr bekannt ist, jedoch nachgehen, da sie sich ansonst des Amtsmissbrauchs schuldig machen würde (vgl. Palm Edgar 2024). Weitere

Informationen zu den Kontrollen und Verfahren finden sich im Kapitel 3.2.

Um die potenziellen Abgabeschuldner:innen zu erreichen und so den Prozess der Selbstbemessung zu optimieren, hat Gaschurn ein System entwickelt, mit dem sie jene Abgabepflichtigen, über die die Gemeinde Kenntnis hat, jährlich rechtzeitig über die Fälligkeit der Abgabe informiert werden. Die Gemeinde betont ausdrücklich, dass es sich dabei um ein reines Informationsschreiben und keine Vorschreibung handelt. Diese Informationsschreiben werden in Form von Serienbriefen, immer vor Fälligkeit der Abgabe, also etwa im Mai, versandt. Es werden darin die Hintergründe der Abgabe erläutert, die Berechnungsmethode erklärt und, wenn die Gemeinden über die Daten verfügt, auch der durch die Gemeinde vermutete Abgabebetrag angegeben. Die Abgabeschuldner:innen können anschließend auf Basis dieser Information das Erklärungsformular an die Gemeinde retour senden oder, falls Ausnahmegründe zutreffen oder die von der Gemeinde ermittelte Abgabehöhe nicht korrekt ist, die Gemeinde darüber informieren. In diesem Fall ist folglich keine Abgabe oder aber eine an die tatsächliche Quadratmeteranzahl angepasste Abgabe zu entrichten (vgl. Palm Edgar 2024). Eine vergleichbare Vorgehensweise gibt es auch in anderen Tiroler oder Vorarlberger Gemeinden (vgl. Fragebogen Schröcken 2024; Schwaiger René 2024). Aufgrund selbst entwickelter unterstützender Methoden, wie eben diesem Informationsschreiben und der generell über die Jahre gesammelten Erfahrungen, zeigt man sich von Seiten der Gemeinde Gaschurn mit dem System der Selbstbemessung weitestgehend zufrieden. (vgl. Palm Edgar 2024)

Führt das informelle Informationsschreiben jedoch zu keinem Erfolg so besteht die Möglichkeit, die Abgabehöhe mittels Bescheid festzusetzen. Entrichtet der/die Abgabeschuldner:in die Abgabe nicht, bemisst sie falsch oder erwartet von der Gemeinde einen Bescheid, so kann die Gemeinde nach § 201 BAO 1961 handeln. (vgl. Palm Edgar 2024)

Die Selbstbemessung der Abgabeschuldner:innen in der Gemeinde Schruns

Insbesondere in Schruns, aber auch in anderen Vorarlberger Gemeinden, wird hinsichtlich der Selbstbemessung beklagt, dass die Abgabepflichtigen oftmals gar nicht in der Lage sind die Selbstbemessungsformulare wahrheitsgemäß zu befüllen, da ihnen entweder die Daten oder das nötige Fachwissen fehlen (vgl. Fragebogen Brand 2024; Fragebogen Schruns 2024). Für die Ermittlung der jährlichen Abgabe brauchen die abgabepflichtigen Personen in Vorarlberg die Information, wie viel Quadratmeter Geschossfläche sie zu besteuern haben. Die relevante Geschossfläche ergibt sich aus der Summe aller Flächen von allseits umschlossenen Räumen, welche der Nebenwohnsitznutzung dienen. Miteingeschlossen sind dabei alle Innenwände, jedoch keine Außenwände. Gemeinschaftlich genutzte Räume, wie zum Beispiel Stiegen, Gänge, Garagen, oder Keller sind ebenso der Geschossfläche zuzurechnen. Allerdings sind diese Flächen auf die einzelnen Wohnungen gemäß deren Größe aufzuteilen. Information über die Geschossfläche sowie weitere Planungsunterlagen, aus welchen diese Information ersichtlich wären, stehen Betroffenen oftmals nicht zur Verfügung. Dies liegt unter anderem auch daran, dass die Geschossfläche für Laien zumeist nicht relevant ist. Beim Wohnungskauf, beziehungsweise der Wohnungsmiete, ist zumeist die Nutzfläche die geläufige Flächenangabe. Die Nutzfläche wird beispielsweise auch vom WEG 2002 oder dem Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) 1981. StF BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl. I Nr. 176/2023 verwendet. Die Geschossflächenzahl ist diesen Gesetzen nicht bekannt. Selbst wenn entsprechende Wohnungspläne verfügbar sind, ergibt sich oftmals das Problem, dass Abgabepflichtige nicht über das notwendige Fachwissen verfügen, um daraus die entsprechenden Quadratmeterzahlen der Geschossfläche zu ermitteln. Diese Schwierigkeit ist in Tirol geringer, da im Unterschied zu Vorarlberg nicht die Geschossfläche,

sondern die Nutzfläche zur Bemessung herangezogen wird. (vgl. Fragebogen Schruns 2024)

Um den Vorgang der Selbstbemessung in Schruns zukünftig allgemein erfolgreicher zu gestalten, plant man die Verwendung eines Informationsschreibens sowie eines Online-Formulars, welches aus dem k5-Finanzmanagement heraus gezielt an alle Eigentümer:innen der potenziellen abgabepflichtigen Wohnungen verschickt werden kann. Eine ähnliche Vorgehensweise gibt es, wie bereits erwähnt, in anderen Gemeinden schon länger, jedoch nicht auf Basis einer landesweit entwickelten Lösung wie sie hier beschrieben wird. Die Gemeinde Gaschurn plant ebensodieses System zukünftig anzuwenden (vgl. Palm Edgar 2024). Mit der technischen Entwicklung dieser automatisiert erstellbaren Informationsschreiben und Online-Formulare ist das Land Vorarlberg sowie der Vorarlberger Gemeindeverband betraut. Dies geschieht im Zusammenhang mit der Entwicklung der EDV-Unterstützung zur Erhebung der abgabepflichtigen Wohnungen, welche bereits im Kapitel 4.2.1 thematisiert wurde. Die Abgabeschuldner:innen erhalten somit zukünftig weitgehend automatisiert jährliche ein Informationsschreiben mit den relevanten Daten und Informationen, welche ihnen bei der Selbstbemessung und Entrichtung der Abgabe helfen sollen. Die Gemeinde verspricht sich hinsichtlich des Gesamtprozesses noch weitere Vorteile. Neben der Aufklärung der betroffenen Personen darüber, dass sie über einen potenziell abgabepflichtigen Freizeitwohnsitz oder Leerstand verfügen, sowie Informationen zur Selbstbemessung, erhalten die Betroffenen unter anderem auch unmittelbar eine Zahlungsreferenz, welche bei der Überweisung angegeben werden muss. So kann der Buchungsaufwand, welcher im Zusammenhang mit Selbstbemessungen für die Verwaltung oft enorm ist, weiter reduziert werden (vgl. Fragebogen Schruns 2024).

Die Selbstbemessung der Abgabeschuldner:innen in der Gemeinde Westendorf

In der Gemeinde Westendorf wird ebenso der Verwaltungsaufwand, der trotz der Selbstbemessung, oder gerade aufgrund dieser anfällt angemerkt und auch kritisiert. Ein Nachteil der Selbstbemessung, welcher insbesondere nachträglich einen erhöhten Verwaltungsaufwand mit sich bringt, sei die Kontrolle der Zahlungseingänge sowie die Überprüfung der Bemessungsformulare auf die korrekte Bearbeitung seitens der Abgabeschuldner:innen. Die Gemeindeverwaltung muss prüfen, ob die Angaben im Formular mit den bei der Gemeinde vorliegenden Daten übereinstimmen und wenn dies nicht der Fall ist dafür Sorge tragen, dass das Formular ausgebessert wird. Dies stellt für die Buchhaltung der Gemeinde einen enormen zeitlichen Aufwand dar. Dennoch ist man sich von Seiten der Gemeinde sehr wohl darüber im Klaren, dass der Verwaltungsaufwand durch die Selbstbemessung grundsätzlich reduziert wird. (vgl. Schwaiger René 2024)

4.2.4. Effekte und Wirkungen der Abgabe

Wie in Kapitel 3.2 schon diskutiert wurde, verfolgen die beiden Ländergesetze mit der Abgabe ähnliche Ziele zur finanziellen Entlastung der Gemeinden sowie zur Beeinflussung des Wohnungsmarkts. (vgl. Gstrein Anna-Carina 2024; Erläuterungen ZAG 2023: 1; Erläuterungen TFLAG 2022: 2)

Im Rahmen der Befragung der Tiroler und Vorarlberger Gemeinden sind unterschiedliche Auffassungen dieser Ziele und ihrer tatsächlichen Wirksamkeit aufgefallen sowie Verbesserungswünsche an die Effekte der Abgaben ausgesprochen worden. Diese und weitere Aspekte werden in diesem Unterkapitel besprochen.

Effekte und Wirkungen der Abgabe in der Vorarlberger Gemeinde Schröcken

Die Vorarlberger Gemeinde Schröcken liegt am Arlberg und wird durchgängig von circa 220 Einwohner:innen bewohnt (vgl. Warth-Schroecken o.D.). Der Anteil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung im Vergleich zu den Gesamtwohnungen im Dorftentspricht mit 46 % fast der Hälfte des Wohnungsbestands (vgl. Fragebogen Schröcken 2024). Darunter fallen jedoch einige Karteileichen, wodurch das Verhältnis vermutlich leicht verzerrt ist. (vgl. Schwarzmann Stephan 2024)

Die Gemeinde hat bereits das Vorgängergesetz zur Zweitwohnsitzabgabe eingehoben. Der mit der Erhebung der Abgabe verbundene Verwaltungsaufwand sei dabei aber unerheblich gewesen, da die notwendigen Daten schon vorlagen und diese für die Vorschreibung herangezogen werden konnten. (vgl. Fragebogen Schröcken 2024)

Mit der Begründung des zusätzlichen infrastrukturellen Aufwands der Gemeinde durch Freizeitwohnsitze und Leerstände hebt Schröcken den Höchstsatz der Abgabe ein. Die Gemeinde lukriert durch die Abgabe circa 40.000 € pro Jahr, was bei einem Gemeindebudget von etwa 3 Millionen € als durchaus relevant angesehen wird. Die Einnahmen werden außerdem in Relation zu den negativen Auswirkungen der abgabepflichtigen Wohnungen als gerechtfertigt angesehen. Allerdings wird betont, dass in Anbetracht der finanziell schwierigen Situation der Gemeinde jede Abgabe als Einnahmequelle als wichtig anzusehen wäre. (vgl. Fragebogen Schröcken 2024; Schwarzmann Stephan 2024)

Neben dem finanziellen Ausgleich der negativen Auswirkungen durch Freizeitwohnsitze und Leerstände werden von der Gemeinde keine weiteren Effekte durch die Abgabe angedacht. Höhere Abgabegesätze würden Nebenwohnsitzbesitzer:innen etwa nicht dazu bewegen, Ihre Wohnung anders zu nutzen,

beziehungsweise sie zu veräußern, denn: „[...] wer sich eine Zweitwohnung (Feriensitz) leisten kann, kann auch die Abgaben bezahlen.“ (vgl. Fragebogen Schröcken 2024)

Effekte und Wirkungen der Abgabe in der Tiroler Gemeinde Fieberbrunn

Die Tiroler Gemeinde Fieberbrunn hat circa 4.400 Einwohner:innen mit Hauptwohnsitzmeldung in der Gemeinde. Sie liegt in den Kitzbüheler Alpen und ist mit der Anbindung an das Skigebiet Skicircus Saalbach-Hinterglemm-Leogang-Fieberbrunn und circa 470.000 Nächtigungen pro Jahr, ähnlich wie Schröcken, wirtschaftlich sehr auf den Tourismus spezialisiert. (vgl. Marktgemeinde Fieberbrunn o.D.b)

In der Gemeinde sind circa 8 % aller Wohnsitze Freizeitwohnsitze und weitere 2 % Leerstand. Die Abgabepflicht dieser Wohnsitze ist allerdings noch nicht vollständig festgestellt. Die Gemeinde hebt circa 80 % des Höchstbetrages der Abgabe ein. Begründet wird dieser Wert mit den örtlichen Miet- und Verkaufspreisen im Verhältnis zum landesweiten Durchschnitt. Durch die Freizeitwohnsitzabgabe werden jährlich circa 60.000 €, durch die Leerstandsabgabe circa 10.000 € eingenommen. Diese Beträge spielen jedoch in Anbetracht der Gemeindegröße und des, im Vergleich zu Schröcken, geringen Anteils von Freizeitwohnsitzen und Leerständen nur eine untergeordnete Rolle für den Gemeindehaushalt. (vgl. Fragebogen Fieberbrunn 2024)

Effekte auf den Wohnungsmarkt durch höhere Abgaben wären laut der Gemeinde zwar vorteilhaft, aber rechtlich schwer umsetzbar. Die Gemeinde verfolgt hingegen den Gedanken durch eine Zweckbindung der Abgabenerträge einen Effekt auf den Wohnungsmarkt zu erzielen. Wünschenswert wäre etwa eine Zweckbindung von zumindest 50 % der Einnahmen. Diese sollen für die Schaffung von leistbarem Wohnraum für Einheimische verwendet werden, wodurch negative Effekte durch

Freizeitwohnsitze auf den Bodenmarkt reduziert werden würden. (vgl. Fragebogen Fieberbrunn 2024)

Weitere Effekte und Wirkungen der Abgaben

Zum Verhältnis der Einnahmen durch die Abgabe zu den Hindernissen, die durch Freizeitwohnsitze und Leerstände entstehen, sind die befragten Gemeinden sehr zwiegespalten. Vor allem in kleineren Gemeinden, mit wenigen Freizeitwohnsitzen beziehungsweise hoher Kenntnis über das örtliche Freizeitwohnsitzwesen, ist man froh über die zusätzlichen finanziellen Mittel und sieht die Höhe der Abgabe in Relation zu den negativen Auswirkungen als gerechtfertigt an, was das Ziel des Landes ist. Je nach Gemeindehaushalt und Abgabehöhe wird die Abgabe immerhin als gewisse Entschädigung für die Aufwendungen der Gemeinden angesehen, oder stellt sogar eine wichtige Einnahmequelle dar. (vgl. Gstrein Anna-Carina 2024; Fragebogen Brand 2024; Fragebogen Mayrhofen 2024; Fragebogen Klösterle 2024; Palm Edgar 2024; Geisler Josef 2024)

In anderen vor allem touristisch geprägten Gemeinden, wird das Verhältnis zwischen Aufwand und Einnahmen kritischer gesehen. Einerseits wird auf die Errichtungs- und Instandhaltungskosten der technischen Infrastruktur vor allem für Freizeitwohnsitze und Leerstände in Randlagen und andererseits auf die steigenden Bodenpreise, welche es der ortsansässigen Bevölkerung schwer machen selbst etwas zu errichten, eingegangen (vgl. Kuster Jürgen 2024; Schwaiger René 2024). Einzelne Gemeinden betreiben sogar aktiv Lobbying bei der Landesregierung, um die Abgabehöhen anzuheben, da sich Besitzer:innen von Freizeitwohnsitzen die aktuellen Höchstsätze jedenfalls leisten können. (vgl. Palm Edgar 2024; Lucian Gerhard 2024)

Einigsind sich die Gemeindeglieder, dass Abgaben, auch wenn sie höher angesetzt wären, zwar die Gemeinde weiter entlasten würden, allerdings kaum eine regulierende Wirkung auf das Freizeitwohnsitzwesen

haben würden. (vgl. Schwaiger René 2024; Palm Edgar 2024; Fragebogen Schruns 2024; Fragebogen Klösterle 2024; Fragebogen Brand 2024; Fragebogen Mayrhofen 2024)

Hierzu wird etwa gesagt:

„Es gibt solche denen ist jeder Euro zu viel aber die denen es hier bei uns gefällt, die würden sich eine hohe Abgabe sicher leisten.“ (Lucian Gerhard 2024)

„Es sind ein paar die seit Jahren schon da sind und die haben vielleicht nicht viel Geld, die haben halt das schon von früher. Aber alles, was da irgendwie die letzten Jahre gekommen ist, die haben leicht Geld für das, glaube ich.“ (Schwaiger René 2024)

„Wenn jemand die Zielsetzung hat, sich das leisten zu wollen wird [er/sie] davon nicht wirklich abgeschreckt.“ (Palm Edgar 2024)

4. 2. 5. Exkurs: Verfassungsrechtliche Schranken zu Abgaben

Bei der Befragung der Gemeinden ist vielfach das vorhandene Bewusstsein über verfassungsrechtliche Grenzen von Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgaben klar geworden. (vgl. Fragebogen Fieberbrunn 2024; Palm Edgar 2024)

Wie schon in Kapitel 3 besprochen, handelt es sich bei Abgaben um Geldleistungen, die nach den Regeln des öffentlichen Rechts erhoben werden, um Einnahmen für die Gebietskörperschaften zur Deckung ihres Finanzbedarfs zu erzielen. Im Erkenntnis VfSlg 4466/1963 hat der VfGH jedoch anerkannt, dass der/die Gesetzgeber:in auch nicht rein fiskalische Ziele verfolgen darf, sofern diese sachlich gerechtfertigt sein müssen. (vgl. Lang 2022: 508)

Dementsprechend obliegt es dem/der Gesetzgeber:in durch eine Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe etwa auch steuernde Effekte durch diese zu erwirken.

Erkenntnis zum Wiener Wohnungsabgabegesetz

1982

Maßgeblich gehemmt ist diese Ausgestaltungsweise jedoch durch eine Erkenntnis des VfGH über das Wiener Wohnungsabgabegesetz 1982. Das Gesetz sah vor, alle Wohnungen, die länger als sechs Monate unvermietet sind, einer Abgabepflicht zu unterstellen (vgl. Gesetz über die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen 1982 LGBl 1982/23 idF LGBl 1982/23). In Folge einer Prüfung wurde das Gesetz jedoch durch den VfGH als kompetenzwidrig eingestuft und aufgehoben. (vgl. VfSlg 10403/1985)

Ausschlaggebend war, dass Abgaben nicht so umfassend in eine fremde Materie eingreifen dürfen, dass die Abgabe als Regelung der fremden Materie gewertet werden muss (vgl. VfSlg 10403/1985). Im Fall des Wiener Wohnungsabgabegesetzes wurde dieser Eingriff wie folgt begründet:

„Die Absicht des Gesetzgebers war von vornherein ausschließlich darauf gerichtet, die Eigentümer von Wohnungen zur Vermietung zu veranlassen. Das Gesetz belegt das bloße Unterlassen des gewünschten und durch andere Maßnahmen nicht ersetzbaren Verhaltens mit einer hohen Abgabe, die den Eigentümer praktisch in den allermeisten Fällen zwingt, sich der Absicht des Gesetzgebers gemäß zu verhalten. Nur unter ganz außergewöhnlichen Umständen wird er eine Wohnung für einen Betrag leerstehen lassen können, der den erzielbaren Mietzins häufig ganz erheblich übersteigt.“ (VfSlg 10403/1985)

Der VfGH geht davon aus, dass beide Kompetenztatbestände – das Abgabewesen und die Wohnraumbewirtschaftung – gleichzeitig relevant sein können. Das Abgabegesetz hätte jedoch nur dann nicht gegen die Verfassungsnormen verstoßen, wenn beide Kompetenztatbestände im Zuständigkeitsbereich des Landes gewesen wären. Da sich der Landesgesetzgeber lediglich auf die Zuständigkeit für das Abgabewesen stützen konnte, war diese Möglichkeit nicht gegeben. (vgl. Lang 2022: 516; VfSlg 10403/1985)

In Bezug auf Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgaben bedeutet diese Entscheidung für die Gesetzgeber folgendes: Grundsätzlich können diese Abgabeformen zusätzlich zum fiskalischen Zweck auch als Instrument zur Steuerung eingesetzt werden. Das Erkenntnis des VfGH stellt jedoch klar, dass der Gesetzgeber bei der Einführung einer solchen Abgabe seine Kompetenzen beachten muss. Eine umfassende Regelung der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsmaterie ist demnach nicht möglich, da bestimmte Aspekte, wie zum Beispiel Fragen der Wohnraumbewirtschaftung, in die Zuständigkeit anderer Gesetzgeber fallen können. Hohe Abgaben, welche die Besitzer:innen praktisch dazu zwingen würden den Wohnsitz anders zu nutzen oder aufzugeben, könnten diese Vermutung verstärken. (vgl. Lang 2022: 517; VfSlg 10403/1985)

Auf diese Begründung bezieht man sich auch in den Erläuterungen des TFLAG 2022, wo mehrmals darauf plädiert wird, dass die vorgeschlagenen Höhen der Abgabe die Besitzer:innen zu keinem Verhalten zwingt. (vgl. Erläuterungen TFLAG 2022: 5)

Verfassungsänderung 2024

Durch eine im April 2024 von National- und Bundesrat beschlossene Verfassungsnovelle wurde diese kompetenzrechtliche Schwierigkeit in Bezug auf Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgaben im Zusammenhang mit dem Volkswohnungswesen beseitigt:

In den Erläuterungen zum Initiativantrag wird konkret auf die Erkenntnis zum Wiener Wohnungsabgabegesetz eingegangen und erklärt, dass „[...] die Erhebung von Abgaben zum Zweck der Vermeidung der Nichtnutzung (Leerstand) und Mindernutzung von Wohnungen (wie etwa Leerstands-, Freizeit- und Zweitwohnsitzabgaben), soweit es sich bei ihnen um „Volkswohnungen“ handelt (vgl. VfSlg. 2217/1951, 3703/1960), unter bestimmten Umständen als Regelung des „Volkswohnungswesens“ im Sinne des Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG 1930 selbst zu werten sei.“ (Erläuterungen Initiativantrag 3944/A XXVII. GP 2024: 2)

Durch eine Ergänzung in Art. 11 (1) Z 3 B-VG 1930 ist nun allerdings klargestellt, dass die Erhebung öffentlicher Abgaben zum Zweck der Vermeidung der Nicht- oder Mindernutzung von Wohnungen allein in den Kompetenzbereich der Länder fällt. (vgl. Erläuterungen Initiativantrag 3944/A XXVII. GP 2024: 2; Parlament Österreich 2024a; Parlament Österreich 2024b; Parlament Österreich 2024c)

In diesem Sinne sind die kompetenzrechtlichen Schranken von Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgaben aus der Erkenntnis zum Wiener Wohnungsabgabegesetz, welche auch die Zielsetzung und Abgabehöhe des TFLAG 2022 und ZAG 2023 beeinflusst haben, beseitigt und die Höhe der Abgabe ist nicht mehr durch diese Problemstellung bestimmt (vgl. Erläuterungen TFLAG 2022: 1, 5; Erläuterungen ZAG 2023: 3). Verfassungsministerin Karoline Edtstadler betonte jedoch, dass trotz kompetenzrechtlicher Klarstellung für Leerstandsabgaben eine verfassungskonforme Lösung notwendig sei. Dabei sei das Sachlichkeitsgebot maßgeblich und Leerstandsabgaben müssten sachlich gerechtfertigt sein (vgl. Parlament Österreich 2024b). Dieser Tatbestand bezieht sich ebenso auf Freizeitwohnsitzabgaben.

Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgaben müssen sich dementsprechend nach wie vor auf sachlich begründete Tatbestände beziehen, haben nun allerdings deutlich freiere Hand in ihrer Ausgestaltung. An eine entsprechende Anpassung des Gesetzes wird allerdings, zumindest in Tirol, zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht gedacht. (vgl. Gstrein Anna-Carina 2024)

4. 2. 6. Fazit zum Vollzug der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz in Tirol und Vorarlberg

Grundsätzlich ist die Definition des Abgabetatbestandes in Tirol und Vorarlberg sehr unterschiedlich, was jedoch nicht bedeutet, dass die Gemeinden der Bundesländer unterschiedliche Probleme und Herangehensweisen haben. Besonders die aufwendige Prüfung der tatsächlichen Nutzung bedeutetenormen Personal- und Verwaltungsaufwand. So gibt es bereits in beiden Bundesländern regionale Verwaltungsgemeinschaften, die die Kontrollen, aber auch weitere Tätigkeiten übernehmen. Ein wichtiger Punkt hierbei ist, dass durch die Betreuung mehrerer Gemeinden ein solcher Umfang entsteht, dass eigene entsprechend qualifizierte Personen für diese Arbeit eingestellt werden können. Sinnvoll wird dies im Hinblick darauf gesehen, dass nicht lokale Bürger:innen aus der Gemeinde die Kontrolle übernehmen. So kann davon ausgegangen werden, dass die Wahrscheinlichkeit, dass sich Bürger:in und Kontrolleur:in kennen geringer ist und so kein Konflikt zwischen Gemeinde und Bürger:in entsteht.

Die Herangehensweise in Vorarlberg über den Verschnitt des Zentralen Melderegisters und des Gebäude- und Wohnungsregisters stellt zwar eine transparentere und nachvollziehbarere Art und Weise der Erhebung dar, führt allerdings zu vermehrten Ausnahmeregelungen, die kritisch gesehen werden. Diese Ausnahmen stellen noch große Herausforderungen für Gemeinden dar und sollten deshalb überdacht werden. Doch auch in Tirol können die Ausnahmen einfach zu Umgehungen führen, die den Aufwand in der Kontrolle wieder steigen lassen würden. Wichtig wäre es, die Ausnahmen auf ein Minimum zu reduzieren und dabei die Definitionen sehr klar ausarbeiten. Ein weiterer wesentlicher Punkt ist, dass die Datengrundlage für den Verschnitt einige Lücken aufweist und sich die Gemeinden Zeit nehmen sollten diese Daten zu bereinigen und zu aktualisieren,

bevor der Verschnitt vorgenommen wird. Weiters wird bei der Herangehensweise auch kritisiert, dass keine Eigentumsdaten im Zentralen Melderegister und im Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen sind und diese infolgedessen erst händisch nachgetragen werden müssen. Nach einem großen Aufwand bei der Ersterhebung ist jedoch in den Folgejahren mit weniger Verwaltungsaufwand zu rechnen. Dem gegenüber steht in Tirol der unklar definierte Begriff des Freizeitwohnsitzes als Abgabetatbestand.

Allgemein kann aber in beiden Bundesländern davon ausgegangen werden, dass es einige Jahre Anlaufzeit benötigen wird, bis sich das System etabliert hat und die Gemeinden genau wissen, wie sie die Abgabe am besten einheben können.

In Tirol sind alle Gemeinden zur Einhebung verpflichtet, in Vorarlberg nicht. Hierbei wird die Tiroler Variante als sinnvoller betrachtet. Grund dafür ist, dass die Verantwortung somit nicht auf Seiten der Gemeinde liegt und so kein Zwiespalt zwischen Gemeinde und Bürger:innen entstehen kann. Weiters ist auch erkennbar, dass sich viele Vorarlberger Gemeinden, wie beispielsweise Feldkirch, noch nicht „getraut“ haben einen Verordnungserlass durchzuführen. Hier ist vor allem das Sammeln von Erfahrungen ein wichtiger Punkt, um den Vollzug leichter zu gestalten. So wird die Auseinandersetzung mit der Verordnung der Abgabe nur verschoben.

Leerstände sind prinzipiell eher in urbanen Gemeinden mit einer gewissen Dichte relevant und weniger in kleinen, ländlicheren Gemeinden. Aufgrund dessen haben einige Gemeinden angemerkt, dass sie sich eine Trennung zwischen Leerständen und Freizeitwohnsitzen im Abgabewesen wünschen würden. Eine prinzipielle Trennung wird von unserer Seite aus unterstützt, dabei ist jedoch zu beachten, dass es sinnvoll erscheint, beide Abgabetatbestände zu verordnen. Sollte keine Leerstandsabgabe eingehoben werden, ergibt sich eine einfache Umgehungsmöglichkeit, indem statt einem Freizeitwohnsitz ein Leerstand gemeldet wird,

dieser jedoch als Freizeitwohnsitz genutzt wird.

Die Datengrundlage für den Verschnitt, ist wie bereits angesprochen, nur bedingt zufriedenstellend. Dies gilt auch für die Kategorisierung der Gemeinden in Abgabeklassen. Die Abgabeklassen werden als sehr sinnvoll angesehen, da sie eine gewisse Rechtssicherheit bieten, jedoch entstehen durch die fehlerhaften Daten Kategorisierungen, die nicht der Realität entsprechen. Generell werden die Abgabehöhen sehr unterschiedlich begründet und es wird nicht immer nach dem Gesetz vorgegangen. Hierbei wäre eine strengere Vorgehensweise von Seiten der Gemeinden, aber auch von Seiten des Landes als Kontrollorgan wünschenswert.

Auch wenn die Abgabehöhen nicht sonderlich hoch sind und sie ihre Ziele damit nur bedingt erreichen, sind die Gemeinden sehr froh über das eingenommene Geld. Vor allem kleine Gemeinden sind oft sehr zufrieden mit den zusätzlichen Einnahmen. Von Seiten der Gemeinden könnten die Einnahmen auch höher sein, jedoch zeigt sich keine Gemeinde grundsätzlich unzufrieden.

Bezüglich der Selbstbemessung kam fast ausschließlich die Rückmeldung, dass diese nicht funktioniere. Die Länder als Gesetzgeber verweisen jedoch darauf, dass es ohnehin schon andere Selbstbemessungsabgaben gäbe, womit positive Erfahrungen gesammelt wurden. Die Argumentation mit der Reduktion des Verwaltungsaufwandes ist in der Vollzugspraxis nicht durchgängig erkennbar, da die Gemeinden durchaus einen enormen Verwaltungsaufwand haben.

Hauptkritik von Seiten der Gemeinden gegenüber der Selbstbemessung ist, dass es trotz dieser Herangehensweise in der Praxis kaum zur Anwendung der Selbstbemessung kommt und stattdessen informell über Informationsschreiben oder formell mittels Bescheides die Abgabe durch die Gemeinden vorgeschrieben werden muss. Die Selbstbemessungsregelung schafft es also nicht ihr

Ziel, den Verwaltungsaufwand für die Gemeinden zu reduzieren, in allen Punkten zu erfüllen, sondern verschiebt das Problem oft nur auf eine andere Stufe.

Weiters werden von Seiten der Gemeinden die Bemessungsgrundlagen in Vorarlberg kritisiert. Wenn ein Gesetz über eine Selbstbemessung vollzogen werden soll, sollte die Feststellung der Abgabehöhe so einfach wie möglich gestaltet werden, um die tatsächliche Durchführung durch die Abgabeschuldner:innen zu ermöglichen.

Zu beobachten war jedoch, dass keine der Gemeinden einen konkreten Verbesserungsvorschlag im Hinblick auf die Selbstbemessung hat. Auch wenn die Selbstbemessung nicht der optimale Weg ist, ist es hier das geringere Übel, welches man in Kauf nimmt. Keine Einhebung der Gelder würde für viele Gemeinden nicht in Frage kommen. Wie schon zuvor erwähnt wurde, wirkt die Abgabe mit fortlaufender Zeit immer effizienter. Die einmalige Selbstbemessung zu Beginn bedeutet viel Aufwand, verändern sich die Abgabetatbestände nicht wird der Verwaltungsaufwand weniger.

Der Zielerreichungsgrad differenziert von Gemeinde zu Gemeinde stark, da beispielsweise der Ausgleich der Kosten für den Infrastrukturaufwand je Gemeinde unterschiedlich hoch ist. Für kleine Gemeinden spielen die Einnahmen eine deutlich größere Rolle als für größere Gemeinden, wobei natürlich der Anteil der abgabepflichtigen Wohnungen maßgeblich dazu beiträgt. Es gibt somit Gemeinden, die den Kostenausgleich als angebracht ansehen, aber auch Gemeinden, die nur von einer kleinen Entschädigung sprechen. Viele Gemeinden sehen ebenso die Kosten für aufwendige Kontrollen und weitere Verwaltungstätigkeiten als bedenklich an. Auch hier könnte eine höhere Abgabe aushelfen, um zu gewährleisten, dass die Gemeinden alle benötigten Ressourcen aufwenden können.

Effekte auf den Wohnungsmarkt sehen Gemeinden auch durch höhere Abgaben kaum als realistisch an. Es bleibt also zu prüfen, ob Abgaben zur Beeinflussung des Wohnungsmarkts als wirkungsvolles Instrument dienen, oder ob sie rein zur finanziellen Entlastung einzusetzen sind und andere Mittel effektivere Maßnahmen in der Steuerung sein könnten.

Im Rahmen, der das Abgabewesen betreffenden Verfassungsänderung bleibt jedoch offen, ob die Gesetzgeber die Möglichkeit höhere Abgaben zu verlangen nützen werden, um einen Steuerungscharakter zu bewirken.

5 EMPFEHLUNGEN

Im Folgenden finden sich neun Empfehlungen, nach welchen die Abgabegesetze TFLAG 2022 und ZAG 2023 weiterentwickelt werden könnten. Einerseits zielen die Empfehlungen darauf ab, den Vollzug der Gesetze zu optimieren und andererseits unterstützen diese ebenso die Zielerreichung der Gesetze. Die Empfehlungen sind aus Kapitel 3 und Kapitel 4 abgeleitet und stützen sich auf die darin beschriebenen Erkenntnisse. Zu beachten ist, dass die vorliegende Liste an Empfehlungen nicht als taxativ verstanden werden darf und sich bei einer weiterführenden Analyse der Abgabegesetze noch weitere Empfehlungen ableiten lassen könnten.

1. Mehr Ressourcen für die Verwaltung

Der Umgang mit Freizeitwohnsitzen und Leerständen bedeutet für Gemeinden jedenfalls einen enormen Verwaltungsaufwand. Gerade im Zusammenhang mit Abgaben ist dieser Aufwand weiter gesteigert, da Gemeinden zur Abwicklung dieser im Eigeninteresse illegale Nutzungen kontrollieren und aufdecken sollten. Weiters sind mit der Berechnung der Abgabe, aber auch speziell mit Anzeigen wegen illegaler Nutzung und den damit einhergehenden Verfahren, enorme Aufwendungen verbunden.

Durch eine gesetzlich verankerte Verpflichtung des Landes zur Unterstützung der Gemeinden könnten diese äußerst wirkungsvoll entlastet werden und die Einhebung der Abgabe deutlich effizienter gestaltet werden. Ressourcen könnten dabei neben Geldmitteln und zusätzlichem Personal auch Schulungen für Gemeindemitarbeiter:innen umfassen.

Durch die Bereitstellung dieser Mittel wäre es besonders in kleinen Gemeinden, die aufgrund hoher Freizeitwohnsitz- und Leerstandsquoten mit dem Verwaltungsaufwand überfordert sind, möglich, weitere Mitarbeiter:innen einzustellen, beziehungsweise die bestehende Belegschaft

adäquat auszubilden und so effektiv der Problematik entgegenzutreten.

2. Regionale Partnerschaften im Vollzug und der Verwaltung

Das Freizeitwohnsitz- und Leerstandswesen bringt für viele Gemeinden komplexe Herausforderungen mit sich, die erhebliche Ressourcen und Expertise erfordern. Regionale Partnerschaften bieten hierbei, ähnlich wie weitere Ressourcen von Seiten des Landes, die Möglichkeit Lösungen zu entwickeln, um diese Herausforderungen effizienter zu bewältigen.

Durch die Bündelung von Finanzmitteln, Personal und Informationsdiensten ist eine effizientere Nutzung der bestehenden Ressourcen für Gemeinden möglich. Durch die Reduktion von Doppelarbeiten wird der Verwaltungsaufwand reduziert und Gemeinden sparen Kosten, was es ihnen erlaubt, ihre begrenzten Mittel gezielter und effektiver einzusetzen.

Speziell bei der Kontrolle und Erhebung von Freizeitwohnsitzen und Leerständen bietet sich eine regionale Partnerschaft an. Durch das gemeinsame Auftreten von Gemeinden kann es sich rentieren, ein gemeinsames Kontrollorgan einzusetzen, welches als Vollzeitbeschäftigte:r angestellt ist. Würde jede Gemeinde einzeln auftreten, würde sich eine solche Stelle kaum rechnen und wertvolle Ressourcen ineffizient eingesetzt werden.

Weiters kann es durch regionale Partnerschaften zu einem Wissenstransfer über die Gemeindegrenzen hinweg kommen. Hierdurch wird in der Region die Effizienz und Wirksamkeit von Maßnahmen erhöht und die Bekämpfung des Missbrauchs vereinfacht.

3. Höhere Abgaben

Gemeinden soll es allerdings auch möglich sein, die zusätzlichen Aufwendungen durch die Abgabeeinhebung selbst zu stemmen. Der Landesgesetzgeber sieht dies schon durch die Höhe der Abgabe als getan an, von Seiten der Gemeinden ist man allerdings nicht vollumfänglich zufrieden. Speziell in Zusammenhang mit der Erreichung der tatsächlichen Ziele, der finanziellen Entlastung sowie der Effekte auf den Wohnungsmarkt scheint die aktuelle Abgabehöhe nicht auszureichen.

Höhere Abgaben können erhebliche zusätzliche Einnahmen generieren, die gezielt in die Verwaltung und Durchsetzung von Abgaberegeln investiert werden können. Diese Mittel ermöglichen beispielsweise die Einstellung von zusätzlichem Personal oder die Anschaffung technischer Lösungen zum effizienteren und wirksameren Abgabenvollzug.

Weiters würden höhere Abgaben eine generelle Entlastung des Gemeindebudgets bedeuten, was mit dem Ziel der Abgabegesetze einhergeht. Ausbleibende Erträge aus dem Finanzausgleich sowie Aufwendungen und Investitionen in die Infrastruktur könnten leichter durch die Gemeinden gestemmt werden, ohne finanzielle Mittel aus anderen wichtigen Gemeinderessorts zu entziehen.

Letztlich besteht die Möglichkeit durch höhere Abgaben finanzielle Anreize für Eigentümer:innen leerstehender Wohnungen sowie von Freizeitwohnsitzen zu schaffen, diese wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen beziehungsweise sie anders zu nutzen. Speziell bei Leerstandsabgaben wird dieses Ziel jetzt schon aktiv verfolgt. Durch die aktuelle Verfassungsänderung zum Abgabewesen scheint eine solche Zielsetzung auch für Freizeitwohnsitzabgaben möglich zu sein.

Gemeinden könnten zusammenfassend somit nicht nur ihre finanziellen Mittel aufstocken, sondern auch langfristig die Verfügbarkeit von Wohnraum erhöhen.

Die Effekte auf den Wohnungsmarkt können zusätzlich auch noch durch eine Zweckbindung der Einnahmen aus der Abgabe erzielt werden. Beispielsweise könnte ein gewisser Anteil der eingehobenen Geldmittel verpflichtend in leistbaren Wohnraum investiert werden, wodurch die negativen Effekte von Freizeitwohnsitzen und Leerständen abgeschwächt werden. Die Durchsetzbarkeit einer solchen Maßnahmen gilt es jedenfalls zu evaluieren.

4. Verpflichtung zur Abgabeeinhebung

Ein großer Unterschied zwischen den Abgabegesetzen in Tirol und Vorarlberg besteht darin, dass Tiroler Gemeinden dazu verpflichtet sind, die Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe einzuheben, während Vorarlberger Gemeinden dazu ermächtigt werden.

Eine Verpflichtung zur Abgabeeinhebung durch die Gemeinden hat verschiedene Auswirkungen. Hervorzuheben ist, dass sich die Gemeinden durch eine solche Regelung darauf berufen können, dass sie vom Land zur Einforderung der Abgabe verpflichtet werden. Dies ist besonders im Umgang mit lokalen Besitzer:innen von Freizeitwohnsitzen und Leerständen relevant, da die Gemeinden sich keine Sorgen machen müssen, sich „Feinde“ zu schaffen – die Verpflichtung geht schließlich vom Land aus.

Weiters wird oftmals davon gesprochen, dass Gemeinden abwarten wollen, bis andere Gemeinden Erfahrungen mit der Abgabeeinhebung gesammelt haben, bevor sie selbst tätig werden. Durch eine verpflichtende Regelung würde dieser Prozess deutlich beschleunigt und ein gleichmäßiges sowie faires Vorgehen im gesamten Land durchgesetzt werden.

Auch wenn eine Gemeinde keine Befürworterin der Abgabe ist, bleibt ihr die Möglichkeit, die Abgabehöhe nach eigenem Ermessen innerhalb der gesetzlichen Vorgaben festzulegen. Dadurch sind Gemeinden ohnehin flexibel und können die Abgabe

an die örtlichen Bedürfnisse anpassen, ohne dass die grundsätzliche Verpflichtung der Abgabenerhebung in Frage gestellt werden kann.

5. Trennung der Abgabetatbestände „Freizeitwohnsitz“ und „Leerstand“

Ein weiterer wichtiger Unterschied zwischen den Regelungssystematiken von Tirol und Vorarlberg ist der Abgabetatbestand. Während in Tirol von zwei separaten Tatbeständen „Freizeitwohnsitz“ und „Leerstand“ gesprochen wird, bezieht man sich in Vorarlberg nur auf „Zweitwohnungen“. Diese Zweitwohnungen umfassen jedoch aufgrund ihrer Definition und der Ausnahmeregelungen sowohl Freizeitwohnsitze als auch Leerstände.

Das Problem an der Vorarlberger Herangehensweise ist, dass Freizeitwohnsitze und Leerstände häufig in unterschiedlichen Räumen verschieden häufig auftreten. Außerdem weisen beide neben einigen ähnlichen Auswirkungen auch unterschiedliche Effekte auf ihre Umgebung auf. Durch dieses unterschiedliche räumliche Auftreten sowie die verschiedenen Effekte ist eine zielorientierte Nutzung der Abgabe nur schwer möglich.

Durch die Trennung der Abgabetatbestände könnte viel effizienter auf die lokale Problemlage in den Gemeinden reagiert werden. Beispielsweise sind hierdurch, wie in Tirol, unterschiedliche Abgabehöhen je nach Tatbestand möglich. In ländlichen Gebieten, wo Freizeitwohnsitze zumeist als größeres Problem angesehen werden, könnten diese deutlich höher besteuert werden als eher unproblematische Leerstände. In urbanen Gebieten hingegen, wo der Druck auf leerstehende Wohnungen größer ist und Freizeitwohnsitze eine Randerscheinung sind, könnte die Abgabe auf Leerstände deutlich höher angesetzt sein.

Des Weiteren erlaubt die Trennung der Tatbestände dem Land, unterschiedliche Ziele durch die Abgaben

zu verfolgen. Im Tiroler TFLAG 2022 wird beispielsweise erst durch die Einführung der Leerstandsabgabe neben der finanziellen Entlastung der Gemeinden auch ein Effekt auf den Wohnungsmarkt angestrebt. Im Vorgängergesetz TFWAG 2019, das ausschließlich den Freizeitwohnsitz behandelte, wurde hingegen nur die finanzielle Entlastung der Gemeinden als Ziel gesehen. Mit unterschiedlichen Zielsetzungen fällt es dem Gesetzgeber auch leichter, Abgabehöhen zu begründen und die gewünschten Effekte zu erzielen.

Eine Trennung der Abgabetatbestände sollte jedoch nicht ohne Verpflichtung zur Einhebung der Abgabe, wie in Empfehlung 4 beschrieben, stattfinden, da nur so sichergestellt werden kann, dass keine der beiden Problematiken vernachlässigt wird.

6. Abgrenzung des Abgabetatbestands über die Registerdatenverschneidung

Die grundsätzliche Definition und Abgrenzung des Abgabetatbestands „Freizeitwohnsitz“ und „Leerstand“ erfolgt in den Bundesländern Tirol und Vorarlberg bislang unterschiedlich. Während man in Vorarlberg streng an die Meldung nach dem MeldeG 1991 und die erfassten Wohnungen nach dem GWR-Gesetz 2004 anknüpft und diese Daten miteinander verschneidet, wählt man in Tirol eine andere Regelungstechnik. Es werden für beide Abgabetatbestände eigene Definitionen gesetzt, welche zwar an sich näher am tatsächlichen Abgabetatbestand sind, aber dafür einen deutlich höheren Verwaltungsaufwand in der Erfassung verursachen. Dies kommt daher, dass im Rahmen der Erfassung nicht auf bereits bestehende Datengrundlagen wie das Zentrale Melderegister oder das Gebäude- und Wohnungsregister zurückgegriffen werden kann.

Bedient sich die Abgrenzung des Abgabegegenstands der Definitionen aus dem MeldeG 1991 und dem GWR-Gesetz 2004, so ist es möglich, dass der Abgabegegenstand über eine Registerdatenverschneidung erhoben werden

kann. Dies bringt zwei unmittelbare Vorteile mit sich. Zum einen ist, wie bereits angemerkt, der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der grundsätzlich abgabepflichtigen Wohnungen somit deutlich reduziert und kann jederzeit erfolgen und dabei den tagesaktuellen Stand darlegen. Zum anderen lässt diese Abgrenzung durch die Bezugnahme auf die beiden Bundesgesetze und deren Register keinen Ermessensspielraum zu, ob eine Wohnung grundsätzlich abgabepflichtig ist.

Zu beachten ist jedoch, dass diese Regelungstechnik stark von der Datenqualität des Zentralen Melderegisters und des Gebäude- und Wohnungsregisters abhängig ist. Es ist hier also zu evaluieren, ob die vorhandene Datenqualität ausreichend ist und gegebenenfalls dafür Sorge zu tragen, dass die Register entsprechend aktuell und bereinigt sind.

7. Stringentere Ausnahmegründe

Insbesondere im Zusammenhang mit der Abgrenzung des Abgabetatbestandes über die Registerdatenverschneidung, aber auch hinsichtlich der Tiroler Regelungstechnik, sind die Ausnahmeregelungen der Gesetze nicht zufriedenstellend, da diese generell zu weit gefasst sind und teilweise erheblichen Interpretationsspielraum zulassen. Diese breit gefassten Ausnahmeregelungen erlauben es findigen, eigentlichen Abgabeschuldner:innen relativ leicht Auswege aus der Abgabepflicht zu finden. Umgekehrt erschweren sie die Kontrolle und den Nachweis für einen abgabepflichtigen Tatbestand für die Gemeinde und deren Organe enorm. Ein typisches Beispiel hierfür ist der Arbeitswohnsitz, welcher oftmals lediglich darin vorliegt, dass zum Beispiel ein Laptop und ein Schreibtisch in der Wohnung vorhanden sind. Diese „Arbeitswohnsitze“ sind de facto Freizeitwohnsitze, der Nachweis dafür ist jedoch von Seiten der Gemeinde oft nur schwer zu erbringen.

Die Ausnahmegründe müssen deutlich nachgeschärft, konkretisiert und reduziert werden, sodass sich der Verwaltungsaufwand für die Gemeinden reduziert und mehr Einnahmen durch die Abgaben erzielt werden können. Dadurch können die Abgabegesetze eher dazu beitragen ihre Ziele zu erreichen.

Wie die Ausnahmen konkret angepasst werden müssen, lässt sich im Rahmen dieser Arbeit nicht seriös festlegen. Dazu ist eine entsprechende juristische Fachkompetenz unerlässlich. Empfohlen werden jedenfalls eine Evaluierung und Adaptierung der aktuellen Ausnahmen.

8. Abgabehöhen nach Abgabeklassen und der tatsächlichen Wohnungsgröße

Bei der Festlegung der Abgabehöhen haben die Gemeinden in beiden Bundesländern einen durch die Landesgesetze vorgegebenen Spielraum. In Tirol muss die innerhalb dieser Spannweite liegende Abgabehöhe von den Gemeinden mit Bedachtnahme auf den Verkehrswert der Liegenschaften und in Einzelfällen die durch die Freizeitwohnsitze entstehenden finanziellen Belastungen begründet werden. Diese Begründung erfolgt nicht immer ausreichend und es wurden in Tirol deshalb auch bereits Abgabeverordnungen aufgehoben. In Vorarlberg gibt es das System der Abgabeklassen. Die Landesregierung teilt die Gemeinden jährlich in Abgabekategorien ein, welche jeweils einen Maximalbetrag für die Abgabehöhe je Quadratmeter und absolut vorgeben. Kategorie „A“ ermöglicht grundsätzlich die höchsten Abgabesätze je Quadratmeter und Kategorie „C“ die niedrigsten. Das Land Vorarlberg orientiert sich bei dieser Kategorisierung an dem Anteil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung in einer Gemeinde. Diese Kategorisierung soll den Grad der Beeinflussung darstellen, welchen Gemeinden durch Freizeitwohnsitze und Leerstand ausgesetzt sind. Die Gemeinden müssen bei der Begründung der Abgabehöhe, welche den Maximalbetrag je Kategorie jedenfalls nicht überschreiten darf, nur noch auf die

Belastungen eingehen, welche die jeweilige Gemeinde durch die Freizeitwohnsitze erfährt. Dadurch nimmt man den Gemeinden zwar Entscheidungsspielraum, schafft aber bei den Verordnungen mehr Rechtssicherheit, da die verordneten Höhen weniger Begründung von Seiten der Gemeinde brauchen. Diese erhöhte Rechtssicherheit gekoppelt mit der reduzierten Belastung der Gemeinden, welche diese durch die notwendige Begründung erfahren, spricht für eine gesetzliche Regelung hinsichtlich der Höhe der Abgabe gemäß dem Vorarlberger System.

Anzumerken ist, dass die von der Vorarlberger Landesregierung zur Erstellung der Abgabekategorien verwendeten Daten auch dem Zentralen Melderegister sowie Gebäude- und Wohnungsregister stammen. Folglich ist, wie auch schon bei Empfehlung 6 angemerkt, dafür Sorge zu tragen, dass diese entsprechend aktuell und bereinigt sind. Ansonsten kann der Fall eintreten, dass die Abgabekategorien bei weitem nicht die realen Auswirkungen, welche die Gemeinden durch Freizeitwohnsitze und Leerstände erfahren, widerspiegeln.

Weiters ist zu empfehlen, dass sich die zu entrichtende Abgabehöhe nach der tatsächlichen Quadratmeteranzahl der Bemessungsgrundlage (Nutzfläche oder Geschossfläche) richten soll. Diese Anpassung sorgt für angemessene und faire absolute Abgabebeträge, welche die Abgabeschuldner:innen zu entrichten haben. Hier weisen derzeit beide Gesetze Defizite auf.

Das ZAG 2023 sieht derzeit maximale Absolutbeträge für jede Abgabekategorie je Wohnung vor. Daraus ergibt sich, wenn die Gemeinde den maximalen Quadratmetersatz der Kategorie „A“ verordnet, dass höchstens für 150 Quadratmeter Geschossfläche eine Abgabe zu entrichten ist, auch wenn die Wohnung zum Beispiel 300 Quadratmeter Geschossfläche umfasst. Diese absoluten Höchstbeträge sind wegzulassen um die Abgabe fairer zu gestalten.

Das TFLAG 2022 fasst die Abgabepflichtigen Freizeitwohnsitze und Leerstände in Gruppen gemäß deren Quadratmeteranzahl der Nutzfläche zusammen. Für diese Gruppen muss jeweils von Seiten der Gemeinde ein Abgabebetrag innerhalb einer gesetzlich vorgegebenen Spannweite festgelegt werden. Daraus ergibt sich zum Beispiel, dass für einen 31 Quadratmeter Nutzfläche umfassenden Freizeitwohnsitz die exakt gleiche Abgabehöhe zu entrichten ist, wie für einen 60 Quadratmeter umfassenden. Diese Gruppierungen sind aufzuheben und Abgabebeträge je Quadratmeter festzulegen, um hier die angemessene Fairness zu erreichen.

9. Evaluierung der Bemessungsgrundlagen

Im Zusammenhang mit der Selbstbemessung ergibt sich jedenfalls das Problem, dass die Abgabehöhe für die Abgabeschuldner:innen teilweise zu schwierig zu ermitteln ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass entsprechende Unterlagen, welche zur Ermittlung nötig sind, nicht vorhanden sind oder den Abgabeschuldner:innen das entsprechende Fachwissen fehlt.

In Vorarlberg ist die Bemessungsgrundlage die Geschossfläche einer Wohnung. Diese hat zwei Nachteile. Zum einen ist sie aufgrund ihrer Komplexität für Laien schwierig zu berechnen, da sie zum Beispiel Außenwände ausschließt aber Innenwände miteinzubeziehen sind. Zum anderen ist die Geschossfläche generell eher ungnädig verglichen mit zum Beispiel der Nutzfläche, welche beim Kauf oder der Miete einer Wohnung mehr Relevanz haben. Würde hier die Nutzfläche als Bemessungsgrundlage herangezogen werden, wäre eher davon auszugehen, dass diese den Abgabeschuldner:innen bekannt ist.

Das TFLAG 2022 verwendet zwar die Nutzfläche als Bemessungsgrundlage, schließt jedoch Gemeinschaftsräume sowie etwa Gänge oder Keller nicht in die Abgabepflicht mit ein. Dadurch ist zu befürchten, dass Abgabeschuldner:innen versuchen,

die Anzahl der abgabepflichtigen Quadratmeter Nutzfläche zu reduzieren, indem behauptet wird, dass Räume, welche sie in der Realität als Freizeitwohnsitz nutzen, Gemeinschaftsräume oder dergleichen sind.

Sowohl das TFLAG 2022 als auch das ZAG 2023 weisen also bei der Bemessungsgrundlage noch deutliche Mängel auf, welche es zu bereinigen gilt. Für die Gesetzgeber empfiehlt sich hier eine Evaluierung und Überarbeitung der Bemessungsgrundlagen, wobei darauf zu achten ist, dass diese von den Abgabeschuldner:innen leicht zu ermitteln ist und eine Umgehung der vollen Abgabehöhe nicht möglich ist.

6 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

Amt der Tiroler Landesregierung (2024a): Freizeitwohnsitze. Erhebung der Freizeitwohnsitze gemäß § 14 (4) TROG, [online] <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/freizeitwohnsitze/> [abgerufen am 07.06.2024]

Amt der Tiroler Landesregierung (2024b): Tiroler Freizeitwohnsitz und Leerstandsabgabegesetz (TFLAG). Leitfaden, [online] https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/tirol-europa/gemeinden/downloads/Tiroler_Freizeitwohnsitz-und_Leerstandsabgabegesetz_TFLAG_Leitfaden.pdf [abgerufen am 19.06.2024]

Amt der Tiroler Landesregierung (2022): Liste der „Vorbehaltsgemeinden“, [online] https://www.tirol.gv.at/fileadmin/presse/Bilder/Archiv/Geisler/Vorbehaltsgemeinden/Auflistung_Vorbehaltsgemeinden_5.7.2022.pdf [abgerufen am 26.06.2024]

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2024): Abgabekategorien nach Gemeinden nach ZAG für 2024 und 2025, [online] https://vorarlberg.at/-/o10_arbeitsmarkt-duplikat-1 [abgerufen am 17.05.2024]

ARGE Daten (o.D.): Wer darf Einsicht in das Melderegister nehmen?, [online] https://www.argedaten.at/php/cms_monitor.php?q=PUB-TEXT-ARGEDATEN&s=34679195 [abgerufen am 28.05.2024]

Bachmann, Susanne (2008): Melderecht, in: Besonderes Verwaltungsrecht, Wien, [online] https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/978-3-211-09410-5_5.pdf [abgerufen am 27.05.2024]

Beritelli, Pietro (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.

Brandstätter, Stefan (2015): Landesgesetzliche Regelungen zum Zweitwohnsitz der Bundesländer Salzburg und Steiermark im Vergleich.

Bundesministerium Finanzen (2024): Bundesabgabenordnung, [online] <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/fristen-verfahren/bundesabgabenordnung.html> [abgerufen am 28.05.2024]

Bundeskanzleramt Österreich (2023): Was ist Wohnungseigentum?, [online] https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/8/Seite.210110.html [abgerufen am 28.05.2024]

Bundeskanzleramt Österreich (2024a): Begriffe mit W: Wohnsitz, [online] <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/W/Seite.991365.html> [abgerufen am 31.05.2024]

Bundeskanzleramt Österreich (2024b): Hauptwohnsitz/weiterer Wohnsitz („Nebenwohnsitz“), [online] https://www.oesterreich.gv.at/themen/persoenele_dokumente_und_bestaeetigungen/an__abmeldung_des_wohnsitzes/Seite.1180230.html („Nebenwohnsitz“) [abgerufen am 31.05.2024]

Bußjäger, Peter und Eller, Mathias (2022): Die föderalistische Finanzordnung im Überblick, in: Bußjäger und Eller (Hrsg.), Handbuch der österreichischen Finanzverfassung, [online] https://www.newacademicpress.at/wp-content/uploads/asolmerce/download-1448-leseprobe_finanzverfassung.pdf [abgerufen am 23.05.2024]

Dierer, Lukas (2020): Raumplanerischer Umgang mit Zweitwohnsitzen im oberösterreichischen Seengebiet Attersee und Traunsee – Problematik und Steuerungsmöglichkeiten, Diplomarbeit an der TU Wien, [online] <https://doi.org/10.34726/hss.2021.72105> [abgerufen am 05.04.2024]

Eisenberger, Georg und Holzmann, Julia (2021): Praxishandbuch Zweitwohnsitz. Wien: Linde Verlag.

Ehrke-Rabel, Tina (2019): Grundriss des österreichischen Steuerrechts: Band 2. Allgemeiner Teil, Umsatzsteuer, Verbrauchsteuern und Zölle, Verkehrssteuern und Gebühren, sonstige Bundesabgaben, Landes- und Gemeindeabgaben, Kommunalsteuer, BAO und FinStrG / bearbeitet von Tina Ehrke-Rabel, Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.

Gemeinde Westendorf (o.D.): Verordnungen, [online] <https://www.westendorf.gv.at/system/web/verordnung.aspx?page=0&letter=ALLE&menuonr=218262616> [abgerufen am 26.06.2024]

Gruber, Andrea (2015): Zweitwohnsitze in Österreich aus raumplanerischer Sicht: gezeigt an den Gemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering, Diplomarbeit an der TU Wien, [online] <https://doi.org/10.34726/hss.2015.27764> [abgerufen am 05.04.2024]

Hinterhornbach (2024): Gemeinde, [online] <https://hinterhornbach-lechtal.at/gemeinde/> [abgerufen am 11.06.2024]

Hosner, Julia (2019): Leerstand heute & morgen nicht, [online] <https://doi.org/10.34726/hss.2019.52380> [abgerufen am 11.06.2024]

Lang, Michael (2022): Wirtschaftsverfassung und Finanzverfassung, in: Holoubek, Michael/Kahl, Arno/Schwarzer, Stephan (Hrsg.), Wirtschaftsverfassungsrecht, S. 505-529.

Holzer, Tobias (2023): Gemeindefiskalische Wirkungen von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen, Diplomarbeit an der TU Wien, [online] <https://doi.org/10.34726/hss.2023.103242>. [abgerufen am 23.05.2024]

Innsbruck informiert (2021): Genaue Angaben retten Leben. Stadt bereinigt 77.000 Wohnadressen, um im Notfall Zeit zu sparen, [online] <https://www.ibkinfo.at/wohnungsregister-bereinigung> [abgerufen am 11.06.2024]

- Jüngling, Leonard (2024): Das lukrative Geschäft mit dem Leerstand, [online] <https://www.momentum-institut.at/news/das-lukrative-geschaeft-mit-dem-leerstand> [abgerufen am 11.06.2024]
- Kartzel, Julia/Ebner, Melanie und Stadler, Stefan (2024): Wohnungsleerstand in Österreich, [online] <https://drive.google.com/file/d/1GjJAqDsmT5oilkETZYyUxtUaDbi5YbD4/view> [abgerufen am 11.06.2024]
- König, Manfred (2020): Der Zweitwohnsitz im österreichischen Recht, 4. Auflage, Wien: Linde Verlag.
- Ley-Schabus, Michaela und Sturm Franz (2022): Grundzüge des österreichischen Verfassungs- und Verwaltungsrechts, [online] https://www.youunion.at/content/dam/youunion/downloads/bundesl%C3%A4nder/k%C3%A4rnten/service-skripten-zum-einf%C3%BChrungslehrgang/Verfassungsrecht_Stand%202022.pdf [abgerufen am 23.05.2024]
- Marktgemeinde Fieberbrunn (o.D.a): Verordnungen, [online] <http://www.fieberbrunn.tirol.gv.at/system/web/verordnung.aspx?design=cssgraphicmode&menuonr=218503996> [abgerufen am 26.06.2024]
- Marktgemeinde Mayrhofen (o.D.): Verordnungen, [online] <https://www.mayrhofen.gv.at/system/web/verordnung.aspx?page=1&letter=ALLE&menuonr=219030143> [abgerufen am 26.06.2024]
- MarktgemeindeSchruns(o.D.):Zweitwohnungsabgabeverordnung, [online] <https://www.schruns.at/system/web/Verordnung.aspx?detailonr=225046427&menuonr=225014483> [abgerufen am 25.06.2024]
- Maldet, Adrian (2023): Demografische Daten Tirol 2022, [online] [https://statistik.tirol.gv.at/demografische-daten_2022/index.html#10_Personen_mit_Zweitwohnsitz_\(Zweitwohnsitzf%C3%A4lle\)](https://statistik.tirol.gv.at/demografische-daten_2022/index.html#10_Personen_mit_Zweitwohnsitz_(Zweitwohnsitzf%C3%A4lle)) [abgerufen am 11.06.2024]
- Mitterer, Karoline und Pichler, Dalilah (2020): Finanzausgleich kompakt. Fact Sheets 2020 zum Finanzausgleich mit Fokus auf Gemeinden, KDZ - Zentrum für Verwaltungsforschung (Hrsg), Wien, [online] <https://www.kdz.eu/de/wissen/studien/finanzausgleich-kompakt-fact-sheets-2020-zum-finanzausgleich-mit-fokus-auf-gemeinden> [abgerufen am 23.05.2024]
- Mödlagl, Gabor (2024): Vortrag von der Vorlesung Kommunale Entwicklungsplanung Sommersemester 2024 mit Titel Was geht ab im Westen? Stadtentwicklung und Baukultur in Feldkirch, der westlichsten Stadt Österreichs. Wien.
- ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz (1987): Zweitwohnungen in Österreich. ÖROK. Wien.
- ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz (2022): Steuerung von Freizeitwohnsitzen in Österreich. Fachempfehlung und Materialienband. ÖROK. Wien.
- Warth-Schroecken (o.D.): Schröcken, [online] <https://www.warth-schroecken.at/de/region-arlberg/orte/schroecken.html> [abgerufen am 20.06.2024]
- Marktgemeinde Fieberbrunn (o.D.b): Ortsportrait, [online] https://www.fieberbrunn.gv.at/Gemeindeleben/Der_Ort/Ortsportrait [abgerufen am 20.06.2024]
- Parlament Österreich (2024a): Parlamentskorrespondenz Nr. 221 vom 06.03.2024, [online] https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2024/pko221#XXVII_A_03944 [abgerufen am 29.06.2024]
- Parlament Österreich (2024b): Parlamentskorrespondenz Nr. 371 vom 17.04.2024, [online] https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2024/pko371#XXVII_A_03944 [abgerufen am 29.06.2024]
- Parlament Österreich (2024c): Parlamentskorrespondenz Nr. 406 vom 24.04.2024, [online] https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2024/pko406 [abgerufen am 29.06.2024]
- Rantschl, Lena (2022): Ein Vergleich der Zweitwohnsitzproblematik der Bundesländer Steiermark und Tirol aus öffentlich-rechtlicher Sicht - unter Einbeziehung des Steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetzes (StZWAG) 2022.
- RechtEasy (o.D.a): Bundes-verfassungsgesetz, [online] <https://www.rechteasy.at/wiki/bundes-verfassungsgesetz/> [abgerufen am 23.05.2024]
- RechtEasy (o.D.b): Wohnsitz, [online] <https://www.rechteasy.at/wiki/wohnsitz/> [abgerufen am 23.05.2024]
- R IV – Vereinigung der österreichischen Richterinnen und Richter (o.D.): Stufenbau der Rechtsordnung, [online] <https://richtervereinigung.at/justiz/rechtssystem/stufenbau-der-rechtsordnung/> [abgerufen am 04.06.2024]
- Sonderegger, Roger (2014): Zweitwohnungen im Alpenraum: Bewertung des alpenweiten Bestandes und der Situation in der Schweiz in Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung, Saarbrücken: Südwestdt. Verl. für Hochschulschriften.
- Sonntag, Niklas (2020): Neue Regelungen zur touristischen Kurzzeitvermietung im Tiroler Landesrecht, in: Baurechtliche Blätter, 23(6), S. 217–223, [online] <https://doi.org/10.33196/bbl202006021701>. [abgerufen am 28.05.2024]
- Statistik Austria (2020): Handbuch Teil A, Kapitel 3 Datenerfassung und Nutzungsmöglichkeiten, [online] <https://www.statistik.at/fileadmin/pages/489/HandbuchFachlichKapitel3barrierefrei.pdf> [abgerufen am 28.05.2024]
- Statistik Austria (2023): Fast jede siebte Wohnung ohne Wohnsitzmeldung. Gebäude- und Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren gewachsen, [online] <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/09/20230919GWZ2021.pdf> [abgerufen am 07.06.2024]
- Statistik Austria (2024a): Wohnungsbestand, [online] https://www.statistik.at/fileadmin/pages/355/Ergebnisse_im_Ueberblick_Wohnungen_1981_bis_2021.ods [abgerufen am 06.04.2024]

Abgabewesen

Statistik Austria (2024b): Regionale Gliederungen, [online] <https://www.statistik.at/services/tools/services/regionales/regionale-gliederungen> [abgerufen am 11.06.2024]

Statistik Austria (2024c): Kaufpreis für Wohnungen in Österreich nach Bundesländern im Jahr 2023 (in Euro/m²), in: Statista, [online] <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1321488/umfrage/kaufpreis-fuer-wohnungen-in-oesterreich-nach-bundeslaendern/> [abgerufen am 11.06.2024]

Steinmüller-Schwarz, Martin (2024): Neue Berechnung zu Wohnungsleerstand, [online] <https://orf.at/stories/3352874/> [abgerufen am 11.06.2024]

Vorarlberg ORF (2017): Lech lehnt neue Ferienwohnungen ab, [online] <https://vorarlberg.orf.at/v2/news/stories/2829616/> [abgerufen am 11.06.2024]

Geodaten

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (2023): Verwaltungsgrenzen (VGD) - Stichtagsdaten grundstücksgenau, [online] <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/51bdc6dc-25ae-41de-b8f3-938f9056af62#resources> [abgerufen am 07.06.2024]

Rechtsquellen

Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2017 bis 2023 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden (Finanzausgleichsgesetz 2017 – FAG 2017) 2017. StF BGBl. I Nr. 116/2016 idF BGBl. I Nr. 168/2023

Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2024 bis 2028 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden (Finanzausgleichsgesetz 2024 – FAG 2024) 2024. StF BGBl. I Nr. 168/2023 idF BGBl. I Nr. 59/2024

Bundesgesetz über allgemeine Bestimmungen und das Verfahren für die von den Abgabenbehörden des Bundes, der Länder und Gemeinden verwalteten Abgaben (Bundesabgabenordnung – BAO) 1961. StF BGBl. Nr. 194/1961 idF BGBl. I Nr. 56/2024

Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz) 2004. StF BGBl. I Nr. 9/2004 idF BGBl. I Nr. 78/2018

Bundesgesetz über das polizeiliche Meldewesen (Meldegesetz 1991 – MeldeG) 1991.

StF BGBl. Nr. 9/1992 idF BGBl. I Nr. 160/2023

Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) 2002. StF BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 222/2021

Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) 1981. StF BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl. I Nr. 176/2023

Bundesgesetz zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten (Datenschutzgesetz – DSG) 1999. StF BGBl. I Nr. 165/1999 idF BGBl. I Nr. 2/2023

Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) 1930. StF BGBl. Nr. 1/1930 idF BGBl. I Nr. 47/2024

Bundesverfassungsgesetz über die Regelung der finanziellen Beziehungen zwischen dem Bund und den übrigen Gebietskörperschaften (Finanz-Verfassungsgesetz 1948 – F-VG 1948) 1948. StF BGBl. Nr. 45/1948 idF BGBl. I Nr. 51/2012

Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen (Zweitwohnsitzabgabegesetz 1997) 1997. StF LGBl. Nr. 87/1997

Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen in Vorarlberg (Zweitwohnungsabgabegesetz – ZAG 2023) 2023. StF LGBl. Nr. 59/2023

Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen in Vorarlberg (Zweitwohnungsabgabegesetz – ZAG 2023) 2023. StF LGBl. Nr. 59/2023 idF LGBl. Nr. 27/2024

Gesetz über die Raumplanung in Vorarlberg (Raumplanungsgesetz) 1996. StF LGBl. Nr. 39/1996 idF LGBl. Nr. 57/2023

Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) 1994. StF BGBl. Nr. 194/1994 idF BGBl. I Nr. 56/2024

Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) 2016. idF 04/05/2016

Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) 2022. StF LGBl. Nr. 2022/43 idF LGBl. Nr. 2022/43

Gesetz vom 8. Mai 2019 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz – TFWAG) 2019. StF LGBl. Nr. 79/2019 idF LGBl. Nr. 115/2021

Gesetz vom 6. Juli 2022 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz – TFLAG) 2022. StF LGBl. Nr. 86/2022 idF LGBl. Nr. 86/2022

Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (T-GVG) 1996. StF LGBl. Nr. 1996/61 idF LGBl. Nr. 2021/204

Höchstgerichtliche Entscheidungen

VfGH 07.03.2022, V 157/2021

VfGH 07.03.2022, V 54/2021

VfSlg 10403/1985

Erläuternde Bemerkungen

Erläuternde Bemerkungen zum Zweitwohnungsabgabegesetz ZAG 2023

Erläuternde Bemerkungen zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz TFLAG 2022

Erläuternde Bemerkungen zum Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz TFWAG 2019

Erläuternde Bemerkungen zum Initiativantrag 3944/A XXVII. GP 2024

Exkursionsbeiträge

Behmann, Mathias (2024): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Innsbruck.

Dreher, Harald (2024): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Bludenz.

Geisler, Josef (2024): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Innsbruck.

Hirsch, Manfred (2024): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Innsbruck.

Hollmann, Peter (2024): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Innsbruck.

Kuster, Jürgen (2024): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Schruns im Montafon.

Lotz, Andreas (2024): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Innsbruck.

Lucian, Gerhard (2024): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Lech.

Sadjak, Martin (2024): Vortrag und Diskussion im Zuge der

Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Schruns im Montafon.

Schwarzmann, Stephan (2024): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Schröcken.

Strolz, Markus (2024): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Warth.

Weidner, Anne (2024): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Innsbruck.

Interviews

Gstrein, Anna-Carina (2024): Interview zum Thema "Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und Leerstand in Tirol und Vorarlberg" im Zuge der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Im Anhang.

Palm, Edgar (2024): Interview zum Thema "Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und Leerstand in Tirol und Vorarlberg" im Zuge der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Im Anhang.

René, Schwaiger (2024): Interview zum Thema "Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und Leerstand in Tirol und Vorarlberg" im Zuge der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Im Anhang.

Fragebögen

Fragebogen Altach (2024): Fragebogen zum Thema "Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und Leerstand in Vorarlberg" im Zuge der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Im Anhang.

Fragebogen Bludesch (2024): Fragebogen zum Thema "Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und Leerstand in Vorarlberg" im Zuge der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Im Anhang.

Fragebogen Brand (2024): Fragebogen zum Thema "Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und Leerstand in Vorarlberg" im Zuge der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Im Anhang.

Abgabewesen

Fragebogen Feldkirch (2024): Fragebogen zum Thema "Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und Leerstand in Vorarlberg" im Zuge der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Im Anhang.

Fragebogen Fieberbrunn (2024): Fragebogen zum Thema "Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und Leerstand in Tirol" im Zuge der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Im Anhang.

Fragebogen Klösterle (2024): Fragebogen zum Thema "Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und Leerstand in Vorarlberg" im Zuge der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Im Anhang.

Fragebogen Mayrhofen (2024): Fragebogen zum Thema "Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und Leerstand in Tirol" im Zuge der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Im Anhang.

Fragebogen Schröcken (2024): Fragebogen zum Thema "Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und Leerstand in Vorarlberg" im Zuge der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Im Anhang.

Fragebogen Schruns (2024): Fragebogen zum Thema "Abgabewesen für Freizeitwohnsitze und Leerstand in Vorarlberg" im Zuge der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Raumplanerische Steuerung von Zweit- und Nebenwohnsitzen im alpinen Raum. Im Anhang.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung der angefragten Gemeinden (Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023, eigene Darstellung)

Abbildung 2: Stufenbau der Rechtsordnung mit Darstellung der für TFLAG und ZAG relevanten Rechtsnormen (Quelle: RIV o.D.; die jeweiligen Gesetze, eigene Darstellung)

Abbildung 3: Ausnahmetatbestände für Freizeitwohnsitze laut TFLAG (Quelle: § 2 TFLAG 2022, eigene Darstellung)

Abbildung 4: Ausnahmetatbestände für Leerstände laut TFLAG (Quelle: § 7 TFLAG 2022, eigene Darstellung)

Abbildung 5: Ausnahmetatbestände für die Zweitwohnungsabgabe laut ZAG (Quelle: § 2 Abs 4, 5 ZAG 2023, eigene Darstellung)

Abbildung 6: Anteil der Wohnungen nur mit Nebenbeziehungsweise ohne Wohnsitzangabe an den Wohnungen insgesamt in Tirol und Vorarlberg sowie gesamt Österreich 2021 (Quelle: Statistik Austria 2024a, eigene Darstellung)

Abbildung 7: Relative Veränderung der Wohnungen nur mit Nebenbeziehungsweise ohne Wohnsitzangabe in Tirol und Vorarlberg sowie gesamt Österreich von 1981 bis 2021 (Quelle: Statistik Austria 2024a, eigene Darstellung)

Abbildung 8: Darstellung der Freizeitwohnsitzquote je Gemeinde in Tirol (Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023, Amt der Tiroler Landesregierung 2024a, eigene Darstellung)

Abbildung 9: Darstellung der Abgabekategorie je Gemeinde in Vorarlberg (Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023, Amt der Vorarlberger Landesregierung 2024, eigene Darstellung)

Abbildung 10: Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung nach Gemeinde 2021 (Quelle: Statistik Austria 2023)

Abbildung 11: Kaufpreis für Wohnungen in Österreich nach Bundesländern in €/m² 2023 (Quelle: Statistik Austria 2024c, eigene Darstellung)

Abbildung 12: Zusammenfassende Darstellung des Vollzugs des TFLAG (Quelle: Amt der Tiroler Landesregierung 2024b, Schwaiger René 2024, Fragebogen Fieberbrunn 2024, Fragebogen Mayrhofen 2024, eigene Darstellung)

Abbildung 13: Zusammenfassende Darstellung des Vollzugs des ZAG (Quelle: Palm Edgar 2024, Fragebogen Schruns 2024, Fragebogen Schröcken 2024, Fragebogen Brand 2024, eigene Darstellung)

Abbildung 14: Verordnung über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe der Gemeinde Westendorf (Quelle: Gemeinde Westendorf 2019)

Abbildung 15: Verordnungsblatt zur Zweitwohnungsabgabe der Gemeinde Schruns (Quelle: Marktgemeinde Schruns 2024)

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Abgabehöhe Freizeitwohnsitzabgabe Tirol (Quelle: § 4 Abs 3 TFLAG 2022)

Tabelle 2: Abgabehöhe Leerstandsabgabe Tirol (Quelle: § 9 Abs 3 TFLAG 2022)

Tabelle 3: Abgabehöhe je Quadratmeter nach Gemeindekategorie Vorarlberg (Quelle: § 5 Abs 1 ZAG 2023)

Tabelle 4: Abgabehöchstsätze nach Gemeindekategorie Vorarlberg (Quelle: § 5 Abs 1 ZAG 2023)

MAREIKE KLUTH 12216268 | PATRICIA AUTENGRUBER 01256208 |

EMILY OECHELHÄUSER 12347330 | LEA ODPARLIK 12228511

AKTUELLE UND ZUKÜNFTIGE RELEVANZ VON

FREIZEITWOHNSITZEN IN ÖSTERREICH.

EINE UNTERSUCHUNG IN DER ALTERSGRUPPE DER 20- BIS
30-JÄHRIGEN

GRUPPENARBEIT

KURZFASSUNG

Diese Arbeit untersucht hinsichtlich der Herausforderungen durch Freizeitwohnsitze in bestimmten Räumen die aktuelle und zukünftige Relevanz von Freizeitwohnsitzen bei derzeit 20- bis 30-Jährigen in Österreich. Zuerst wurde eine umfassende Darstellung der aktuell in Österreich vorzufindenden Freizeitwohnsitzformen in Steckbriefform erarbeitet. Durch qualitative Interviews und Inhaltsanalyse nach Mayring (2022) wird nachfolgend aufgezeigt, dass traditionelle Freizeitwohnsitze für die Altersgruppe derzeit und zukünftig aufgrund hoher Anschaffungs- und Erhaltungskosten, verbundenen Verpflichtungen, Standortbindung und mangelnder Flexibilität wenig attraktiv und relevant sind. Die anschließende Gegenüberstellung der Interviewergebnisse mit den ausgearbeiteten Freizeitwohnsitzformen zeigt, dass diese jungen Erwachsenen, wenn überhaupt, kompakte und pflegeleichte Freizeitwohnsitze in naturnahen, landschaftlich attraktiven und gut erreichbaren Standorten bevorzugen. Mobile Formen wie Camper, welche dieselben Erholungs- und Freizeitfunktionen wie immobile Freizeitwohnsitze erfüllen, sowie Time-Sharing-Modelle wurden als flexible und kosteneffiziente Alternativen aufgezeigt. Abschließend abgeleitete raumplanerische Implikationen unterstreichen die Notwendigkeit einer Beachtung dieser Präferenzen in Bezug auf die zukünftige Raumentwicklung. Die Ergebnisse liefern eine Ausgangsbasis für theorieprüfende, quantitative Forschungsansätze und die Untersuchung der Relevanz von Freizeitwohnsitzen für weitere Personengruppen, um so fundierte, zielgerichtete Empfehlungen für die Raumplanung ableiten zu können.

ABSTRACT

In view of the challenges posed by leisure residences in certain areas, this study examines the current and future relevance of leisure residences among current 20- to 30-year-olds in Austria. First, a comprehensive description of the forms of leisure residences currently found in Austria was compiled in the form of profiles. Through qualitative interviews and content analysis according to Mayring (2022), it is subsequently shown that traditional leisure residences are currently and in future less attractive and relevant for this age group due to high acquisition and maintenance costs, associated obligations, location restrictions and a lack of flexibility. The subsequent comparison of the interview results with the leisure residence forms developed shows that these young adults prefer, if at all, compact and low-maintenance leisure residences in natural, scenic and easily accessible locations. Mobile forms such as campers and tiny houses, which fulfill the same recreational and leisure functions as immobile leisure residences, as well as time-sharing models were identified as flexible and cost-efficient alternatives. Finally, implications for spatial planning underline the need to take these preferences into account regarding future spatial development and provide a starting point for theory-testing, quantitative research approaches or the investigation of the relevance of leisure residences for other groups of people in order to derive well-founded, targeted recommendations for spatial planning.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung: Hintergrund, Fragestellung und Ziel der Arbeit	226
2	Theoretische Grundlagen	231
2. 1.	Freizeitwohnsitz	231
2. 2.	Reisegewohnheiten	234
3	Formen von Freizeitwohnsitzen	236
3. 1.	Zweck und Ziel	236
3. 2.	Kostenbeispiele und Preisentwicklung	236
3. 3.	Matrix	238
3. 4.	Steckbriefe	239
3. 5.	Fazit	265
4	Empirischer Teil: Relevanz von Relevanz von Freizeitwohnsitzen in der Gruppe der 20- bis 30-Jährigen	267
4. 1.	Methodisches Vorgehen	267
4. 2.	Ergebnisse der Interviews nach Auswertungskategorien	272
5	Ergebnisdiskussion und Fazit	299
5. 1.	Diskussion	299
5. 2.	Abschließende Betrachtungen und Implikationen für Raum und Planung	303
5. 3.	Limitationen und Ausblick	305
6	Verzeichnisse	306

1 EINLEITUNG: HINTERGRUND, FRAGESTELLUNG UND ZIEL DER ARBEIT

Der Umgang und die Steuerung von Freizeitwohnsitzen stellen für die österreichische Raumplanung und Raumordnung seit jeher eine besondere Herausforderung dar. Bestimmte Raumtypen sind besonders stark von negativen räumlichen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Effekten von Freizeitwohnsitzen betroffen, welche planerisches Handeln erfordern, um auch unter diesen Bedingungen zukünftig funktionierende, sozio-ökonomisch sowie ökologisch stabile und räumlich-effiziente Entwicklungen gewährleisten zu können (ÖROK 1987; ÖROK 2022; ÖIR 1972; Kanonier 2024; Falch 2024).

In Österreich treffen diese Herausforderungen besonders alpine oder andere stark durch Tourismus oder hohe landschaftliche Qualität geprägte Regionen

und Gemeinden, beispielsweise Ski- und Seenregionen. Dies ist unter anderem einerseits durch die starke Nachfrage nach Immobilien in solchen und ähnlich landschaftlich attraktiven Raumtypen inklusive der dadurch geförderten Verknappung von Bauland (ÖIR 1972, S. 15) und andererseits durch den dort – aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten – begrenzten Dauersiedlungsraum bedingt (Arbeiterkammer Tirol 2020, S. 9).

Die Darstellung der Nebenwohnsitzrate (Anzahl der Nebenwohnsitze je 100 Hauptwohnsitze; umfasst per Definition auch Freizeitwohnsitze) auf Bezirksebene innerhalb Österreichs veranschaulicht die genannte Konzentration auf Regionen mit diesen speziellen Charakteristika auch räumlich:

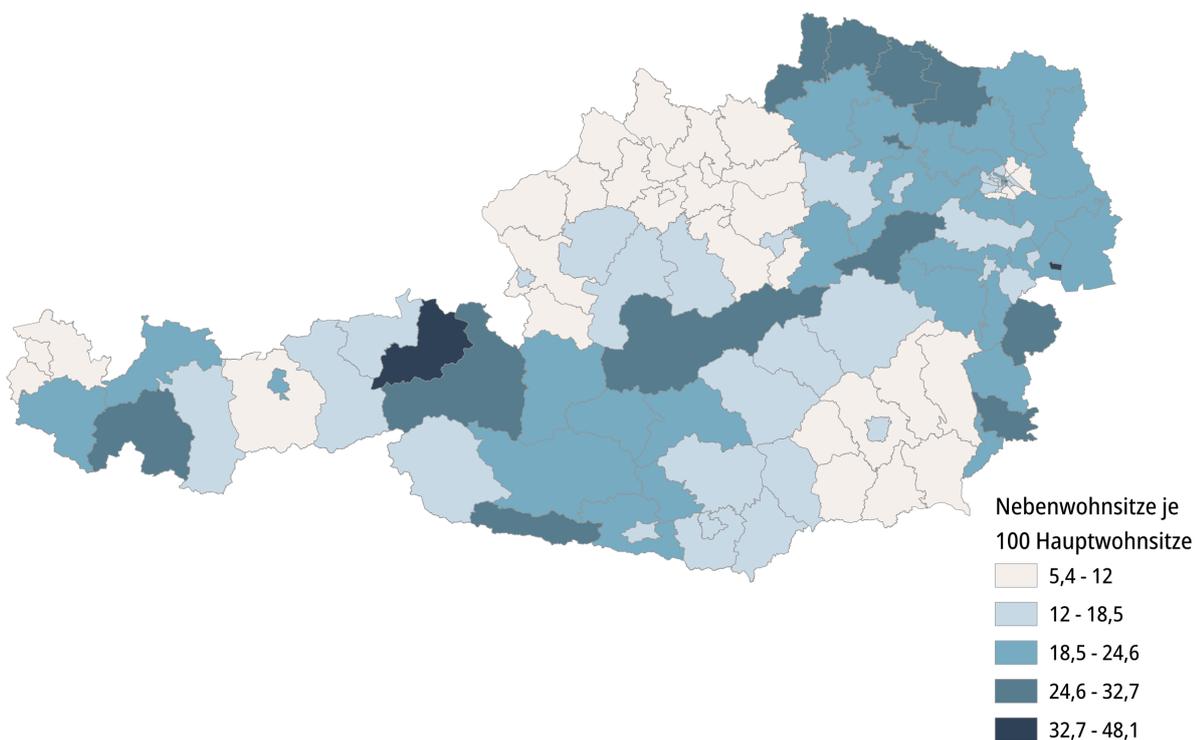


Abbildung 1 Nebenwohnsitzrate auf Bezirksebene (Statistik Austria 2024a; eigene Darstellung)

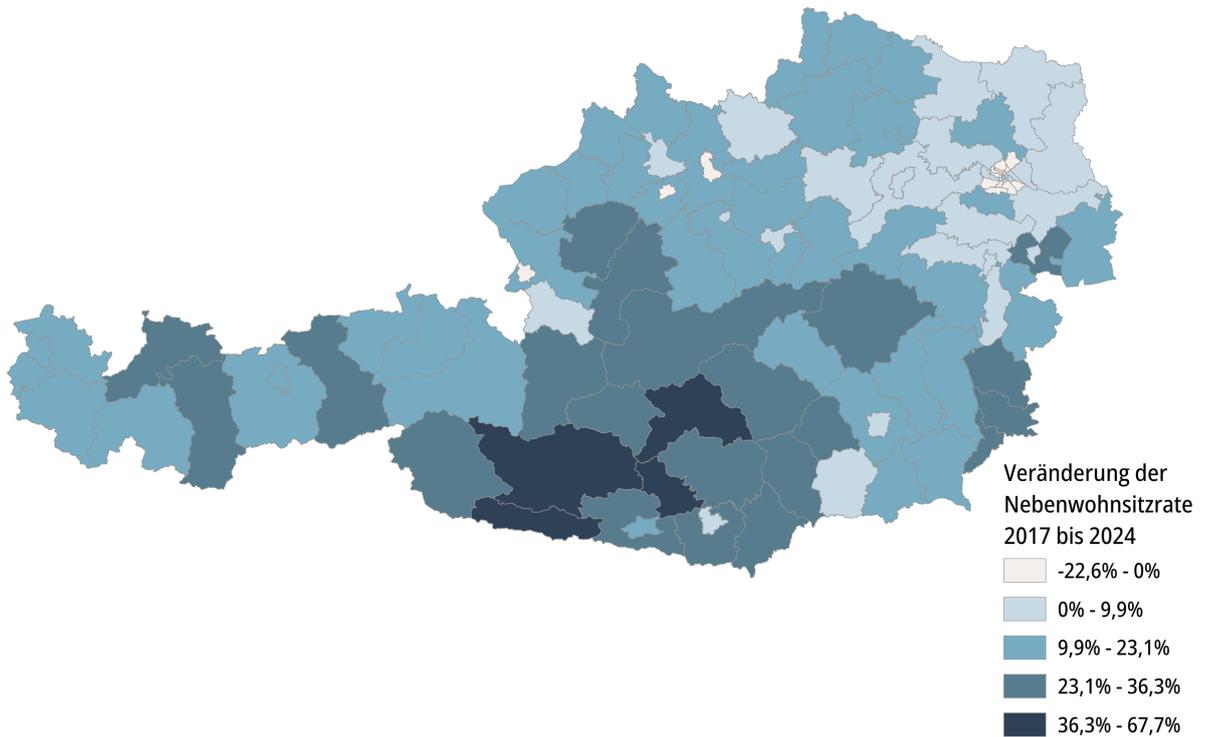


Abbildung 2 Veränderung der Nebenwohnsitzrate auf Bezirksebene von 2017 bis 2024 (Statistik Austria 2024a; I eigene Berechnung, eigene Darstellung)

Ein Blick auf die Gemeinden Österreichs mit den höchsten Nebenwohnsitzraten verdeutlicht dies ebenso. Der überwiegende Teil der folgenden aufgelisteten Gemeinden gilt gemeinhin als Tourismusdestination mit einem hohen landschaftlichen Potenzial. In allen Gemeinden sind mindestens so viele Nebenwohnsitze wie Hauptwohnsitze gemeldet, in allen Gemeinden bis auf eine (Semmering) hat die Nebenwohnsitzrate seit 2017 zugenommen:

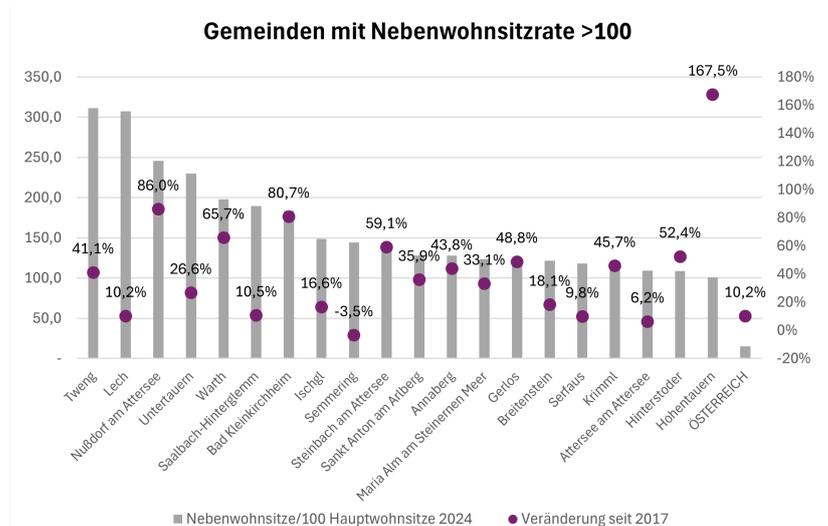


Abbildung 3 Gemeinden mit Nebenwohnsitzraten von mehr als 100 (Statistik Austria 2024a; eigene Berechnung und Darstellung)

Obwohl nicht alle Nebenwohnsitze als Freizeitwohnsitze gelten (siehe genaue Definition in Kapitel 2), stellt die Nebenwohnsitzrate einen wertvollen Indikator für die Bewertung der Nachfrage und der Attraktivität bestimmter Räume als zusätzlichen Wohnsitz dar. Klar ist in diesem Zusammenhang, dass eine erhöhte Nachfrage in steigenden Immobilienpreisen resultiert. In Österreich konnte, wie die untenstehende Grafik verdeutlicht, betreffend Immobilien- als auch Bodenpreisen in den vergangenen Jahren bis 2022 ohnehin eine drastische Entwicklung nach oben verzeichnet werden, welche trotz Rückläufigkeit 2023 auf einem hohen Niveau verbleibt. So stiegen beispielsweise die Durchschnittspreise pro m² für Wohnungen im Zeitraum 2017 bis 2023 um rund 31%, die Durchschnittspreise für Häuser sogar um 41% (Statistik Austria 2024b; eigene Berechnung).

Einer Studie der Unicredit Bank Austria zufolge konnte 2023 eine unselbstständig beschäftigte Person mit einem mittleren Nettoeinkommen von rund 28.000 Euro etwa 6,5 Quadratmeter einer Eigentumswohnung oder zehn Quadratmeter eines Einfamilienhauses erwerben. Für eine 100 Quadratmeter große Wohnung mussten mehr als 15 Jahresgehälter bezahlt werden. Zum Vergleich: 2004 konnten mit einem solchen Durchschnittsgehalt noch 14 Quadratmeter erworben werden (Der Standard 2024). Dies betrifft laut einer

von der Erste Bank in Auftrag gegebenen Studie insbesondere junge Personen wie Studierende und Young Professionals besonders, welche noch kein Eigentum erworben haben, von denen aber eine Mehrheit aufgrund ihrer Lebensphase einen Umzug erwägt: Für einen Großteil gilt Eigentum als etwas nur für Besserverdienende und die Leistbarkeit wird – unter anderem aufgrund der Angst der Verschuldung und fehlender Eigenmittel – angezweifelt (Erste Bank et al. 2023; Leadersnet Österreich 2023).

Trotz dieser angespannten Situation am Immobilienmarkt scheinen sich Freizeitwohnsitze anhaltender Beliebtheit zu erfreuen (Arbeiterkammer Tirol 2020, S. 8f). Dieser Umstand verknüpft mit der aktuell ebenso problematischen Zinslandschaft und anhaltenden schwierigen wirtschaftlichen Gesamtlage wirft unweigerlich die Frage auf, wer sich solche Immobilien, welche nicht den Zweck des unbedingt notwendigen Daches über dem Kopf erfüllen, überhaupt noch leisten will und kann.

Dieser Gedanke begründete eine erste Idee, sich im Rahmen des Masterprojekts mit der Frage nach dem „Wer“ und „Warum“ zu beschäftigen. Aus ersten Recherchen zum Thema ging hervor, dass insbesondere die Frage nach dem „Wer“ auf Basis aktuell verfügbarer wissenschaftlicher Literatur nicht

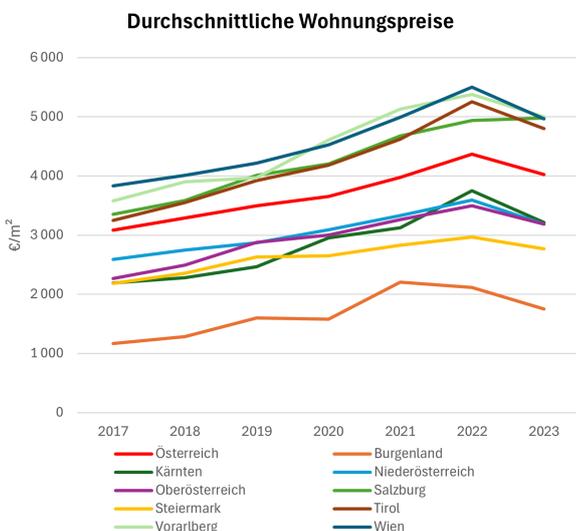


Abbildung 4 Verlauf der durchschnittlichen Preise pro m² für Wohnungen 2017 bis 2023 (Statistik Austria 2024a; eigene Darstellung)

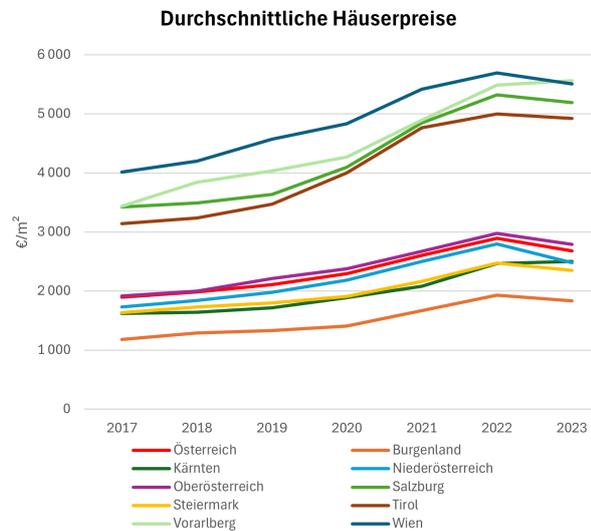


Abbildung 5 Verlauf der durchschnittlichen Preise pro m² für Häuser 2017 bis 2023 (Statistik Austria 2024a; eigene Darstellung)

beantwortet werden kann. Lediglich u.a. Berichte in diversen Medien (Rauth 2022; Stoiber 2024) sowie im Zuge der Exkursion gewonnene Erkenntnisse basierend auf Gesprächen mit Akteur:innen aus Landes-, Bezirks- und Gemeindeverwaltung sowie Sichtweisen aus der Planung, welche in Gesprächen mit Akteur:innen gewonnen werden konnten, weisen auf besonders finanzkräftige Personengruppen, auch aus dem Ausland, hin, die – auch durch teils rechtlich fragwürdige Maßnahmen – Immobilien in landschaftlich attraktiven Regionen als Freizeitwohnsitz nutzen. Statistiken zu Auslandstransaktionen sind eingeschränkt verfügbar, jedoch auf Immobilienerwerb allgemein und nicht im Speziellen auf den Erwerb von Freizeitwohnsitzen bezogen. Speziell auf Freizeitwohnsitze bezogene Untersuchungen der Käufer:innen sind kaum vorhanden bzw. veraltet. Gemäß einer vom europäischen Parlament aufgegebenen Studie waren 2013 mit einem Anteil von 8,3% in Österreich europaweit die zweitmeisten Ferienwohnungen in deutschem Besitz (Sparkes et al. 2016, S. 46).

Da der zeitliche Rahmen und Umfang des Masterprojekts jedoch keine umfassende Analyse aller potenziellen Gruppen, welche Freizeitwohnsitze nachfragen (könnten), erlaubt, musste die Selektion einer bestimmten Personengruppe erfolgen, um einen Beitrag zum Schließen dieser entdeckten Forschungslücke leisten zu können. Die Wahl fiel auf die Gruppe der 20- bis 30-Jährigen. Dies hatte mehrere Gründe: Zum einen sind wir als Arbeitsgruppe selbst dieser Gruppe angehörig. Im Verlauf des Semesters und der damit verbundenen Auseinandersetzung mit dem Thema Freizeitwohnsitze haben wir uns immer wieder selbst gefragt, ob ein Freizeitwohnsitz für uns greifbar und relevant wäre und wie dies andere Mitglieder unserer Altersgruppe bewerten würden. Neben diesem persönlichen Forschungsinteresse sprach zum anderen ein weiterer Grund für die Auswahl der 20- bis 30-Jährigen: Dieses Alter stellt eine Lebensphase dar, in der wichtige Entscheidungen bezüglich Wohn- und Lebenssituation getroffen

werden. Außerdem wird dies ggf. zukünftig jene Personengruppe sein, die potenziell Immobilien erwerben wird. Anfänglich wurde eine Eingrenzung des räumlichen Untersuchungsgebiets auf alpine, ländliche Räume diskutiert, jedoch wurde schließlich – um möglichst tiefgreifende Informationen zum Thema seitens der Zielgruppe zu erhalten – auf eine solche Einschränkung verzichtet.

Basierend auf den vorangegangenen Überlegungen wurde folgende, die Arbeit leitende Forschungsfrage mit gliedernden Unterfragen formuliert:

Sind Freizeitwohnsitze für die aktuell 20- bis 30-Jährigen derzeit und in Zukunft von Relevanz?

- » Welche Formen sind/werden relevant?
- » Worin begründet sich eine potenzielle Relevanz oder Irrelevanz?
- » Welche raumplanerischen Implikationen gehen damit möglicherweise einher?

Ziel ist die Erarbeitung eines Status Quo sowie einer planerischen Position, welche auf dem auf Basis der Interviews abgeleiteten Stimmungsbild fußt.

Der Aufbau der Arbeit gliedert sich wie folgt: Nach einem ersten Theorie-Abschnitt (2), welcher der allgemeinen Einführung der für die Arbeit wesentlicher Themen, Begrifflichkeiten und Hintergründen gewidmet ist, folgt ein erster, für den Erkenntnisgewinn essentieller Teil (3), welcher basierend auf umfassender Literatur- und Medienrecherche einen Überblick in Steckbriefform über die in Österreich auffindbaren Formen, welche rechtlich oder gemäß ihrer Funktion als Freizeitwohnsitz gewertet werden können, und welche gemäß ihrer Auswirkungen aus raumplanerischer Sicht bewertet wurden. Diesem Überblick folgt der empirische Teil (4), welcher die Untersuchung der Relevanz von Freizeitwohnsitzen der aktuell 20- bis 30-Jährigen mittels qualitativer

Interviews und qualitativer Inhaltsanalyse sowie die Ergebnisse aus diesen Interviews vorstellt. In einem letzten Abschnitt (5) werden die Ergebnisse aus den Interviews (4) mit den erarbeiteten Formen (3) und den theoretischen Inhalten (2) miteinander diskutiert und daraus eine planerische Position sowie Implikationen für die Raumplanung abgeleitet.

Die im Rahmen des Masterprojekts erarbeiteten Ergebnisse sollen einen Beitrag zum möglichen Umgang in der österreichischen Raumplanung und Raumordnung mit dem Thema Freizeitwohnsitze liefern, indem die Motive, Überlegungen und Entscheidungen bezüglich Erwerbs bzw. Behalten und Nutzung von Freizeitwohnsitzen einer bestimmten Personengruppe erstmals detailliert aufgezeigt werden. So soll eine Ableitung möglicher zukünftiger Entwicklungen betreffend Freizeitwohnsitzformen selbst, der damit verknüpften raumplanerischen Implikationen sowie weiterer Forschungsansätze ermöglicht werden.

2 THEORETISCHE GRUNDLAGEN

2.1. Freizeitwohnsitz

In Österreich gibt es neben dem Hauptwohnsitz auch die Kategorie des Zweit- oder Nebenwohnsitzes, deren Definition und rechtliche Regelung von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sind (Eisenberger und Holzmann 2023, S. 2ff). Diese Unterschiede resultieren aus den jeweiligen Raumordnungsgesetzen und teilweise den Grundverkehrsgesetzen, die festlegen, was als Zweitwohnsitz gilt. Allen gemein ist jedoch, dass diese Wohnsitze nicht dauerhaft genutzt werden und häufig zu Erholungszwecken dienen (Kanonier 2024). Ausnahmen können dazu führen, dass eine nur zeitweise genutzte Wohnung nicht als Ferienwohnung gilt. Die Begriffe variieren zwischen den Bundesländern:

- » Zweitwohnsitz: § 2 Abs. 1 Z 41 Stmk ROG; § 19 Stmk GvG
- » Freizeitwohnsitz(e): § 13 Abs. 1 TROG; § 5 Abs. 1 Ktn GvG; § 30 Abs. 3 Ktn ROG; § 2 Abs. 6 Oö GvG
- » Zweitwohnungsgebiete: § 23 Abs. 2 Oö ROG
- » Zweitwohnungen: § 5 Z 17 Slbg ROG
- » Ferienwohnungen: § 16 Abs. 2 VlbG RplG
- » Ferienwohnhaus: § 34 Abs. 1 Bgld RPG

Laut ÖROK 2022 wird der Begriff Freizeitwohnsitz auf bestimmte Nutzungszwecke eingegrenzt: *„Wohnungen und Gebäude, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden“* (ÖROK 2022, S. 13).

In dieser Arbeit wird der Begriff des Freizeitwohnsitzes verwendet, welcher Wohnsitze umfasst, die zu Urlaubs-, Erholungs- oder Freizeit Zwecken genutzt werden und gleichzeitig jedoch keine Hauptwohnsitze darstellen.

2.1.1. Funktionen von Freizeitwohnsitzen

Freizeitwohnsitze erfüllen eine Vielzahl von Funktionen, die je nach individuellen Bedürfnissen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen variieren können:

- » Erholungs- und Freizeitfunktion
- » soziale Funktion
- » kulturelle Funktion
- » ökonomische Funktion
- » Prestigefunktion
- » bildungs- und berufsbezogene Funktion
- » als zukünftige Hauptwohnsitze
- » natur- und landschaftsbezogene Funktion.

Freizeitwohnsitze bieten eine willkommene Möglichkeit, dem Alltagsstress zu entkommen und in einer entspannenden Umgebung Zeit zu verbringen. Sie stärken familiäre und soziale Bindungen, indem sie Familien und Freunde zusammenbringen und gemeinsame Erlebnisse fördern. Darüber hinaus erlauben Freizeitwohnsitze das Kennenlernen und Pflegen regionaler Kulturen und Traditionen durch die Teilnahme an lokalen Veranstaltungen und Aktivitäten (ÖROK 1987, S. 15f.).

Finanziell betrachtet können Freizeitwohnsitze als Kapitalanlagen dienen. Durch Vermietung lassen sich Einkommen generieren, und als langfristige Investition können sie an Wert gewinnen. Zudem gelten sie oft als Statussymbole, die das soziale Ansehen ihrer Besitzer:innen erhöhen (ÖROK 1987, S. 104).

Einige Menschen nutzen ihre Freizeitwohnsitze für berufliche Zwecke, wie Home-Office oder Studium, und planen sie sogar als zukünftige Hauptwohnsitze, insbesondere für den Ruhestand. Schließlich bieten Freizeitwohnsitze in landschaftlich reizvollen Gegenden die Möglichkeit, die Natur zu genießen und

Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Schwimmen oder Skifahren nachzugehen (ÖROK 1987, S. 11ff.).

Diese vielfältigen Funktionen zeigen, dass Freizeitwohnsitze weit mehr sein können als nur gelegentliche Rückzugsorte. Sie erfüllen zahlreiche Rollen im Leben ihrer Nutzer:innen und sind anpassungsfähig an deren sich ändernde Bedürfnisse und Lebensumstände.

2.1.2. Motive für einen Freizeitwohnsitzerwerb

Die Entscheidung, einen Freizeitwohnsitz zu erwerben und ein multilokales Leben – welches durch das Übernachten bzw. das Alltagsleben in wechselnden Unterkünften als wesentliches Merkmal sowie eine damit einhergehende aktive Lebensführung an mehreren Orten umfasst (Danielzyk et al. 2020, S. 5) – hängt von persönlichen Präferenzen, gesellschaftlichen Einflüssen und der aktuellen Lebensphase ab. Eine im Auftrag des Amt der Oberösterreichischen Landesregierung durchgeführte Studie hat drei Hauptmotive identifiziert, die die Wahl eines Zweitwohnsitzes maßgeblich beeinflussen: Ausbildung und Beruf, Beziehung und Freizeit in Verbindung mit Wohnungswechsel (Amt der Oö. Landesregierung 2019, S. 20f.).

Zu den subjektiven Motiven zählen persönliche Beweggründe wie der Wunsch nach Freizeit- und Erholungsraum in einer attraktiven Landschaft, familiäre Bindungen oder andere Ortsbindungen, die Pflege familiärer oder sozialer Kontakte, die zukünftige Nutzung als Hauptwohnsitz, Prestigebedürfnisse sowie Wertsicherung und Investment (ÖROK 1987; Falch 2024; Kanonier 2024; Schartmüller et al. 2023).

Auch objektiv bedingte Motive können ausschlaggebend sein. Diese umfassen Merkmale des Umfelds oder der Ausstattung der jeweiligen Gemeinde oder Region, wie die Ausstattung und Infrastruktur der

Gemeinde, den Naturraum und Landschaftscharakter sowie das Angebot vor Ort (ÖROK 1987).

Globale Trends wie Individualisierung, die Sehnsucht nach ländlicher Idylle, die Rückkehr in die Stadt und die Vielfalt von Lebensstilen beeinflussen ebenfalls die verschiedenen Dimensionen von Multilokalität. Dies deutet darauf hin, dass dieser Lebensstil nicht nur eine individuelle Präferenz darstellt, sondern auch eine Reaktion auf gesellschaftliche Veränderungen ist. Diese Motive können sich überschneiden und im Laufe der Zeit verändern, da Individuen verschiedene Lebensphasen durchlaufen (Amt der Oö. Landesregierung 2019, S. 20f.; Kanonier 2024).

2.1.3. Konflikte und Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen

Die Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen auf Regionen und Gemeinden sind stark abhängig von den jeweiligen Ausprägungsmerkmalen der Zweitwohnsitze (ÖROK 2022, S. 27) und müssen zudem im Kontext des Charakters und der Eigenschaften in Bezug auf Siedlungsgefüge, Bevölkerung, wirtschaftliche Schwerpunkte der jeweiligen Gemeinde betrachtet werden. Insbesondere im Kontext mit dem alpinen Raum bzw. touristisch genutzten Räumen – bestimmen negative Auswirkungen die Debatten um Freizeitwohnsitze und führen zu einem hohen Konfliktpotential zwischen Bewohner:innen, Erwerber:innen und Tourist:innen (ÖROK 2022, S. 29f.).

Die Auswirkungen können dabei in verschiedene Kategorien unterschieden werden, die sich im Folgenden auf die räumlichen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Herausforderungen beziehen.

Die kontinuierliche Zunahme von Zweitwohnsitzen führt zu einer Verringerung der verfügbaren Bodenfläche, was langfristig dazu führen kann, dass weder für Multilokale noch für die ansässige Bevölkerung ausreichend Baugrund zur Verfügung

steht und dadurch die Zersiedelung gefördert wird (Kanonier 2024). Diese Art der Bebauung beeinträchtigt das Landschaftsbild erheblich und mindert den Erholungswert von Gebieten, die ursprünglich zur Entspannung und Naturerfahrung gedacht waren. Diese wachsende Knappheit an Boden, gepaart mit einer hohen Nachfrage, erhöht den Druck auf den Immobilienmarkt und lässt die Preise für Immobilien und Bauland drastisch steigen. Einheimische Bewohner:innen der Region, die ursprünglich geplant hatten, auf ihren Grundstücken oder in der Gemeinde zu bauen, können sich dies nicht mehr leisten und werden verdrängt, was zu einer Zersiedelung führen kann (ÖIR 1972, S.12).

Sozial ergeben sich erhebliche Spannungen durch die Privatisierung von Flächen, die für die Allgemeinheit von großer Bedeutung sind (ÖIR 1972, S. 14). Außerhalb der touristischen Hochsaison entstehen sogenannte „tote“ Orte, die keinen Beitrag zur lokalen Gemeinschaft leisten und lediglich als „kalte Betten“ dienen. Diese Entwicklung führt zu einem Preisanstieg, der die einheimische Bevölkerung verdrängt. Konflikte zwischen den Bewohner:innen und Tourist:innen werden durch unterschiedliche Lebensstile und Erwartungen verstärkt, und oft geht ein Stück der kulturellen Identität der Region verloren (Falch 2024).

Ökonomisch belasten Freizeitwohnsitze die Gemeinden mit hohen Kosten für die Errichtung und Erhaltung der notwendigen Infrastruktur, die oft nur gering ausgelastet ist. Die Schaffung einer Infrastruktur, die den Bewohner:innen und Multilokalen sowohl sozial, sanitär als auch verkehrstechnisch zugutekommt, erfordert beträchtliche Anstrengungen. Die Gemeinde ist verpflichtet, für jeden abgelegenen Zweitwohnsitz eine Infrastruktur bereitzustellen, die von Straßenbau bis hin zur Schneeräumung im Winter und der Einrichtung sanitärer Abwassersysteme sowie der Bereitstellung von Müllabfuhrdiensten reicht. Teilweise werden umfangreiche Anlagen errichtet, um nur wenige Gebäude zu erschließen, die dann nur temporär genutzt werden (Kanonier 2024;

Steinbrunner 2024). Zudem entsteht eine potenzielle Konkurrenz zu bestehenden Herbergsbetrieben, was zu verringerten Einnahmen führen kann. Der Anstieg der Immobilienpreise durch die Baulandverknappung führt zu ungleichen wirtschaftlichen Vorteilen und verstärkt die Saisonabhängigkeit. Lokale Unternehmen werden durch touristische Angebote und große Ketten verdrängt, was die wirtschaftliche Diversität und Stabilität der Region gefährdet (ÖROK 1987, S.107).

Ökologisch betrachtet tragen Freizeitwohnsitze zu einer erhöhten Umweltverschmutzung bei. Die verstärkte Bodenversiegelung und Erosion sind direkte Folgen dieser Entwicklung, was langfristig die natürliche Umwelt schädigt und die Biodiversität bedroht (Kanonier 2024).

All diese Aspekte führen zu erheblichem Konfliktpotenzial. Nutzungskonflikte und Interessenkonflikte zwischen der ortsansässigen Bevölkerung und den Nutzer:innen der Freizeitwohnsitze sind vorprogrammiert. Es gibt divergierende Ansprüche an die Gemeinde, das dortige Angebot sowie die Verfügbarkeit von Boden für die eigenen Zwecke. Die ortsansässigen Menschen sehen ihre Lebensqualität und ihr Heimatgefühl bedroht, während die Freizeitwohnsitznutzer:innen ihre Bedürfnisse nach Erholung und Freizeitgestaltung befriedigen möchten. Diese unterschiedlichen Interessen müssen sorgfältig abgewogen und in Einklang gebracht werden, um nachhaltige Lösungen zu finden und die Lebensqualität aller Beteiligten zu sichern.

2.1.4. Eigentumsverhältnisse von Freizeitwohnsitzen

Freizeitwohnsitze kommen in vielen verschiedenen Formen und Eigentumsverhältnissen vor. Ein besonderes Modell der Eigentumsverhältnisse ist das Time-Sharing, das im Rahmen dieser Arbeit näher betrachtet wird, da es für den weiteren Verlauf von

besonderer Bedeutung ist.

Das Time-Sharing-Konzept bezieht sich auf die zeit- und kostenanteilige Nutzung einer Ferienunterkunft durch mehrere Eigentümer:innen. Ursprünglich stammt der Begriff aus der Computerindustrie, hat aber auch im Immobilienwesen Anwendung gefunden. Das Hauptziel dieser Nutzung ist eine stärkere Belegung der Häuser und Wohnungen sowie die bessere Ausnutzung der Landschaft, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken (Schwerzel 2002, S. 3f.).

Bis in die 1990er-Jahre waren in Österreich hauptsächlich Time-Sharing-Modelle verbreitet. Bei diesen Modellen erwerben die Nutzer:innen keine Eigentumsrechte, sondern lediglich zeitlich begrenzte Nutzungsrechte. Diese Rechte werden auf Basis des Teilzeitnutzungsgesetzes eingeräumt, wenn die Vertragsdauer über einem Jahr liegt. Der wesentliche Unterschied zu einem Hotelbetrieb liegt in der wiederkehrenden Einräumung von Nutzungsrechten. So erwerben Verbraucher:innen das Recht, beispielsweise jedes Jahr in der dritten Juliwoche die Unterkunft zu nutzen. Die Verträge sehen dabei entsprechende Nutzungsentgelte vor, die unabhängig von der tatsächlichen Nutzung zu entrichten sind. Die Betreuung von Time-Sharing-Modellen ist aufwendig, fällt jedoch in der Regel nicht unter die Restriktionen der Freizeitwohnsitzbestimmungen, da die Objekte zeitweilig von unterschiedlichen Personen genutzt werden. In touristisch geprägten Alpenregionen sind neue Time-Sharing-Projekte mittlerweile selten geworden. Dies liegt daran, dass sich andere Finanzierungs- und Nutzungsmodelle etabliert haben (ÖROK 2022, S. 81f.).

2.2. Reisegewohnheiten

Da Freizeitwohnsitze Reiseziele darstellen, ist es notwendig, die Reisegewohnheiten der in dieser Arbeit fokussierten Altersgruppe zu beleuchten. In diesem Kontext zeigt sich, dass die Reisegewohnheiten der jungen Generation unterscheiden sich signifikant von

denen älterer Generationen. Dies zeigt eine Studie des Online-Reiseportals eDreams, die das Reiseverhalten verschiedener Generationen untersucht. Die Ergebnisse der Studie bieten wertvolle Einblicke in die bevorzugten Reisearten und die zugrunde liegenden Motive junger Reisender (destinet 2017).

Die Studie zeigt, dass die persönliche Reisebiografie der Millennials (von ca. 1996 bis 1988 Geburtsjahr) und der Generation Z (bis ca. 1996 Geburtsjahr) wesentlich früher beginnt als bei älteren Generationen. Während nur 19% der Baby Boomer (vor 1965 geboren) angeben, vor ihrem fünften Lebensjahr im Ausland gewesen zu sein, liegt dieser Anteil bei den Millennials bei 54%. Dies verdeutlicht, dass internationale Reisen heute einen festen Bestandteil der Kindheit und Jugend bilden. Für die jüngste Generation, die Generation Z, haben 60% bereits im Alter von fünf Jahren mindestens einmal das Ausland besucht. Diese frühzeitige Reisetätigkeit spiegelt die veränderten Möglichkeiten und Prioritäten der heutigen Zeit wider (destinet 2017). Die Millennials und die Generation Z zeigen eine ausgeprägte Reiselust, die sich in der Häufigkeit und Auswahl ihrer Reiseziele widerspiegelt. Im Durchschnitt haben Millennials bis zu ihrem 18. Lebensjahr sechs Länder bereist, während es bei den Baby Boomern nur drei Länder waren. Fernreisen sind besonders beliebt, und viele junge Erwachsene planen mehrere Auslandstrips pro Jahr. Die Hälfte der deutschen Gen Z plant, in den nächsten zwölf Monaten Urlaub im Ausland zu machen, wobei ein Viertel sogar mehrere Reisen in diesem Zeitraum plant (destinet 2017; Sonnenberg 2022).

Ein zentraler Aspekt des Reiseverhaltens der jungen Generation ist das Bewusstsein für Nachhaltigkeit. Die Gen Z legt großen Wert auf umweltfreundliche Reisemöglichkeiten und bevorzugt Unterkünfte und Transportmittel mit geringem CO₂-Ausstoß. Authentische und nachhaltige Reiseerlebnisse, wie Öko-Tourismus und Freiwilligenarbeit, stehen hoch im Kurs. Gleichzeitig spielen die Kosten eine entscheidende Rolle. Niedrige Reisekosten und ein

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

gutes Preis-Leistungs-Verhältnis sind für ein Drittel der Gen Z ausschlaggebende Faktoren bei der Wahl des Reiseziels. Trotz ihres Nachhaltigkeitsbewusstseins zeigt die Generation Z eine hohe Bereitschaft, in Reiseerlebnisse zu investieren, wobei ein Fünftel plant, in den nächsten zwölf Monaten mehr Geld für Reisen auszugeben als zuvor (Sonnenberg 2022).

Die Digitalisierung hat das Reiseverhalten der jungen Generation stark verändert. Social Media ist ein zentrales Instrument bei der Suche nach Reiseangeboten, wobei Travel-Influencer eine entscheidende Rolle bei der Reiseplanung spielen (Sonnenberg 2022).

3 FORMEN VON FREIZEITWOHNSITZEN

Das Kapitel zielt darauf ab, einen umfassenden Überblick über die verschiedenen Formen von Freizeitwohnsitzen zu geben, indem es diese in Steckbriefen detailliert darstellt. Das Ziel ist, die Vielfalt der Freizeitwohnsitze zu präsentieren und die raumplanerischen Positionen zu den einzelnen Steckbriefen darzustellen. Basierend auf diesem Überblick über die verschiedenen Freizeitwohnsitzformen soll im weiteren Verlauf auf die Bedürfnisse und Wünsche der in dieser Arbeit fokussierten Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen eingegangen werden, um daraus zukünftig relevante Formen abzuleiten.

3.1. Zweck und Ziel

Freizeitwohnsitze erscheinen in vielen verschiedenen Formen. Im Folgenden werden diese Formen in Steckbriefen detailliert dargestellt, einschließlich ihrer Größe, Bauart, Nutzung, rechtlichen Rahmenbedingungen und Preisbeispiele. Die Formen sind in drei Obergruppen eingeteilt, basierend auf einer Matrix. Diese Kategorien bestimmen die Reihenfolge der Steckbriefe. Zu den behandelten Formen gehören Berghütten, Tiny Houses, Landhäuser, Bauernhäuser, Häuser am See, Hausboote/Schwimmende Bauten, Baumhäuser, Dauercamping, Bungalows, Camper -Bulli "Van Life", Villen, Chalet(dörfer), Neubauten, Großanlagen, Schlösser, Herrenhäuser, Ferienwohnungen, Jagd Großgrund und Glamping. Diese Kategorien weisen fließende Übergänge und Überschneidungen auf, was ihre Einteilung manchmal komplex macht.

In der wissenschaftlichen Literatur sind spezifische Informationen zu den verschiedenen Formen von Freizeitwohnsitzen oft spärlich oder schwer zugänglich. Daher mussten wir auf eine Vielzahl von Internetquellen und Diplomarbeiten zurückgreifen, um ein umfassendes Bild zu zeichnen. Die Freizeitwohnsitzformen beziehen sich nicht

ausschließlich auf Immobilien. Rechtlich sind nicht alle Formen als Freizeitwohnsitze anerkannt, doch funktional erfüllen sie ähnliche Zwecke und bieten verschiedene Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Freizeitwohnsitze variieren je nach Form und Standort. Spezifische Bestimmungen und Regelungen werden in den Steckbriefen nur aufgeführt, wenn besondere Informationen vorliegen. Allgemein gelten jedoch für alle Freizeitwohnsitze bestimmte gesetzliche Vorgaben, die beachtet werden müssen, um eine rechtlich einwandfreie Nutzung sicherzustellen.

Die raumplanerischen Positionen hinter jedem Steckbrief bewerten die verschiedenen Formen von Freizeitwohnsitzen und ihre raumplanerischen Herausforderungen. Diese Bewertungen basieren auf den Punkten der Matrix, die Flächenverbrauch, Wahrscheinlichkeit des Auftretens und Steuerungskriterien berücksichtigt.

Die Steckbriefe sollen einen umfassenden Überblick über die verschiedenen Formen von Freizeitwohnsitzen geben und ihre Merkmale, Nutzungsmöglichkeiten und raumplanerischen Herausforderungen beleuchten. Dies dient dazu, die Vielfalt der Freizeitwohnsitze darzustellen und im weiteren Verlauf der Arbeit einen Überblick über die Freizeitwohnsitzformen zu geben, die in Zukunft von Relevanz sind. Einige Formen von Freizeitwohnsitzen wurden aufgrund der Ergebnisse von Interviews nachträglich ergänzt. Die Interviews haben wertvolle Einblicke in die aktuellen Trends und Präferenzen bei Freizeitwohnsitzen geliefert.

3.2. Kostenbeispiele und Preisentwicklung

Die Kosten für Freizeitwohnsitze variieren erheblich je nach Größe, Lage, Ausstattung und Bauart.

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

Einige Formen wie Tiny Houses oder Camper können relativ kostengünstig sein, während Villen, Schlösser und Großanlagen oft hohe Investitionen erfordern. Besonders hoch sind die Preise bei einem Grundstück mit einer Freizeitwohnbwidmung. Die Preise für Freizeitwohnsitze sind in den letzten Jahren stark gestiegen, was auf eine erhöhte Nachfrage und begrenzte Verfügbarkeit zurückzuführen ist (ÖROK 2022, S. 27). Dies zeigen auch die folgenden Preisbeispiele:

Mercedes-Benz Sprinter Aquila S6 Adventure Camper

4/2024 EZ 10 km Zuletzt geändert: 11.07.2024, 15:35 Uhr | willhaben-Code: 1206109884



€ 199.990 Verkaufspreis
Dieses Fahrzeug versichern

AutoOrtner ORTNER 4x4
Wir freuen uns auf Sie!
Autohaus Ortner GmbH
Seit 19 Jahren Händler bei willhaben
Unternehmen

Händler kontaktieren

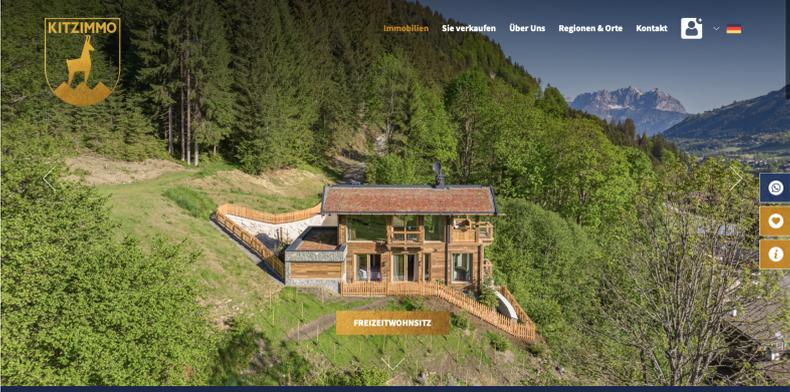
004... Nummer anzeigen

Mehr von diesem Händler

Piccostrasse 42
9500 Villach
Kärnten

Jetzt geöffnet Firmenwebsite

Abbildung 6 Angebot Mercedes-Benz Sprinter (willhaben o.)



KITZIMMO Immobilien Sie verkaufen Über Uns Regionen & Orte Kontakt

ZURÜCK ANFRAGE

Luxus-Neubau-Almhütte in Alleinlage mit Freizeitwohnsitz

Eckdaten	Details	Kontakt
<p>📍 Aurach bei Kitzbühel</p> <p>🏠 172 m²</p> <p>🛏️ 3</p> <p>🚗 3</p> <p>ID: MG-0001712</p> <p>€ 6.900.000</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Baujahr: 2023 • Stellplätze: 2 • Kamin • Sauna • Wellnessbereich 	<p>Roman Gobec Tel: +43 510 723 28 76</p> <p>Franz Gobec Tel: +43 510 724 11 20</p> <p>Markus Gobec Tel: +43 510 723 28 69</p> <p>MAIL SENDEN</p>

Rundgang öffnen Video öffnen Als Favorit markieren

Abbildung 7 Angebot Luxus-Neubau-Almhütte (Kitzimmoo o.)

ENGEL & VÖLKERS

VERKAUF KAUF MIETE IMMOBILIENPREISE KARRIERE UNTERNEHMEN

< Zurück



Engel & Völkers ID: W-02UKW2 | Joehberg, Tirol, Österreich

Gemütliches Chalet mit Tiroler Charme

Lassen Sie sich persönlich beraten
Engel & Völkers
Kitzbühel
+43 535 671 615

Preis 7.900.000 €

Schlafzimmer 4

Badezimmer 4

Wohnfläche 307 m²

Exposé anfordern

W-02UKW2 - Dies ist die Engel & Völkers Immobilien-ID, nach der Ihr Makler möglicherweise fragt.

Abbildung 8 Angebot Gemütliches Chalet mit Tiroler Charme (Engel & Völkers o.)



Abbildung 9 Betriebskosten (Stampf 2024; eigene Darstellung)

Abgesehen vom Preis für die Immobilie kommen beim Kauf noch die Kaufnebenkosten hinzu. Diese bestehen aus den Kosten für das Eintragen in das Grundbuch, der Grunderwerbsteuer, den Notar- bzw. Anwaltskosten für den Kaufvertrag, der Maklergebühr (falls ein:e Makler:in involviert ist) und der Eintragung des Pfandrechts in das Grundbuch (falls eine Hypothek aufgenommen wird). Des Weiteren fallen im Folgenden laufende Kosten für die Immobilie an, die sich aus unterschiedlichen Punkten zusammensetzen (wie in der Abbildung 10 zu erkennen). Im Durchschnitt kann mit 2,20 Euro pro Quadratmeter gerechnet werden (Stampf 2024).

3.3. Matrix

Die verschiedenen Formen von Freizeitwohnsitzen werden in einer Matrix bewertet, um einen strukturierten Überblick über ihre Eigenschaften und raumplanerischen Herausforderungen zu geben. Die Matrix kategorisiert die Formen nach drei Hauptkriterien: Flächenverbrauch, Wahrscheinlichkeit des Auftretens und Steuerung. Diese Kriterien werden jeweils auf einer Skala von 1 bis 3 bewertet, wobei 3 die höchste Ausprägung darstellt.

Flächenverbrauch: Der Flächenverbrauch bewertet, wie viel Fläche eine bestimmte Form von Freizeitwohnsitzen in Anspruch nimmt. Ein Wert von 3 bedeutet, dass der Flächenverbrauch hoch ist, was typischerweise bei großen, freistehenden Immobilien auftritt. Wichtig

ist dabei, dass damit nicht nur die versiegelte Fläche gemeint ist, sondern allgemein die Fläche, die für die Immobilie genutzt wird, wozu auch die für die Immobilie verwendeten Infrastrukturen zählen.

Wahrscheinlichkeit des Auftretens: Dieses Kriterium gibt an, wie häufig eine bestimmte Form von Freizeitwohnsitzen in der Praxis vorkommt. Ein Wert von 3 signalisiert eine hohe Wahrscheinlichkeit des Auftretens, was auf weit verbreitete und beliebte Wohnformen hinweist. Ein Wert von 1 bedeutet, dass die Form selten anzutreffen ist.

Steuerung: Die Steuerung bezieht sich auf die raumplanerischen Herausforderungen und die regulatorischen Anforderungen, die mit einer bestimmten Form von Freizeitwohnsitzen verbunden sind. Ein Wert von 3 zeigt an, dass die Steuerung schwierig ist und erhebliche raumplanerische Herausforderungen mit sich bringt. Dies könnte auf komplexe rechtliche Rahmenbedingungen oder bedeutende ökologische Auswirkungen hinweisen. Ein niedriger Wert von 1 deutet auf geringere Steuerungsschwierigkeiten hin.

Die Gesamtbewertung jeder Form von Freizeitwohnsitzen ergibt sich aus der Kombination der drei Kriterien. Alle Formen weisen eine Vielfalt auf, die an den Übergängen fließend ineinander übergeht.

3.4. Steckbriefe

3.4.1. CHALET(DORF)

Form (Größe, Bauart):

Ein Chalet ist ein traditionelles Holzhaus im alpinen Stil, gekennzeichnet durch steile Dächer, breite Dachvorsprünge und kunstvolle Schnitzereien. Ursprünglich in den Schweizer Alpen beheimatet, werden Chalets heute als Ferienhäuser genutzt. Sie vereinen traditionelle Elemente mit modernen Annehmlichkeiten und bieten Komfort inmitten der Natur. Es gibt verschiedene Chalet-Typen, darunter die traditionelle Almhütte mit ihrer rustikalen Atmosphäre und charakteristischen Holzverschalung. Diese Chalets bieten ein authentisches Berghütten-Erlebnis und dienen als gemütlicher Rückzugsort. Luxus-Chalets hingegen verfügen oft über Annehmlichkeiten wie Whirlpools und Saunen und kombinieren traditionelles Design mit modernem Komfort (Schade 2024).

Entstehung:

Die Ursprünge der Chalets liegen in einfachen Sennhütten, die Viehhirten in den Alpen als Schutz vor Witterung dienten. Im 19. Jahrhundert fanden diese alpinen Holzhäuser zunehmende Beliebtheit bei Adeligen und wohlhabenden Bürger:innen, die ihren rustikalen Charme zu schätzen wussten. Heute sind Chalets in vielen alpinen Regionen Europas verbreitet und repräsentieren gehobenen Wohnkomfort und den alpinen Lebensstil (Schade 2024).

Motive:

Personen, die sich ein Chalet kaufen, suchen besonders die Rückzugsmöglichkeit in der Natur. Diese luxuriösen Chalets bieten hohen Komfort und eine einladende Atmosphäre, die sowohl im Winter als auch im Sommer geschätzt wird. Sie sind besonders attraktiv für Skifahrer:innen und Naturliebhaber:innen, die eine Pause vom hektischen Alltag suchen (Schade 2024).



Abbildung 10 Chalet(Dorf) (eigene Darstellung)

Nutzer:innen und Nutzung:

Etwa ein Drittel der typischen Chalets und Wohnungen werden von Inländer:innen gekauft, während zwei Drittel der Käufer:innen aus dem Ausland stammen. Die Mehrheit der internationalen Kund:innen kommt aus englischsprachigen Ländern wie England, Irland, Schottland und den USA. Darüber hinaus gibt es auch Käufer:innen aus den neuen EU-Ländern im Osten sowie eine kleinere Anzahl von Deutschen, Italiener:innen und Schweden, die Luxusimmobilien am bspw. Arlberg erwerben (Hendrich 2012, S. 70).

Verortung:

Chalets befinden sich hauptsächlich in alpinen Regionen wie dem Salzburger Land, Tirol und Vorarlberg. Beliebte Orte sind Kitzbühel, Zell am See, St. Anton und Lech am Arlberg, die alle für ihre Skigebiete und landschaftliche Schönheit bekannt sind (Schade 2024).

Eigenschaften:

Chalets sind meist Holzrahmenbauten in Bergregionen. Häufig mit Schindeldächern und kunstvoll gestalteten Holzbalkonen. Oft gibt es neben dem Haupthaus auch eine Scheune, Stallungen oder ein Gästehaus. Chalets

sind zudem häufig mit luxuriösen Annehmlichkeiten wie Whirlpools, Saunen und hochmodernen Küchen ausgestattet (Engel & Völkers 2019a).

Rechtliche Rahmenbedingungen:

Gemäß § 47a des Tiroler Raumordnungsgesetzes (TROG 2022) sind Chalets freistehende Gebäude mit höchstens 25 Betten, die Teil eines Gastgewerbebetriebs sind. Chaletdörfer bestehen aus mindestens fünf Chalets und benötigen eine spezielle Widmung als Sonderflächen. Diese Dörfer müssen ein gastronomisches Angebot und zentrale Infrastruktureinrichtungen wie Rezeption und Speisesäle bieten. Die Widmung legt die maximale Anzahl an Chalets und Betten fest und berücksichtigt touristische Strukturen, Landschaftsschutz und Boden sparende Bebauung.

Raumplanerische Position:



Der hohe Flächenverbrauch von Chalets, insbesondere in naturschutzrechtlich sensiblen Gebieten, ist problematisch. Die luxuriöse Ausführung und ihre Lage in exklusiven Wohngegenden wie Kitzbühel erhöhen ihre Häufigkeit in diesen Bereichen.

Die Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Chalets als Freizeitwohnsitze ist hoch, da sie besonders bei wohlhabenden Käufer:innen aus dem In- und Ausland beliebt sind. Diese Popularität führt jedoch zu einer verstärkten Zersiedelung und einer zunehmenden Belastung der Umwelt. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen, wie sie beispielsweise im § 47a des Tiroler Raumordnungsgesetzes festgelegt sind, verlangen spezielle Widmungen und infrastrukturelle Anforderungen, um eine Balance zwischen touristischer Nutzung und Naturschutz zu gewährleisten. Dennoch können Konflikte mit lokalen Behörden und der Bevölkerung auftreten, insbesondere aufgrund von Baurechtsvorschriften und sozialer Ungleichheit.

3.4.2. GROßANLAGE

Form (Größe, Bauart):

Großanlagen im Bereich der Zweitwohnsitze umfassen verschiedene Arten von Unterkünften wie Apartmenthäuser, Feriendörfer und -siedlungen, die aus mehreren Wohneinheiten bestehen. Diese Einheiten sind durch eine einheitliche Planung oder eine vorgesehene gemeinsame Verwaltung oder Vermarktung verbunden. Die Bauweise variiert, umfasst jedoch oft große, miteinander verbundene Gebäude oder Gruppen von Gebäuden, die für vorübergehende Aufenthalte gedacht sind (Gerstner und Linhardt 2021, S. 393).



Abbildung 11 Großanlage (eigene Darstellung)

Entstehung:

Die Entstehung von Großanlagen lässt sich bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts zurückverfolgen, als die Industrialisierung die Bildung von Villenkolonien in der Nähe von Produktionszentren förderte. Ein deutlicher Anstieg erfolgte in den 1960er Jahren, als der zunehmende Wohlstand und die verbesserte Mobilität es breiteren Bevölkerungsschichten ermöglichten, Ferien- und Zweitwohnsitze zu erwerben. Der Bauboom setzte sich in den 1970er Jahren mit dem Bau großer Apartmenthäuser und Feriendörfer

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

fort. In den späten 1980er Jahren führten strengere Raumordnungsgesetze zu Einschränkungen beim Bau solcher Großanlagen, aber seit den 2000er Jahren ist wieder ein Anstieg von Projekten zu beobachten (Gerstner und Linhardt 2021, S. 393ff.).

Motive:

Die Hauptmotive für den Bau von Großanlagen sind die wirtschaftliche Rentabilität solcher Projekte und die Deckung des gestiegenen Bedarfs an Ferien- und Zweitwohnsitzen. Für Investoren sind diese Anlagen eine lukrative Möglichkeit, vom boomenden Freizeitsektor zu profitieren. Nutzer:innen schätzen die umfassenden Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die solche Anlagen bieten (Gerstner und Linhardt 2021, S. 215f.).

Nutzer:innen und Nutzung:

Nutzer:innen von Großanlagen sind oft Familien, Paare und Einzelpersonen, die diese Anlagen für Urlaubs- und Erholungszwecke nutzen. Diese Anlagen bieten verschiedene Unterkunftsarten und Freizeitmöglichkeiten und sind besonders in touristisch attraktiven Regionen beliebt (Gerstner und Linhardt 2021, S. 377f.).

Verortung:

Großanlagen befinden sich meist in landschaftlich reizvollen und touristisch gut erschlossenen Regionen, insbesondere im alpinen Raum und in Ostösterreich. Diese Anlagen werden oft in Randlagen errichtet, um den Zugang zu natürlichen und touristischen Attraktionen zu gewährleisten (Gerstner und Linhardt 2021, S. 377f.).

Eigenschaften:

Großanlagen zeichnen sich durch eine hohe Kapazität und eine Vielzahl von Einrichtungen aus, darunter Wohneinheiten, Freizeit- und Sporteinrichtungen,

Gemeinschaftsbereiche und oft auch gastronomische Angebote. Die Architektur und das Design dieser Anlagen sind darauf ausgerichtet, Komfort und Attraktivität zu bieten und gleichzeitig die Umwelt zu schonen (Gerstner und Linhardt 2021, S. 383f.).

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Großanlagen sind durch nationale und regionale Bau- und Raumordnungsgesetze geregelt. Diese Vorschriften legen fest, unter welchen Bedingungen solche Anlagen genehmigt und betrieben werden dürfen, um eine nachhaltige Entwicklung und den Schutz der Umwelt zu gewährleisten (Gerstner und Linhardt 2021, S. 385ff.).

Raumplanerische Position:



Die raumplanerischen Herausforderungen bei Großanlagen sind vielfältig. Der hohe Flächenverbrauch und die daraus resultierende Zersiedelung stellen große Probleme dar, besonders in landschaftlich sensiblen Gebieten. Die steigende Nachfrage nach Freizeitwohnsitzen führt zu einem erhöhten Bauvolumen, das oft mit den Zielen des Landschafts- und Naturschutzes kollidiert. Außerdem erzeugen Großanlagen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was zu infrastrukturellen Belastungen und Umweltverschmutzung führt.

3.4.3. VILLA

Form (Größe, Bauart):

Villen sind freistehende, luxuriöse Wohnhäuser, oft in großzügigen Gärten oder Parks gelegen. Sie verfügen über mehrere Etagen, große Fensterfronten, Balkone und Terrassen. Die Bauweise ist meist hochwertig, mit Materialien wie Marmor, edlem Holz und aufwendigen architektonischen Details (Engel & Völkers o.). Es wird



Abbildung 12 Villa (eigene Darstellung)

in zwei Typen unterschieden: Villa Urbana und Villa Rustica. Ersteres ist eine Villa in der Nähe der Stadt und dient als erreichbarer Rückzugsort für Wohlhabende. Die Villa Rustica bezeichnet ein dauerhaftes Landgut (A. Becker o.J.).

Entstehung:

Die frühesten Beispiele römischer Villen, die als Villa rustica bezeichnet werden, waren hauptsächlich bescheidene Bauernhäuser in Italien. Diese ländlichen Strukturen waren mit Landwirtschaft oder Weinbau in kleinem Maßstab verbunden. Im Laufe der Zeit wurden die Villen immer opulenter und entwickelten sich zu großen Anwesen, die sowohl landwirtschaftliche Produktionsstätten als auch luxuriöse Wohnbereiche umfassen. Die römischen Villen entstanden aus dem Bedürfnis der wohlhabenden römischen Familien, der Hitze und dem Druck der Stadt zu entkommen und Zuflucht auf dem Land zu suchen (A. Becker o.J.).

Motive:

Der Besitz einer Villa wird oft mit hohem sozialen Status und einem gehobenen Lebensstandard assoziiert. Eigentümer:innen suchen exklusive Wohnräume, die Privatsphäre, Komfort und repräsentative Möglichkeiten bieten. Villen werden

auch als wertstabile Investitionen betrachtet, da sie oft einen hohen Wiederverkaufswert haben (Engel & Völkers o.J.a).

Nutzer:innen und Nutzung:

Villen zählen zu den teuersten Luxusimmobilien in Österreich. Besonders hohe Preise erzielen alte Gründerzeitbauten und moderne Villen mit neuester Technologie. Trotz ihrer kleineren Größe sind Stadtvillen teurer als Landvillen, es sei denn, diese befinden sich in besonders attraktiven Lagen wie Sonnenplateaus oder Seeufern (immobilienscout24 o.J.). Dies lässt darauf schließen, dass Villen vor allem von wohlhabenden Personen gekauft werden, die sich diese Art von Luxus leisten können.

Verortung:

In Österreich sind Villen vor allem in Wien zwischen Währing und Döbling, in der Elisabethstraße in Graz und im Stadtteil Aigen in Salzburg zu finden. Diese Regionen zeichnen sich durch imposante Gebäude aus verschiedenen Jahrhunderten aus. Weitere kleinere Villenviertel gibt es in den Ballungszentren wie Saggen in Innsbruck und in Kitzbühel. Zudem werden in Wiener Nobelvierteln sowie in Orten wie Seefeld oder St. Anton wieder vermehrt neue Luxusvillen errichtet (immobilienscout24 o.J.a).

Eigenschaften:

Villen zeichnen sich durch großzügige Wohnflächen, hohe Decken, luxuriöse Innenausstattung und weitläufige Gärten und Pools aus. Moderne Villen bieten oft Annehmlichkeiten wie Swimmingpools, Wellnessbereiche, Heimkinos und Smart-Home-Technologie. Historische Villen kombinieren traditionelle Architektur mit modernen Komfortelementen (Engel & Völkers o.J.a).

Raumplanerische Position:



Besonders in naturschutzrechtlich sensiblen Gebieten führen Villen zu einem hohen Flächenverbrauch. Die Häufigkeit von Villen in exklusiven Wohngebieten und touristisch attraktiven Regionen wie Kitzbühel oder Innsbruck ist hoch. Der Bau und Besitz solcher Villen führen häufig zu Konflikten mit lokalen Behörden und der Bevölkerung, insbesondere in Bezug auf Baurechtsvorschriften und Naturschutzauflagen. Zudem können Villen als Symbole sozialer Ungleichheit soziale Spannungen hervorrufen.

Aus raumplanerischer Sicht ist die Nutzung von Villen als Freizeitwohnsitze kritisch zu betrachten. Es bedarf klarer und durchsetzbarer rechtlicher Rahmenbedingungen, um eine Balance zwischen wirtschaftlichen Interessen und nachhaltiger Raumplanung zu wahren. Raumplanerische Maßnahmen müssen darauf abzielen, den Bau neuer Villen zu regulieren und den Umbau bestehender Strukturen nachhaltiger zu gestalten.

3.4.4. BERGHÜTTE

Form (Größe, Bauart):

Berghütten variieren stark in ihrer Größe, Lage und Ausstattung, weisen jedoch typischerweise eine rustikale und einfache Optik auf, da sie hauptsächlich aus Holz gebaut sind und haben eine durchschnittlichen Wohnfläche von 50 Quadratmetern (immobilienscout24 o.J.b).

Ihre Bauweise ist besonders robust, um den extremen Wetterbedingungen in hochalpinen Regionen standzuhalten (Isopp 2018, S. 3).



Abbildung 13 Berghütte (eigene Darstellung)

Entstehung:

Die Entstehung der Berghütten ist eng mit der Erschließung der Berge aus Handels- und militärischen Gründen verbunden. In der Renaissance begannen wohlhabende Personen, sich in den Bergen niederzulassen. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts spielte der Alpenverein eine zentrale Rolle, indem er den Zugang zu den Alpen erleichterte. Die Hütten wurden aus lokal verfügbarem Material wie Stein und Holz gebaut. Mit der Zeit entwickelten sich die Bauweisen weiter: Holzfachwerke, die im Tal gefertigt wurden, wurden in Einzelteilen auf den Berg transportiert und dort aufgebaut. Im 20. Jahrhundert wurden Berghütten zunehmend an strategischen Kreuzungspunkten errichtet, und seit den 1950er Jahren erleichterten Hubschrauber den Transport der Hütten an schwer zugängliche Orte (Isopp 2018, S. 12f.).

Motive:

Berghütten dienen oft als Anlageimmobilien und befinden sich häufig weit abseits des urbanen Lebens. Sie bieten Menschen die Möglichkeit, sich zu entspannen und die Ruhe und Natur fernab von städtischem Trubel zu genießen (Beratung 2022).

Berghütten vermitteln ein Gefühl von Schutz und Geborgenheit (Isopp 2018, S. 3f.). Ein weiteres Motiv ist die Nutzung des Wintertourismus und die Nutzung als Unterkunft für das Skifahren (Ecker 2019, S. 33).

Nutzer:innen und Nutzung:

Berghütten bieten eine breite Palette von Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Nutzer:innen. Diese reichen von urigen kleinen Hütten bis hin zu luxuriösen Bergchalets mit Saunen, je nach den individuellen Vorlieben und Bedürfnissen. Einige befinden sich in der Nähe von Skigebieten und eignen sich daher ideal für Wintersportler:innen, während andere als Gruppenunterkünfte genutzt werden können. Unabhängig von ihrer Form oder Ausstattung bieten alle Berghütten die Möglichkeit, sich in der Natur zu erholen und zu entspannen. Die Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten wird durch die Standorte beeinflusst, die jeweils ihre eigene Nutzung und Zwecke haben können (immobilienscout24 o.J.b; Berghütten o.J.).

Verortung:

Berghütten befinden sich meist in den Alpen und damit in Hochalpinen Regionen (Kerschbaumer 2018, S. 16).

Eigenschaften:

Berghütten können in unterschiedlichen Formen auftreten. Die ursprünglichen Schutzhütten boten Wanderern und Bergsteigern bei schlechtem Wetter Schutz und hatten ursprünglich weder Strom noch fließendes Wasser. Almhütten, die ursprünglich nicht für den Tourismus gedacht waren, sind oft einfach gehalten, verfügen über einen kleinen Wohnraum und sind manchmal mit einer Stallung verbunden. Neubauten werden immer häufiger nicht genehmigt, aber bestehende Hütten werden zunehmend sehr exklusiv ausgebaut und umgebaut (Beratung 2022).

Raumplanerische Position:



Die Berghütten, die ursprünglich als einfache Schutzhütten für Wanderer und Bergsteiger:innen konzipiert wurden, sind heute oft luxuriöse Rückzugsorte. Die Exklusivität dieser Form, der erhebliche Flächenverbrauch und die Zersiedelung hochalpiner Regionen stellen dabei Probleme dar. Die hohe Wahrscheinlichkeit für den weiteren Ausbau und die Nutzung von Berghütten ist unbestreitbar, aufgrund der hohen Nachfrage nach exklusiven Rückzugsorten. Der Einfluss auf die Landschaft und die ökologische Integrität der Alpenregionen ist erheblich. Daher ist eine strikte Steuerung wichtig. Raumplanerische Maßnahmen müssen darauf abzielen, den Bau neuer Hütten zu regulieren und den Umbau bestehender Strukturen nachhaltiger zu gestalten. Eine klare und konsequente Regulierung ist notwendig, um die Balance zwischen Naturschutz und touristischer Nutzung zu halten. Dabei müssen auch nachhaltige Mobilitätslösungen, die den Zugang zu Berghütten ermöglichen, bedacht werden.

3. 4. 5. BUNGALOW

Form (Größe, Bauart):

Bungalows sind in der Regel ebenerdige Häuser mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 90 Quadratmetern. Sie zeichnen sich oft durch weitläufige Grundstücke aus, die den Bewohner:innen viel Freiraum bieten. Typischerweise werden Bungalows als Fertighäuser errichtet, was eine schnelle und effiziente Bauweise ermöglicht. In der Regel verfügen sie über keinen Keller und sind eher einfach strukturiert. Zudem sind sie häufig mit einem Flachdach ausgestattet (immobilienscout24 o.J.c; schöner-wohnen o.J.a).

Relevanz von Freizeitwohnsitzen



Abbildung 14 Bungalow (eigene Darstellung)

Entstehung:

Die Ursprünge des Bungalows als Ferienhaus liegen traditionell in Seengebieten (immobilienscout24 o.J.c).

Motive:

Bungalows werden oft aus dem Motiv der Barrierefreiheit heraus gebaut, was bedeutet, dass sie ohne Treppen oder Stufen zugänglich sind und somit besonders für Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet sind (immobilienscout24 o.J.c). Zudem zeichnen sie sich oft durch viel Licht und eine hohe Gestaltungsfreiheit aus, was bedeutet, dass sie durch große Fensterflächen und offene Grundrisse ein helles und luftiges Ambiente bieten können (schöner-wohnen o.J.a).

Nutzer:innen und Nutzung:

Bungalows sind ideal für Nutzer:innen mit fortgeschrittenem Alter, da sie barrierefrei sind und somit ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen (immobilienscout24 o.J.c). Darüber hinaus sind sie auch für Familien mit Kindern, Senioren, Menschen mit Gehbehinderungen und Gartenliebhaber attraktiv. Die ebenerdige Bauweise und die großzügigen Grundstücke bieten viel Platz und Freiheit für die Bewohner, während die offenen Grundrisse und die Gestaltungsfreiheit des Gebäudes

eine flexible Nutzung ermöglichen (schöner-wohnen o.J.a)

Verortung:

Bungalows sind im Osten häufiger zu finden als im Westen, und sie sind eher selten in Städten und größeren Ortschaften anzutreffen. Typischerweise sind sie in eher weniger dicht besiedelten Gegenden zu finden, wo großzügige Grundstücke und eine ruhigere Umgebung typisch sind (immobilienscout24 o.J.c).

Eigenschaften:

Bungalows bieten die Möglichkeit, dass jedes Zimmer auf Wunsch Zugang zum Garten haben kann, was eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die Grundrisse von Bungalows sind sehr individuell gestaltbar, da bei der Planung keine Rücksicht auf darüber liegende Wände genommen werden muss. Dadurch haben Bewohner die Flexibilität, ihr Zuhause ganz nach ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. In der Regel verfügen Bungalows über weniger, dafür aber größere Zimmer, was eine großzügige Raumgestaltung ermöglicht und ein komfortables Wohngefühl schafft (immobilienscout24 o.J.c).

Raumplanerische Position:



Die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Bungalows als Freizeitwohnsitze ist hoch, da sie sowohl in städtischen als auch in ländlichen Gebieten auftreten können. Ihre Beliebtheit ergibt sich aus ihrer einfachen und barrierefreien Bauweise. Der Flächenverbrauch von Bungalows kann erheblich sein, da sie in der Regel größere Grundstücke beanspruchen und oft in freistehender Bauweise errichtet werden. Dies führt zu einer Ausdehnung der bewohnten Fläche und kann zur Zersiedelung beitragen, wenn keine entsprechenden Steuerungsmaßnahmen getroffen werden. Eine sorgfältige raumplanerische Steuerung ist

erforderlich. Durch die Einhaltung von Raumordnungs- und Flächenwidmungsplänen, Bauordnungen, Naturschutzgesetzen, Infrastrukturvorgaben und Umweltverträglichkeitsprüfungen kann eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden. Dies sichert die Integration von Bungalows in die Landschaft und den Schutz der natürlichen Ressourcen.

3. 4. 6. HAUS AM SEE

Form (Größe, Bauart):

Häuser am See weisen architektonisch keine bestimmten Typen auf. Die Vielfalt reicht von kleinen Hütten bis hin zu luxuriösen Villen. Relevant ist vor allem die Lage der Immobilie in unmittelbarer Nähe zum Wasser (muhr-immobilie o.).

Entstehung:

Die Attraktivität des Wohnens in der Nähe von Wasser ist seit jeher bedeutend, da Wasser ein grundlegendes Element für die Menschheit darstellt. Allerdings haben sich im Laufe der Zeit die Bedürfnisse und Ansprüche an das Leben am Wasser verändert. Es geht nicht mehr nur darum, sich mit Wasser zu versorgen, sondern auch um Lifestyle und Lebensqualität. Die Entwicklung des Bauens am Wasser hat sich im Laufe der Jahre verbessert, da es eine Vielzahl architektonischer Herausforderungen mit sich bringt (Spiegel 2018).

Motive:

Häuser am See werden oft aus dem Bedürfnis nach Erholung und Entspannung in einer natürlichen Umgebung heraus erworben. Die Nähe zum Wasser bietet ideale Voraussetzungen für Outdoor-Aktivitäten und Wassersportarten. Zudem können sie als Kapitalanlagen dienen. Dies ermöglicht langfristige Investitionsmöglichkeiten und potenzielle Wertsteigerungen (immobilienscout24 o.). Der Besitz eines Hauses am See wird oft mit



Abbildung 15 Haus am See (eigene Darstellung)

einem komfortablen und entspannten Lebensstil verbunden, der einen erhöhten Lebensstandard bietet (livingdeluxe o.).

Nutzer:innen und Nutzung:

Häuser am See werden von unterschiedlichen Menschen genutzt. Urlauber:innen suchen hier eine temporäre Auszeit, um sich zu erholen und die Natur zu genießen. Heraussticht die Nutzung Vielseitigkeit, die ruhige und idyllische Umgebung, die ein Leben am See bietet (livingdeluxe o.).

Verortung:

Die Verortung von Häusern am See in Österreich hängt stark von der Beliebtheit und Bekanntheit des Sees ab. Je attraktiver der See als Urlaubs- oder Erholungsziel ist, desto höher können die Immobilienpreise sein. Beliebte Seenregionen, die bekannt sind für ihre Landschaft und ihr vielfältiges Freizeitangebot, ziehen oft eine hohe Nachfrage nach sich, was sich in höheren Preisen für Häuser am See erkennen lässt (livingdeluxe o.).

Eigenschaften:

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

Grundstücke am See zählen zu den begehrtesten Immobilien in Österreich. Die einzigartige Lage direkt am Wasser macht sie zu begehrten Objekten auf dem Immobilienmarkt. Die hohe Nachfrage nach diesen Grundstücken ist auf die besondere Umgebung und die damit verbundene hohe Wohnqualität zurückzuführen (immobilienscout24 o.J.d).

Rechtliche Rahmenbedingungen?

Zu beachten sind die Hochwasserschutzgesetze, Bund und Länder sind für überregionalen Schutz zuständig und die Eigenheimbesitzer sind in der Pflicht, ihr Haus vor Wasserschäden zu schützen (immobilienscout24 o.J.d).

Raumplanerische Position:



Häuser am See als Freizeitwohnsitze in Österreich sind aufgrund ihrer attraktiven Lage und des hohen Erholungswerts sehr beliebt. Die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten solcher Häuser ist sehr hoch, da Seen beliebte Erholungsgebiete darstellen. Der Flächenverbrauch von Häusern am See kann erheblich sein, insbesondere wenn große Grundstücke und ausgedehnte Uferbereiche in Anspruch genommen werden. Die Steuerung dieser Häuser erfordert klare Richtlinien und Regelungen, insbesondere hinsichtlich ihrer Lage, um die Balance zwischen Naturschutz und Wohnnutzung zu gewährleisten. Sie bergen das Risiko, empfindliche Ökosysteme zu beeinträchtigen. Daher sind klare Regelungen und Maßnahmen zur Kontrolle der Bauvorhaben sowie zum Schutz der Gewässer erforderlich, um eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung sicherzustellen.

3.4.7. HERRENHAUS

Form (Größe, Bauart):

Herrenhäuser sind durch ihre imposante Größe und

hochwertige Bauart gekennzeichnet. Im Gegensatz zu Chalets, die ausschließlich aus Holz bestehen, werden beim Bau von Herrenhäusern eine Vielzahl erstklassiger Materialien verwendet. Diese Gebäude weisen oft eine beeindruckende architektonische Gestaltung auf, mit Stilelementen aus verschiedenen Epochen wie Barock, Klassizismus oder Renaissance. In urbanen Gegenden, wie Manhattan, gelten Richtwerte von mindestens 464 Quadratmetern Fläche, während in wohlhabenden Wohngegenden, wie Beverly Hills, die Anwesen oft noch größer sind (Engel & Völkers 2019a).

Entstehung:

Herrenhäuser wurden ursprünglich als Residenzen des Feudaladels errichtet und repräsentierten die soziale und wirtschaftliche Struktur ihrer Epoche. In Ländern wie Deutschland und England waren sie Zentren des Landbesitzes, standen für Macht und Wohlstand und waren häufig von landwirtschaftlichen Betrieben umgeben. Sie verkörpern eine reiche Geschichte, die von ihrer feudalen Vergangenheit bis zu den Umbrüchen der industriellen Revolution reicht (realadvisor 2024).



Abbildung 16 Herrenhaus (eigene Darstellung)

Nutzer:innen und Nutzung:

Herrenhäuser wurden traditionell von Adligen und wohlhabenden Familien genutzt. Heutzutage dienen viele Herrenhäuser als historische Museen, Veranstaltungslocations oder luxuriöse Privatresidenzen. Einige werden auch als Hotels oder für andere kommerzielle Zwecke genutzt (realadvisor 2024).

Verortung:

Herrenhäuser befinden sich in Österreich meist auf dem Land, umgeben von weitläufigen Ländereien, einschließlich Gärten, Parks und manchmal Wald- oder Ackerflächen. Sie sind oft in ländlichen Regionen oder am Rande kleinerer Städte gelegen, wo sie ausreichend Platz für ihre großen Anwesen haben (realadvisor 2024).

Eigenschaften:

Herrenhäuser zeichnen sich durch ihre großzügigen Abmessungen, hohe Decken und historische Elemente wie ornamentale Fassaden, Fresken, Stuckarbeiten, Kamine und kunstvoll gestaltete Treppenhäuser aus. Sie verfügen häufig über zusätzliche Gebäude wie Stallungen, Scheunen, Gästehäuser oder Wirtschaftsgebäude und haben repräsentative Innenräume mit reichhaltiger Dekoration (Engel & Völkers 2019a; realadvisor 2024).

Rechtliche Rahmenbedingungen:

Herrenhäuser unterliegen oft strengen Denkmalschutzbestimmungen, die ihre Erhaltung und Nutzung regeln. In vielen Ländern gibt es gesetzliche Vorschriften, die den Schutz und die Pflege solcher historischen Gebäude sicherstellen sollen. Diese Regelungen können Einschränkungen für Umbauten und Modernisierungen bedeuten (realadvisor 2024).

Raumplanerische Position:



Aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs, sowohl durch die Gebäude selbst als auch durch die umgebenden Grundstücke, können Herrenhäuser zu einer Zersiedelung der Landschaft beitragen. Die Erhaltung der historischen Bausubstanz erfordert oft aufwendige Renovierungsarbeiten, die unter Denkmalschutzaufgaben durchgeführt werden müssen. Diese Restriktionen sind notwendig, um das kulturelle Erbe und die architektonische Integrität der Gebäude zu bewahren.

3.4.8. BAUERNHAUS

Form (Größe, Bauart):

Die Form, Größe und Bauart von Bauernhöfen variieren stark, wobei es unterschiedlichste Hoftypen gibt. Ursprünglich kombinierten diese Höfe Wohn- und Wirtschaftsgebäude in einer Einheit. Charakteristisch für alle Hoftypen ist das Giebeldach. Eine klare Trennung der unterschiedlichen Nutzungen ist ebenfalls typisch, wobei immer ein Flur zwischen Wohn- und Wirtschaftsnutzung verläuft (Bozsing 2017, S. 54ff.).



Abbildung 17 Bauernhaus (eigene Darstellung)

Entstehung:

Die Entstehung der Bauernhöfe begann mit den Einraumhäusern, an denen später zusätzliche Strukturen angebaut wurden. Wohnen und Tierhaltung lagen dabei oft eng beieinander, was zu kombinierten Wohn- und Wirtschaftsgebäuden führte. Im Laufe der Zeit veränderten sich die Baumaterialien aufgrund unterschiedlicher Einflüsse, was die Entwicklung und Vielfalt der Bauernhöfe prägte (Bozsing 2017, S. 54ff.).

Nutzer:innen und Nutzung:

Bis zum 16. Jahrhundert gab es nur wenige Unterschiede zwischen den Häusern der Stadtbewohner:innen und denen der Bauern und Bäuerinnen. Erst mit dem Wachstum der Städte wurden die städtischen Häuser entsprechend angepasst (Bozsing 2017, S. 84). Ursprünglich dienten Bauernhöfe der landwirtschaftlichen Nutzung (Bozsing 2017, S. 54).

Verortung:

Die Verortung von Bauernhöfen unterscheidet sich je nach Gebiet, was zu unterschiedlichen Hofformen führt. In Hügel- und Berglandschaften finden sich häufig Haufen- und Paarhöfe (Bozsing 2017, S. 54ff.).

Eigenschaften:

Bauernhöfe zeichnen sich durch vielfältige Eigenschaften aus. Sie sind in der Regel Kombinationen aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, die ursprünglich sowohl dem Wohnen als auch der Tierhaltung und Lagerung von Erntediensten. Typisch ist das Giebedach, das bei allen Hoftypen zu finden ist. Ein weiteres charakteristisches Merkmal ist die klare Trennung der Wohn- und Wirtschaftsnutzung, oft durch einen Flur oder Gang getrennt (Bozsing 2017, S. 54ff.).

Raumplanerische Position:



Bauernhäuser als Freizeitwohnsitze in Österreich sind aufgrund ihrer charakteristischen Merkmale selten anzutreffen, meist nur in umgebauter Form, da die traditionelle Nutzung oft nicht mit Freizeitinteressen vereinbar ist. Der Flächenverbrauch von Bauernhäusern kann je nach Größe und Gestaltung variieren und umfasst häufig großzügige Grundstücke mit traditionellen landwirtschaftlichen Nutzungen oder historischen Gärten. Diese Merkmale tragen zur Erhaltung des kulturellen Erbes bei, können jedoch ökologische Auswirkungen haben. Bei der Steuerung ist besonders auf ihre Lage außerhalb von Siedlungen sowie auf die Anforderungen an die Infrastruktur wie Strom, Wasser und Abwasser zu achten. Ihre historische Bedeutung und der Erhalt des kulturellen Erbes können einen wertvollen Beitrag leisten. Eine verantwortungsvolle Raumplanung ist entscheidend, um ihre Integration in die Landschaft nachhaltig zu gestalten und gleichzeitig das historische Erbe zu schützen.

3.4.9. GLAMPING

Form (Größe, Bauart):

Glamping, eine Kombination aus „Glamour“ und „Camping“, bietet eine luxuriöse Variante des traditionellen Campings. Glamping-Unterkünfte reichen von komfortablen Zelten über Holzhütten bis hin zu Baumhäusern und Safari-Zelten, die oft mit allen modernen Annehmlichkeiten ausgestattet sind (Urlaubsguru o.J.a).

Entstehung:

Glamping entstand aus dem Bedürfnis, Naturerlebnisse mit dem Komfort und den Annehmlichkeiten eines Hotels zu verbinden. Diese Urlaubsform wurde besonders bei naturverbundenen Reisenden und



Abbildung 18 Glamping (eigene Darstellung)

Abenteurern beliebt, die nicht auf Bequemlichkeit verzichten wollen. Glamping hat sich in den letzten Jahren weltweit verbreitet und ist in vielen naturnahen Regionen zu finden (Urlaubsguru o.J.a).

Motive:

Die Motivation zum Campen liegt in der Sehnsucht nach Wildnis und dem Bestreben, durch Eigenständigkeit und das Erleben der unvorhersehbaren Natur „Lebenskompetenzen zu entwickeln“. Beim Glamping hingegen geht es hauptsächlich um Komfort – man genießt die Natur auf bequeme Weise, ohne auf Luxus verzichten zu müssen (Antova 2024).

Nutzer:innen und Nutzung:

Personen, die Aktivitäten in der Natur erleben wollen, aber nicht auf das typische Campen im Zelt zurückgreifen wollen. Es handelt sich hierbei um Personen, die sich diese Art von Luxus leisten können. Obwohl Glamping luxuriöser ist, sind die Kosten im Vergleich zu einem Luxushotel dennoch moderater (Antova 2024).

Verortung:

Glamping-Unterkünfte befinden sich oft in malerischen

und naturbelassenen Gegenden. In Österreich sind sie in den Alpen, an Seen oder in Wäldern zu finden. Beliebte Glamping-Destinationen sind beispielsweise die österreichischen Alpen (Urlaubsguru o.J.a).

Eigenschaften:

Glamping-Unterkünfte bieten oft luxuriöse Ausstattung wie bequeme Betten, private Badezimmer, Küchenzeilen, und manchmal sogar Whirlpools oder Saunen. Sie sind darauf ausgelegt, den Komfort eines Hotels mit dem Erlebnis von Outdoor-Abenteuern zu kombinieren (Urlaubsguru o.J.a).

Raumplanerische Position:



Der Bau und Betrieb von Glamping-Unterkünften kann raumplanerische Herausforderungen mit sich bringen. Der erhöhte Flächenverbrauch und die Notwendigkeit, Infrastruktur für Luxusunterkünfte bereitzustellen, können zur Zersiedelung von Landschaften führen. Die Errichtung neuer Glamping-Standorte erfordert oft die Versiegelung von Flächen, was ökologische Auswirkungen haben kann, insbesondere in sensiblen Naturgebieten. Die Konzentration von Glamping-Einrichtungen in beliebten touristischen Regionen kann zu einer punktuellen Belastung der Infrastruktur und Umwelt führen.

3.4.10. JAGD GROSSGRUND

Form (Größe, Bauart):

Jagd-Großgründe umfassen große Flächen, die für die Jagd genutzt werden, oft mehrere hundert Hektar umfassend. Diese Gebiete beinhalten diverse Landschaftstypen wie Wälder, Wiesen und Wasserflächen, die als natürliche Habitate für Wildtiere dienen. Jagd-Großgründe sind meist mit jagdlichen Einrichtungen wie Hochsitzen, Jagdhütten und Wildfütterungsstellen ausgestattet (Fisse o.J.).



Abbildung 19 Jagd Grossgrund (eigene Darstellung)

Entstehung:

Die Entstehung von Jagd-Grossgründen geht auf feudale Zeiten zurück, als Adelige und Grossgrundbesitzer:innen große Ländereien zur Jagd nutzten. Diese Tradition hat sich fortgesetzt und wird heute durch Privatpersonen oder Jagdgesellschaften gepflegt. Oftmals werden diese Gebiete durch Erbfolge oder gezielten Landkauf erweitert (Fisse o.).

Motive und Nutzer:innen:

Nutzer:innen von Jagd-Grossgründen sind hauptsächlich Jäger:innen. Der Besitz eines eigenen Jagdreviers bietet die Möglichkeit, sich intensiv mit der Natur zu beschäftigen, Wild zu beobachten und dort zu jagen. Ein weiterer Motivationsfaktor ist die Exklusivität und Freiheit, die ein privates Jagdrevier bietet, insbesondere wenn es darum geht, die Jagd ungestört mit Freund:innen, Familie oder Kolleg:innen ausüben zu können. Denn in Österreich gilt, dass Jäger:innen beim Betreten von Grundstücken auf die Belange der Eigentümer:in und Nutzungsberechtigten (z.B. Pächter:in) Rücksicht nehmen müssen, damit ihnen kein Schaden entsteht (OÖ Landesjagdverband o.).

Verortung:

Jagd-Grossgründe befinden sich häufig in abgelegenen, naturnahen Regionen, die eine geringe Bevölkerungsdichte und eine reiche Flora und Fauna aufweisen. Diese Gebiete sind oft in hügeligen oder bergigen Landschaften gelegen und können sich über mehrere Gemeinden erstrecken (OÖ Landesjagdverband o.); Fisse o.).

Eigenschaften:

Jagd-Grossgründe zeichnen sich durch große, zusammenhängende Flächen aus, die diverse Lebensräume für Wildtiere bieten. Sie sind meist gut erschlossen mit Wegen und Pfaden, die den Zugang zu Hochsitzen, Fütterungsstellen und Jagdhütten ermöglichen. Nachhaltiges Wildmanagement und Naturschutzmaßnahmen sind zentrale Elemente der Bewirtschaftung (OÖ Landesjagdverband o.).

Rechtliche Rahmenbedingungen:

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Jagd-Grossgründe variieren je nach Region, umfassen aber typischerweise Regelungen zum Jagd- und Waffenrecht, Naturschutzgesetze und Bestimmungen zu Betretungsrechten. Eigentümer:innen müssen sich an jagdliche Pachtverträge und Jagdgesetze halten, die den nachhaltigen Umgang mit Wild und Natur vorschreiben (OÖ Landesjagdverband o.).

Raumplanerische Position:



Jagd-Großgründe führen häufig zu Konflikten bezüglich Betretungsrechten und Wegefreiheit zwischen Jäger:innen, Wandernden und Naturschützer:innen. Diese Spannungen sind besonders in naturnahen und touristischen Regionen verbreitet und schwer zu steuern. Zudem verursachen Jagd-Großgründe erheblichen Flächenverbrauch und fördern die Zersiedelung, was negative Auswirkungen auf Umwelt und Biodiversität hat. Klare Regelungen für Betretungsrechte und streng regulierter Infrastrukturbau sind notwendig, um eine harmonische Koexistenz mit anderen Landnutzungen und den Schutz ökologisch sensibler Bereiche zu gewährleisten.

3. 4. 11. LANDHAUS

Form (Größe, Bauart):

Ein Landhaus ist typischerweise ein freistehendes Wohnhaus, das meist mit einem großen Garten verbunden ist. Es kann aus vielfältigen Baumaterialien bestehen (Schöner-wohnen o.J.b). Landhäuser verfügen in der Regel über 2-3 Etagen und sind mit Sattel-, Walm- oder Mansarddächern ausgestattet. Erker und breite

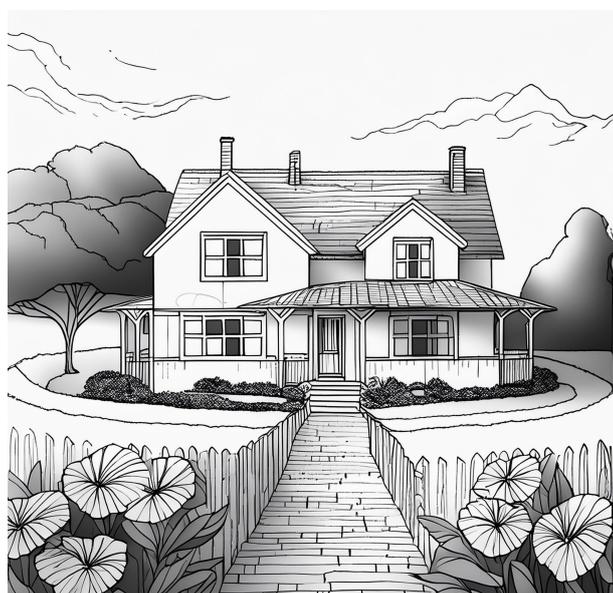


Abbildung 20 Landhaus (eigene Darstellung)

Balkone sind häufige architektonische Merkmale. Die Definition umfasst verschiedene Baustile und Designs, wobei das charakteristische Merkmal die freistehende Bauweise ist (immobilienscout24 o.J.e).

Entstehung:

Landhäuser wurden ursprünglich von wohlhabenden Gesellschaftsschichten als Ferienhäuser genutzt, insbesondere in den arbeitsfreien Sommermonaten. Diese Häuser dienten als Rückzugsorte außerhalb der Stadt und boten Erholung und Entspannung. Im Laufe der Zeit entwickelten sie sich zu Vorgängern der heutigen Einfamilienhäuser (schöner-wohnen o.J.b).

Motive:

Die Motive für die Nutzung von Landhäusern sind vielfältig. Die Abgelegenheit ermöglicht es den Bewohnenden, dem hektischen Stadtleben zu entfliehen und Ruhe in der Natur zu finden. Große Gartenflächen bieten nicht nur Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten, sondern auch für den Anbau von Pflanzen und Gemüse. Darüber hinaus sind Landhäuser eine stark repräsentative Wohnform, die durch ihre großzügige Architektur und luxuriöse Gestaltung beeindruckt und den sozialen Status der Bewohner:innen unterstreicht (Schöner-wohnen o.J.b).

Nutzer:innen und Nutzung:

Das großzügige Platzangebot von Landhäusern macht sie besonders attraktiv für verschiedene Nutzer:innen. Da sie früher nicht nur von den Bewohner:innen bewohnt worden sind, sondern auch vom Personal. Heutzutage sind Landhäuser besonders für Familien mit Kindern empfehlenswert. Die großzügigen Innen- und Außenbereiche ermöglichen eine vielfältige Nutzung, sei es für Familienfeiern, Gartenpartys oder einfach nur zum Entspannen und Genießen der Natur (schöner-wohnen o.J.b).

Verortung:

Landhäuser befinden sich in der Regel am Ortsrand und außerhalb von Städten und Gemeinden, was ihnen die gewünschte Abgeschlossenheit und Nähe zur Natur ermöglicht (schöner-wohnen o.J.b). Insbesondere im Westen Österreichs, wo Berge und höhere Grundstückspreise eine Rolle spielen, sind Landhäuser häufiger anzutreffen (immobilienscout24 o.J.e).

Eigenschaften:

Landhäuser zeichnen sich durch verschiedene charakteristische Merkmale aus. Sie befinden sich oft in abgelegener Lage, fernab vom Trubel der Städte, was Ruhe und Privatsphäre gewährleistet. Die großzügige Bauweise ermöglicht geräumige Innenräume und großflächige Gartenanlagen. Einige Landhäuser sind möglicherweise nicht vollständig an das öffentliche Netz angebunden und verfügen möglicherweise nicht über Strom-, Wasser- oder Internetanschlüsse (schöner-wohnen o.J.b).

Raumplanerische Position:



Landhäuser als Freizeitwohnsitze in Österreich sind aufgrund ihrer spezifischen Lageanforderungen durchschnittlich verbreitet, aber trotzdem geringer als traditionelle Wohnformen wie Einfamilienhäuser oder Wohnungen. Der Flächenverbrauch von Landhäusern ist in der Regel hoch, da sie großzügige Grundstücke und ausgedehnte Gartenanlagen umfassen, was zur Abgeschlossenheit beiträgt, aber auch zur Zersiedelung beitragen kann. Die Steuerung von Landhäusern erfordert klare Richtlinien und Regelungen, insbesondere bezüglich ihrer Lage außerhalb von Siedlungen und den Anforderungen an die Infrastruktur wie Strom, Wasser und Abwasser. Diese sind aber meist schon klar definiert.

3. 4. 12. TINY HOUSE

Form (Größe, Bauart):

Tiny Houses zeichnen sich durch ihre kompakte Größe aus, die in der Regel maximal 30 Quadratmeter beträgt, insbesondere bei mobilen Einheiten. Sie werden oft in vollständig, teilweise oder immobil umgesetzten Formen unterschieden und sind in der Regel auf einem Anhänger montiert, was ihre Mobilität ermöglicht (Ratz 2020, S. 17ff.). Häufig werden für den Bau von Tiny Houses Holzmaterialien verwendet (Ratz 2020 S. 49). Trotz ihrer geringen Größe bieten Tiny Houses in der Regel alle wesentlichen Wohnbereiche, einschließlich einer Küche, einer Nasszelle, Schlafmöglichkeiten, einem Tisch und einer Aufenthaltsfläche (Wohnwagen o.J.). Die technische Ver- und Entsorgung von Tiny Houses kann unterschiedlich umgesetzt sein, wobei einige autark sind, andere teilautark oder konventionell betrieben werden. Dabei variieren die Versorgungssysteme für Strom, Wasser und Wärme/Kühlung, je nach Ausführung (Ratz 2020, S. 54).

Entstehung:

Im Jahr 1999 baute Jay Shafer das erste Tiny House, inspiriert von seiner eigenen Notlage, da er zuvor in einem Wohnwagen lebte. Aufgrund dieser



Abbildung 21 Tiny House (eigene Darstellung)

Erfahrung gründete er ein Unternehmen, das Tiny Houses verkaufte. Im Jahr 2008, bedingt durch die Weltwirtschaftskrise und den Vertrauensverlust am Immobilienmarkt in Amerika, erlangten Tiny Houses an Popularität, da sie eine kostengünstige Möglichkeit für Wohneigentum darstellen. Diese Entwicklung wurde durch die „Back to the Land“-Bewegung sowie andere Strömungen wie die Umweltbewegung, Voluntary Simplicity und den Minimalismus unterstützt (Ratz 2020, S. 64ff.).

Motive:

Tiny Houses dienen als zweiter privater Rückzugsort für viele Menschen, wie von Ratz (2020) beschrieben (S. 43). Sie bieten eine enge Verbindung zur Natur und den Elementen, was oft zu einer romantischen Verbundenheit mit der Umgebung führt (Ratz 2020, S. 64). Darüber hinaus bieten Tiny Houses finanzielle Sicherheit, da sie eine kostengünstige Wohnoption darstellen, sowie Freiheit und Autonomie, indem sie den Bewohner:innen ermöglichen, die Kontrolle über ihr Leben zu erlangen. Durch den minimalistischen Lebensstil und die begrenzte Raumgröße ermöglichen Tiny Houses auch neue Erfahrungen und ein bewussteres Leben (Ratz 2020 S. 76f.).

Nutzer:innen und Nutzung:

Ursprünglich war die Entscheidung für ein Tiny House stark von der Verfügbarkeit finanzieller Mittel abhängig. Trotzdem wird ein Tiny House heute als vollwertige Wohnlösung angesehen, die nicht nur auf finanzielle Einsparungen abzielt, sondern oft auch mit einer eigenen Lebensphilosophie verbunden ist. Diese Philosophie umfasst oft Aspekte wie Minimalismus, Nachhaltigkeit und Autonomie. Die steigende Beliebtheit von Tiny Houses ist eng mit Bewegungen wie der „Back to the Land“ Bewegung sowie der Umweltbewegung, Voluntary Simplicity und dem Minimalismus verbunden, die eine Rückkehr zu einfacheren Lebensweisen und einer engeren Verbindung zur Natur fördern (Ratz 2020, S. 64ff.).

Verortung:

Tiny Houses sind flexibel und aufgrund ihrer schwer einzuordnenden rechtlichen Rahmenbedingungen schwer zu verorten (Ratz 2020, S. 117f.).

Eigenschaften:

Tiny Houses zeichnen sich durch ihre kompakte Größe aus, die in der Regel mobil ist. Diese Größe ermöglicht eine effiziente Nutzung des begrenzten Raums, wodurch maximaler Wohnraum auf kleiner Fläche geschaffen wird. Die Mobilität von Tiny Houses ermöglicht es ihnen, transportiert zu werden und an verschiedenen Orten aufgestellt zu werden (Ratz 2020, S. 17ff.).

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die rechtliche Einordnung von Tiny Houses gestaltet sich oft als schwierig und ist schwer zu verorten. Aufgrund ihrer besonderen Bauweise und Mobilität passen sie nicht immer in gängige Bauvorschriften oder Zonierungsregelungen für Wohngebiete. Dies kann zu Herausforderungen bei der Genehmigung und dem Standort von Tiny Houses führen. Die rechtliche Lage kann je nach Standort und Rechtssystem variieren, was zu Unsicherheiten für potenzielle Bauherren und Bewohner führen kann (Ratz 2020, S. 106ff.).

Raumplanerische Position:



Die raumplanerische Bewertung von Tiny Houses zeigt eine aktuell eher geringe Wahrscheinlichkeit für das Vorkommen von Tiny Houses, welche aber durch die wachsende Nachfrage nach nachhaltigen und kostengünstigen Wohnlösungen sowie nach Räumlichkeiten zur Erholung in der Natur steigen könnte. Trotz ihres geringen Flächenversiegelungspotentials haben Tiny Houses meist einen hohen Flächenverbrauch, da sie oft in Alleinlage auf großen Flächen stehen. Ein weiteres

Problem ist die Anbindung an Infrastrukturnetze wie Strom und Wasser, die viel Aufwand und Fläche in Anspruch nimmt, wenn sie nicht in bestehende Siedlungen eingebunden sind. Es besteht die Gefahr der Zersiedelung, wenn Tiny Houses ohne eine klar definierte Raumordnung aufgestellt werden. Raumplanerische Maßnahmen müssen klare Richtlinien und Regulierungen schaffen, um die Integration von Tiny Houses in bestehende Siedlungsstrukturen zu ermöglichen.

3. 4. 13. CAMPER – BULLI “Van Life”

Form (Größe, Bauart):

Ein motorisiertes Straßenfahrzeug, das zu Freizeit- und Wohnzwecken dient (Botocan 2023, S.22), gewinnt immer mehr an Beliebtheit: der Kastenwagen als Camper. Ursprünglich als einfacher Transporter konzipiert, wird dieser Fahrzeugtyp durch den Einbau von Fenstern und einer Dachluke aufgewertet und für Wohnzwecke optimiert. Kastenwagen haben in der Regel eine Länge von 4,80 bis 6,40 Metern, eine Breite von 1,90 bis 2,05 Metern und eine Höhe von 2,50 bis 2,80 Metern (Botocan 2023, S. 82f.).



Abbildung 22 Camper-Bulli „Van Life“ (eigene Darstellung)

Entstehung:

Die Geschichte des mobilen Reisens umfasst frühere Formen des mobilen Wohnens. Schon in der Antike nutzten wohlhabende Römer die „carrucae dormitoriae“, von Pferden gezogene Schlafwagen, um auf langen Reisen geschützt zu übernachten (Hopson o.J.). Am Ende des 19. Jahrhunderts wurde der erste Wohnwagen, gezogen von einem dampfbetriebenen Fahrzeug in Frankreich gebaut. Als der VW Typ 2 Transporter eingeführt wurde, bekam die Branche einen Aufschwung. Westfalia entwickelt eine Campingbox, die den Bulli in ein Wohnmobil verwandelt (Botocan 2023, S. 32).

Ende der 80er Jahre und in den 90ern wurden Wohnmobile immer anspruchsvoller in Design und Komfort. Zusätzliche Aufstelldächer, ausschiebbare Erker und Balkone schaffen mehr Wohnraum. Mittlerweile sind Wohnmobile auch Teil der Sharing Economy, und Online-Plattformen ermöglichen das Teilen und Mieten von Wohnmobilen sowie Übernachtungen außerhalb von Campingplätzen. Die Digitalisierung ermöglicht flexibles Arbeiten und Wohnen, was während der Corona-Pandemie besonders relevant wird (Botocan 2023, S. 34ff.).

Motive:

Die Covid-19-Pandemie hat ein Umdenken in Bezug auf Reise-, Urlaubs- und Lebenspläne erzwungen. Durch die zunehmende Digitalisierung öffnet sich die Tür zu ortsunabhängigen Arbeitswelten, die es ermöglichen, flexibel zu arbeiten und gleichzeitig neue Lebensstile zu erkunden. Viele Menschen sehen darin eine Chance, aus ihrer Komfortzone auszubrechen und der Natur näher zu kommen (Botocan 2023, S.12f.).

Ein wichtiger Motivationsfaktor ist die Evaluierung und Reduzierung der Wohnfläche. So entscheiden sich einige Paare dafür, ihre Wohnfläche von 60 Quadratmetern auf lediglich 6 Quadratmeter zu reduzieren. Diese Minimierung des Besitzes führt nicht

nur zu einem einfacheren und freieren Lebensstil, sondern auch zu einer deutlichen Reduzierung des Energie- und Wasserverbrauchs (Botocan 2023, S. 47).

Nutzer:innen und Nutzung:

Dem klassischen "Van Life" geht hauptsächlich die Generation der Millennials nach. In diesem Fall wird das ursprüngliche Leben hinter sich gelassen und komplett in dem Camper gelebt (ORF 2018). Die Besitzer:innen von Wohnwagenanhängern oder Caravans sind meist zwischen 50 und 59 Jahren alt, aber auch die 14- bis 19-Jährigen sind schon mit fast 10% vertreten (Statista 2024a).

Verortung:

Van Life in Österreich ermöglicht es, sowohl auf regulären Campingplätzen als auch abseits davon oder auf Wohnmobil-Stellplätzen zu übernachten. Diese Form der Freizeitgestaltung ist beliebt, aber stark reglementiert. Die Regelungen variieren je nach Bundesland: Generell ist das Campen im Wald und das freie Stehen mit Fahrzeugen verboten, es sei denn, es liegt eine ausdrückliche Genehmigung vor. Die Nutzung von Privatgrundstücken ist nur mit Zustimmung der Eigentümer:innen erlaubt (roadsurfer o.J.).

Eigenschaften:

In den letzten Jahren hat sich das Thema „Wohnen auf vier Rädern“ zu einem Trend entwickelt. Die Anzahl der neu zugelassenen Wohnmobile in Österreich hat sich im Jahr 2021 einen neuen Hochpunkt erreicht (Statista 2024b). Es gibt zwei Hauptkategorien: Selbstausbau und fertige Wohnmobile, die jeweils unterschiedliche Merkmale aufweisen. Vor dem Kauf muss man entscheiden, welche Bedürfnisse und Eigenschaften einem wichtig sind (Botocan 2023, S.65).

Rechtliche Rahmenbedingungen:

Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind von

Bundesland zu Bundesland unterschiedlich im Bezug auf das Campen außerhalb von Campingplätzen und Wohnmobilstellplätzen. Im Burgenland und Niederösterreich ist Wildcampen in freier Landschaft streng untersagt, während es in Oberösterreich und der Steiermark außerhalb von Weiden und Almen erlaubt ist. Tirol hingegen verbietet das Wildcampen komplett und ahndet Verstöße mit hohen Strafen. In Salzburg und Vorarlberg entscheiden die Gemeinden über die Erlaubnis des Campens im Freien, oft in Bezug auf potenzielle Auswirkungen auf die Natur und die Landwirtschaft (roadsurfer o.J.).

Raumplanerische Position:



Das Leben in umgebauten Vans oder Wohnmobilen ist oft mit einem Fokus auf Minimalismus, Mobilität und ein naturnahes Leben verknüpft. Die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von "Van Lifern" als Freizeit- und Wohnform in Österreich ist hoch, insbesondere in Naturgebieten. Die Flexibilität und Mobilität von Vans ermöglicht es den Nutzer, an abgelegene Orte zu gelangen. Van Life zeichnet sich durch einen geringen Flächenverbrauch im Vergleich zu traditionellen Wohnformen aus, da die Wohnfläche auf das Fahrzeug begrenzt ist und meist die vorhandene Infrastruktur genutzt wird. Dennoch wird auch neu versiegelt, um neue Wohnmobil Parkplätze zu schaffen, und auch in den Städten wird viel Fläche für das Abstellen der Vans beansprucht. Die Ansammlung von Vans und Wohnmobilen in beliebten Gebieten kann zu einer starken punktuellen Belastung führen. Insbesondere in ökologisch sensiblen Gebieten oder touristisch stark frequentierten Regionen kann dies zu einer erheblichen Beanspruchung der Natur und Infrastruktur führen. Die Steuerung von Van Life erfordert klare und durchsetzbare Regelungen, um eine Balance zwischen dem Bedürfnis nach Freiheit und dem Schutz der Umwelt sowie der lokalen Gemeinschaften zu gewährleisten. In Österreich variieren die Regelungen zum Wildcampen je nach Bundesland erheblich. Allgemein ist das Campen

im Wald und das freie Stehen mit Fahrzeugen ohne Genehmigung verboten. Privatgrundstücke dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Eigentümer:innen genutzt werden.

3. 4. 14. DAUERCAMPING

Form (Größe, Bauart):

Beim Dauercamping stellt der Camper seinen Wohnwagen auf einem festen Campingplatz ab, ohne regelmäßig längere Reisen zu unternehmen (Hilti und Huber 2020, S. 254). Die Wohnwagen, die für das Dauercamping genutzt werden, können unterschiedliche Größen und Bauarten haben, je nach den individuellen Vorlieben und Bedürfnissen der Camper. Diese Wohnwagen dienen als dauerhafte Unterkunft auf dem Campingplatz und sind oft mit verschiedenen Annehmlichkeiten ausgestattet. Die Parzelle, auf der der Wohnwagen abgestellt wird, wird in der Regel gemietet (Hilti und Huber 2020, S. 254).

Entstehung:

Die Ursprünge des Dauercampings lassen vom Camping bzw. vom Wochenendcamping ableiten, dass bereits in den frühen 1920er Jahren populär



Abbildung 23 Dauercamping (eigene Darstellung)

wurde. Zu dieser Zeit erlebte das Camping einen großen Aufschwung, angetrieben von einer Abkehr von der Hektik der Großstadt und dem Streben nach einem einfacheren Leben in der Natur. Es entwickelte sich im Laufe der Jahre zu einem festen Bestandteil der bürgerlichen Konsumgesellschaft (Hilti und Huber 2020, S. 256f.).

Motive:

Die Motive für Dauercamping sind vielfältig und reichen von der Flucht vor der Verstädterung und der Verdichtung der Stadt bis hin zur Sehnsucht nach einem eigenen Zuhause im Grünen. Viele Menschen sehen das Dauercamping als Ersatz für das oft unerreichbare Ideal eines Eigenheims in ländlicher Umgebung. Der Wunsch nach Gemeinschaft und Zusammengehörigkeit mit Gleichgesinnten spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Insgesamt gibt es eine Vielzahl von Motiven und Beweggründen, die Menschen dazu veranlassen, sich für das Dauercamping zu entscheiden, und sie spiegeln die Vielfalt der individuellen Lebensstile und Vorlieben wider (Hilti und Huber 2020, S. 255).

Nutzer:innen und Nutzung:

Dauercamper:innen verbringen ihre Freizeit auf dem Campingplatz und nutzen diesen teilweise auch für Urlaube, insbesondere während der warmen Jahreszeiten. Die Nutzung kann verschiedene Formen annehmen, darunter Wochenendaufenthalte, längere Saison Aufenthalte oder ausgedehnte Freizeit- und Urlaubsaufenthalte. Dabei schätzen die Camper:innen die Freiheit, die Nähe zur Natur und die Ungebundenheit, die das Dauercamping bietet. Der Campingplatz dient als Rückzugsort fernab der Zivilisation (Hilti und Huber 2020, S. 254ff.).

Verortung:

Die Standorte für Dauercampingplätze befinden sich häufig in der Nähe des Wohnortes der Camper:innen

(Hilti und Huber 2020, S. 254).

Eigenschaften:

Die Behausungen auf Dauercampingplätzen sind individuell gestaltet, wobei die meisten mit grundlegenden Einrichtungen wie einem Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Fernseher ausgestattet sind. Diese Ausstattung ermöglicht den Campern einen gewissen Komfort und eine gewisse Unabhängigkeit während ihres Aufenthalts. Darüber hinaus kann von einer Art „Gegenwelt“ gesprochen werden, da die Camper:innen auf dem Campingplatz Möglichkeiten und Freiheiten genießen können, die sie im Alltag nicht haben. Die entspannte Atmosphäre und die Nähe zur Natur bieten den Campern die Möglichkeit, dem Stress und der Hektik des täglichen Lebens zu entfliehen und eine gewisse Freiheit zu erleben (Hilti und Huber 2020, S. 257f.).

Rechtliche Rahmenbedingungen

Ein Campingplatz ist eine touristische Einrichtung, die für Erholungssuchende über einen Zeitraum von mehr als einer Woche geeignet ist. Dabei können Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime aufgestellt sowie Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Die Fläche für Dauercamper darf nicht mehr als die Hälfte der Gesamtfläche des Campingplatzes ausmachen. Als Fläche für Dauercamper gelten die Standplätze, auf denen Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime länger als sechs Monate aufgestellt sind. Die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen ist in Niederösterreich, sofern dies nach anderen landesrechtlichen Vorschriften gestattet ist, ist gemäß § 17 Ziffer 13 der Niederösterreichischen Bauordnung bewilligungs-, anzeige- und meldefrei (WKO 2024).

Raumplanerische Position:



Dauercamping ist beliebt aufgrund der relativ geringen Kosten und der Nähe zur Natur. Die Wahrscheinlichkeit

für das Auftreten von Dauercampingplätzen als Freizeitwohnsitze ist hoch, da Campingplätze in vielen touristischen und naturnahen Regionen verfügbar sind. Der Flächenverbrauch ist erhöht, da viele Campingplätze große Parzellen aufweisen für Dauercamper, teilweise mit eigener Infrastruktur und privatem Badezimmer. Auch wenn die Unterbringungen meist beweglich sind, so bleiben sie die meiste Zeit an der gleichen Stelle stehen. Bei der Steuerung von Dauercampingplätzen ist es wichtig, den ökologischen Fußabdruck zu minimieren und die Vorschriften zu kontrollieren.

3.4.15. FERIENWOHNUNG

Form (Größe, Bauart):

“Als Ferienwohnung gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden” (§ 16 Abs. 1 VlbG RPG 1996). Ferienwohnungen variieren stark in Größe und Bauart, können jedoch als eigenständige Apartments, Reihenhäuser oder Wohnungen in größeren Ferienanlagen existieren. Sie sind oft komplett möbliert und bieten alle notwendigen Annehmlichkeiten für einen komfortablen Aufenthalt. Die Größe reicht von kleinen Ein-Zimmer-Wohnungen



Abbildung 24 Ferienwohnung (eigene Darstellung)

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

bis hin zu großen Mehrzimmer-Apartments (immoscout24 2021).

Motive:

Ein Hauptgrund ist die Gestaltungsfreiheit und Unabhängigkeit, die eine eigene Immobilie bietet. Im Gegensatz zur Miete investiert man in die eigene Zukunft, was finanzielle Sicherheit bietet. Ferienwohnungen befinden sich häufig in attraktiven Urlaubsgebieten, was zusätzlichen Reiz ausübt. Zudem teilen Eigentümer:innen die Verantwortung und Kosten für Reparaturen mit der Eigentümergemeinschaft, was die individuelle Belastung verringert. Langfristige Lebenspläne, wie die Gründung einer Familie oder ein ruhiger Ruhestand, spielen ebenfalls eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für eine Ferienwohnung (immoscout24 2021).

Nutzer:innen und Nutzung:

Junge Menschen, Studierende und Paare ohne Kinder bevorzugen oft Mietwohnungen aufgrund ihrer Flexibilität. Familien und Personen mit langfristigen Plänen, wie die Gründung einer Familie oder die Vorbereitung auf den Ruhestand, neigen eher dazu, Immobilien zu kaufen. Stadtmenschen bevorzugen meist Wohnungen, während Landmenschen eher Häuser wählen. Diese unterschiedlichen Bedürfnisse und Lebensphasen beeinflussen die Entscheidung, eine Ferienwohnung zu erwerben oder zu mieten (immoscout24 2021).

Verortung:

Wohnungen befinden sich meist in städtischen Gebieten, während Häuser eher am Stadtrand oder auf dem Land liegen. Bei der Standortwahl sind die Nähe zum Arbeitsplatz, die Anbindung an das Verkehrsnetz sowie die Verfügbarkeit von medizinischen Einrichtungen, Kinderbetreuung und Grünflächen wichtige Faktoren (immoscout24 2021).

Eigenschaften:

Ferienwohnungen bieten typischerweise eine komfortable und voll ausgestattete Unterkunft. Sie verfügen über Annehmlichkeiten wie Küchen, Badezimmer, Schlaf- und Wohnbereiche, die einen längeren Aufenthalt angenehm machen. Der Fokus liegt darauf, den Gästen ein „Zuhause fern von Zuhause“ zu bieten, was sie besonders für Familien und Gruppen attraktiv macht (immoscout24 2021).

Rechtliche Rahmenbedingungen:

„Die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden“ (§ 2 Abs. 3 VlbG RplG 1996). In den westlichen Bundesländern Vorarlberg, Tirol und Salzburg existieren Quotenregelungen, um den Anteil an Ferienwohnungen zu begrenzen. In Vorarlberg ist der Bürgermeister dafür verantwortlich, ein Register der Ferienwohnungen in der Gemeinde zu führen. Darüber hinaus ist die Landesregierung verpflichtet, für jede Gemeinde eine Ferienwohnungsquote festzulegen. Wenn diese festgelegte Quote, die den Anteil der Ferienwohnungen an der Gesamtzahl der Wohnsitze in der Gemeinde bestimmt, erreicht ist, dürfen keine neuen Gebiete für Ferienwohnungen ausgewiesen werden (Gerstner und Linhardt 2021, S. 387).

Raumplanerische Position:



Ferienwohnungen führen zu erhöhten Flächenverbrauch und Zersiedelung, besonders in touristischen Gebieten. Sie belasten die lokale Infrastruktur wie Verkehrsnetze, Wasserversorgung und Abfallentsorgung. Zudem verknappen sie den Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, was zu steigenden Mieten und Immobilienpreisen führt. Die rechtliche Steuerung und Kontrolle dieser Wohnungen ist oft schwierig und erfordert erhebliche Verwaltungsaufwände. Daher müssen

Ferienwohnungen sorgfältig geplant und reguliert werden, um negative Auswirkungen auf die Umwelt und lokale Gemeinschaften zu minimieren.

3. 4. 16. NEUBAU

Form (Größe, Bauart):

Neubauten sind moderne Gebäude, die nach aktuellen Bau- und Energiestandards errichtet werden. Sie zeichnen sich durch zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Bauweise und den Einsatz innovativer Technologien aus. Neubauten umfassen sowohl Wohnhäuser als auch gewerbliche Immobilien (immobilienscout24 2022).

Entstehung:

Neubauten entstehen aus der Notwendigkeit heraus, neuen Wohnraum zu schaffen. Diese Projekte werden oft in neu entwickelten Gebieten oder als Ersatz für abgerissene Altbauten realisiert. Sie sind das Ergebnis detaillierter Planungen und erheblicher Investitionen, sowohl von privaten Entwickler:innen als auch von öffentlichen Institutionen (Wüstenrot 2019).



Abbildung 25 Neubau (eigene Darstellung)

Motive:

Neubauobjekte bieten vielfältige Vorteile für Kaufende. Ein wesentlicher Vorteil ist der Erstbezug, der sicherstellt, dass die Immobilie in einem erstklassigen Zustand ist. Moderne Bauweisen, Dämmsysteme und Heizungen entsprechen den neuesten Standards und bieten hohe Energieeffizienz, was zu niedrigeren Betriebskosten führt. Zudem haben Neubauten oft eine bessere Wertentwicklung, was sie zu einer lohnenden Investition macht (immobilienscout24 2022).

Nutzer:innen und Nutzung:

Personen, die sich für den Kauf eines Neubaus entscheiden, setzen bewusst auf die zahlreichen Vorteile, die Neubauten im Vergleich zu Altbauten bieten. Ein wesentlicher Vorteil ist die hohe Energieeffizienz, die durch moderne Heizungseinrichtungen, Fenster und Dämmungen erreicht wird. Diese modernen Standards führen zu niedrigeren Energiekosten und einer besseren Umweltbilanz. Nutzende haben oft die Möglichkeit, bei der Gestaltung der Räume mitzuentcheiden, wenn sie die Immobilie noch in der Bauphase erwerben oder selbst errichten (immobilienscout24 2022).

Verortung:

Ihre Lage hängt stark von der Verfügbarkeit von Bauland und den rechtlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Gemeinde ab.

Eigenschaften:

Ein Neubau ist eine Immobilie, die meist nicht älter als fünf Jahre ist (immobilienscout24 2022).

Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs vom 11.12.1998 (G490/97), die sich auf das Tiroler

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

Raumordnungsgesetz (Tir RaumOG 1997) bezieht, gibt es strenge Vorschriften für die Erweiterung bestehender Freizeitwohnsitze. Zubauten, die bestehende Freizeitwohnsitze vergrößern, sind nur insoweit zulässig, als dadurch die Baumasse bzw. die Wohnnutzfläche des betreffenden Freizeitwohnsitzes um insgesamt nicht mehr als 25% vergrößert wird. Diese Regelung soll eine unverhältnismäßige Ausweitung von Freizeitwohnsitzen verhindern und die Balance zwischen dauerhaften Wohnsitzen und Freizeitwohnsitzen wahren.

Raumplanerische Position:



Neubauten, errichtet nach modernen Bau- und Energiestandards, entstehen oft in neuen Entwicklungsgebieten oder ersetzen alte Gebäude. Sie bieten durch zeitgemäße Architektur und hohe Energieeffizienz wirtschaftliche Vorteile. Allerdings verursachen sie einen erheblichen Flächenverbrauch, insbesondere in städtischen oder ökologisch sensiblen Bereichen, was raumplanerische Herausforderungen darstellt. Um eine Balance zwischen wirtschaftlichen Interessen und nachhaltiger Raumplanung zu gewährleisten, sind klare und durchsetzbare Regelungen notwendig. In Österreich sind Neubauten aufgrund gesetzlicher Regelungen wie der Bauordnung, den Raumordnungsgesetzen und dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz besser steuerbar als beispielsweise Bestandsgebäude.

3. 4. 17. SCHLOSS

Form (Größe, Bauart):

Schlösser befinden sich im Besitz von Landesherrn und weisen eine große Vielfalt in Größe und Bauweise auf. In Europa werden sie ähnlich wie andere Immobilien gehandelt, wobei das Angebot von renovierungsbedürftigen Projekten bis zu vollständig sanierten Anwesen reicht (Engel & Völkers 2019b).



Abbildung 26 Schloss (eigene Darstellung)

Entstehung:

Schlösser entwickelten sich aus mittelalterlichen Burgen zu repräsentativen Wohnsitzen des Adels. Der Fokus war im Mittelalter noch auf der Sicherheit in Burgen gelegen, da unbefestigte Adelssitze im Sinne von Schlössern selten waren. Mit der Erfindung von Feuerwaffen verloren Burgen jedoch ihre schützende Funktion und wurden zu repräsentativen Wohnsitzen umgestaltet (planetwissen 2020).

Motive:

Die Personen, die in ein Schloss investieren, sind oft wohlhabende Investor:innen, auf der Suche nach einem luxuriösen Ferienhaus, aber auch Personen, die sich einen Lebenstraum erfüllen oder ein besonderes Restaurationsprojekt angehen möchten (Engel & Völkers 2019b).

Nutzer:innen und Nutzung:

Schlösser werden von wohlhabenden Einzelpersonen oder Familien genutzt, die ein luxuriöses Ferienhaus suchen, oder Personen, die einen Lebenstraum verwirklichen möchten (Engel & Völkers 2019). Die Motive für den Kauf eines Schlosses umfassen die Suche nach Abgeschiedenheit und Privatsphäre

(immobilien 2023).

Verortung:

In Österreich sind viele Schlösser in ländlichen Gebieten zu finden, oft umgeben von großen Parks oder Wäldern (immobilien 2023).

Eigenschaften:

Schlösser zeichnen sich oft durch dicke Mauern und historische Bausubstanz aus, was Renovierungsarbeiten kompliziert machen kann. Darüber hinaus stehen viele Schlösser unter Denkmalschutz, was bedeutet, dass jegliche Änderungen amtliche Genehmigungen erfordern (Engel & Völkers 2019b).

Rechtliche Rahmenbedingungen?

Viele Schlösser stehen unter Denkmalschutz, was bedeutet, dass Renovierungsarbeiten und Anbauten einer amtlichen Genehmigung bedürfen. Die gesetzlichen Anforderungen variieren je nach Land und Region (Engel & Völkers 2019b).

Raumplanerische Position:



Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs von Schlössern, sowohl durch die Gebäude selbst als auch durch die umgebenden Ländereien, ist ihre raumplanerische Steuerung anspruchsvoll. Die Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Schlössern als Freizeitwohnsitze ist vergleichsweise gering, da sie oft spezifischen rechtlichen Rahmenbedingungen unterliegen und nur einer wohlhabenden Klientel zugänglich sind. Schlösser stehen meist unter Denkmalschutz, was umfangreiche Genehmigungsverfahren für Renovierungen und Umbauten notwendig macht. Diese Schutzbestimmungen sind jedoch wichtig, um das kulturelle Erbe und die historische Bausubstanz zu erhalten.

3.4.18. BAUMHAUS

Form (Größe, Bauart):

Baumhäuser können individuell gestaltet sein, wobei der Baum das zentrale Element darstellt. Sie sind entweder durch den Baum gestützt oder um den Baum herum errichtet. Trotz des ständigen Wachstums des Baumes bieten sie Schutz. Die Erschließung kann sehr unterschiedlich sein und umfasst oft Leitern oder Treppen (Harather 2021, S. 36ff.).

Entstehung:

Es lässt sich nicht genau bestimmen, wann das erste Baumhaus gebaut wurde, doch bereits im ersten nachchristlichen Jahrhundert wurden die ersten Baumhäuser schriftlich beschrieben. In der Zeit der Romantik erlebten Baumhäuser eine Blütezeit, da die unberührte Natur im Zentrum des Interesses lag (Harather 2021, S. 20ff.).

Motive:

Baumhäuser bieten zahlreiche Motive für ihre Nutzung und Beliebtheit. Sie dienen als Aussichtspunkt, Zuflucht und Rückzugsort, indem sie eine Alternative zum klassischen Wohnraum darstellen. Die Nähe zur Natur



Abbildung 27 Baumhaus (eigene Darstellung)

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

ist ein zentraler Aspekt, der Baumhäuser besonders attraktiv macht. Sie bieten einen Ort der Ruhe und Geborgenheit, an dem man dem hektischen Alltag entfliehen kann. Diese einzigartigen Wohnformen ermöglichen es, die Natur auf eine ganz besondere Weise nahe zu sein (Harather 2021, S. 26ff).

Nutzer:innen und Nutzung:

Baumhäuser haben eine lange Tradition als Spiel- und Rückzugsort für Kinder. Das Verlangen nach luftiger Höhe und der Nähe zur Natur unterscheidet sie auch deutlich von Tiny Houses. Sie bieten einen Ort zum temporären Verweilen, sei es für ein Abenteuer im Freien oder für Momente der Ruhe und Entspannung (Harather 2021, S. 33ff).

Eigenschaften:

Die Baumhaus-Architektur erstreckt sich von einfachen Herbergen in den Bäumen bis hin zu luxuriös ausgestatteten Baumhäusern. Die Ausstattung variiert dabei stark und reicht von minimalistisch bis hin zu komfortabel und modern. Während einige Baumhäuser nur das Nötigste bieten und eher rustikal sind, verfügen andere über alle Annehmlichkeiten eines modernen Wohnraums, einschließlich Küche, Badezimmer, Heizung und elektrischer Versorgung. Diese Vielfalt in der Ausstattung macht Baumhäuser zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Vorlieben (Harather 2021, S. 34).

Rechtliche Rahmenbedingungen:

In Österreich fällt das Baurecht in die Zuständigkeit der einzelnen Bundesländer. Für den Bau eines Baumhauses ist daher eine Baubewilligung bei der zuständigen Gemeindeverwaltung erforderlich. Eine Ausnahme bilden meist kleine Kinderbaumhäuser, die oft genehmigungsfrei sind. Für die Beantragung einer Bewilligung genügt in der Regel ein formloses Schreiben, das die Behörde über das Bauvorhaben

informiert. Befindet sich der Baum jedoch in einem Naturschutzgebiet, ist nicht der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin, sondern die Bezirkshauptmannschaft für die Erteilung der Bewilligung verantwortlich (Gartenhaus o.J.)

Raumplanerische Position:



Baumhäuser als Freizeitwohnsitze sind in Österreich selten anzutreffen, könnten jedoch an Bedeutung gewinnen aufgrund wachsendes Interesse an alternativen und naturnahen Wohnformen. Sie verursachen minimalem Flächenverbrauch durch ihre vertikale Bauweise, erfordern jedoch spezifische Standorte, die mitunter eine aufwendige Infrastruktur benötigen. Die Steuerung von Baumhäusern ist herausfordernd, da ihre einzigartige Struktur nicht leicht in bestehende Regelungen integriert werden kann. Raumplanerische Maßnahmen sollten darauf abzielen, geeignete Standorte festzulegen, die sowohl den Wohnbedürfnissen der Nutzer:innen als auch den ökologischen Anforderungen gerecht werden. Dies erfordert die Sicherstellung einer nachhaltigen Infrastruktur für Wasser-, Strom- und Entsorgungsdienste sowie die Entwicklung klarer rechtlicher Rahmenbedingungen für Bau und Betrieb von Baumhäusern.

3. 4. 19. HAUSBOOT/SCHWIMMENDE BAUTEN

Form (Größe, Bauart):

Hausboote zeichnen sich durch ihre kompakte Größe aus, wobei sie in der Regel eine Breite von maximal 5 Metern und eine Höhe von 2,5 Metern haben. Sie bestehen häufig aus stabilen Materialien wie Stahl oder Eisen, um den Anforderungen des Lebens auf dem Wasser gerecht zu werden. Es gibt verschiedene Arten von Hausbooten, darunter das Wohnschiff, die Wohnarche und das sogenannte „Schark“ (Maslowski

2009, S. 19). Hausboote sind oft bestens ausgestattet und verfügen je nach Größe über eine Küche, ein Wohnzimmer und ein Badezimmer, was sie zu komfortablen Wohnräumen auf dem Wasser macht (Urlaubsguru o.J.b).

Entstehung:

Hausboote haben eine lange Geschichte und wurden ursprünglich als einfache Wohn- und Transportmittel auf Flüssen und Kanälen genutzt. Mit der Zeit entwickelten sich Hausboote zu komfortablen und stilvollen Wohnräumen, die vor allem in Städten mit vielen Wasserwegen wie Amsterdam und Seattle populär wurden. Aufgrund von Hochwasser oder Flächenmangel auf dem Land (Maslowski 2009, S. 14ff.).

Motive:

Das Wasser ist ein starkes Motiv für das Leben auf einem Hausboot, wie man an Städten mit der höchsten Lebensqualität erkennen kann, die alle an einem Gewässer liegen. Wasser übt eine besondere Faszination auf Menschen aus und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Es dient als Anziehungspunkt und hat im Vergleich zum Bauen

auf dem Festland den Vorteil, dass es weniger bauliche Eingriffe erfordert, die sich zudem schneller rückbauen lassen (Maslowski, 2009, S. 2).

Nutzer:innen und Nutzung:

Immer mehr Menschen entdecken die Faszination des Hausbooturlaubs. Sie suchen nach einem neuen Weg, um während ihres Urlaubs persönliche Freiheit zu erleben. Statt sich an festen Landorten zu binden, möchten sie über Flüsse, Kanäle und Binnengewässer schippern und dabei neue Orte entdecken. Für einige ist dies eine natürliche Erweiterung ihres Campingbusabenteuers, nachdem sie bereits alles vom Festland aus erkundet haben und nun das Wasser als nächstes Abenteuer sehen. Andere nehmen sich eine Auszeit vom Alltag, um auf dem Wasser neue Perspektiven zu gewinnen und einfach mal abzuschalten (boat24 o.J.).

Verortung:

Hausboote sind in Österreich nicht weit verbreitet. Ein entscheidender Faktor für das Leben auf einem Hausboot ist der Liegeplatz, dessen Qualität und Eignung stark von der technischen Ausstattung des Hafens abhängen (remax o.J.).

Eigenschaften:

Hausboote bieten eine einzigartige Kombination aus Hotel, Restaurant und Fortbewegungsmittel in einem (Urlaubsguru o.J.). Sie ermöglichen es, direkt am Wasser zu leben und bieten dabei eine individuelle Wohnlösung (remax o.J.).

Rechtliche Rahmenbedingungen

Auf österreichischen Binnengewässern dürfen nur behördlich zugelassenen Fahrzeuge fahren (bmk.gv o.J.).



Abbildung 28 Hausboot (eigene Darstellung)

Raumplanerische Position:



Hausboote als Freizeitwohnsitze sind in Österreich vergleichsweise selten anzutreffen und werden meist als ergänzende oder temporäre Wohnmöglichkeiten genutzt. Sie benötigen spezifische Liegeplätze, sind jedoch aufgrund ihrer Flexibilität und Mobilität attraktiv. Die Steuerung der Hausboote in Österreich erfordert klare Regelungen und Zuständigkeiten, insbesondere hinsichtlich ihrer Zulassung als Wohnsitze. Die Verfügbarkeit von Wasser-, Strom- und Entsorgungsinfrastruktur ist entscheidend für die nachhaltige Nutzung von Hausbooten. Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und zur Minimierung negativer ökologischer Folgen sollten Bestandteil der raumplanerischen Strategie sein.

3.5. Fazit

Freizeitwohnsitze erscheinen in vielen verschiedenen Formen und erfüllen eine wichtige Funktion als Erholungs- und Rückzugsorte vom Alltag. Sie dienen unterschiedlichen Nutzungszwecken wie saisonalem Urlaub, Wochenendaufenthalt oder temporärem Wohnen in bestimmten Jahreszeiten. Sie bieten Erholungsmöglichkeiten und dienen als Rückzugsorte, um dem hektischen Alltag zu entfliehen und die Natur zu genießen. Durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten werden verschiedene Bedürfnisse der Nutzer:innen abgedeckt, sei es die Suche nach Ruhe und Naturerlebnissen, sportlichen Aktivitäten oder der Wunsch nach einer exklusiven Wohnumgebung. Die jeweiligen Freizeitwohnsitz-Formen werden entsprechend diesen Motiven gewählt, wodurch eine große Bandbreite an Wohnformen entsteht, die jeweils spezifische Anforderungen und Bedürfnisse erfüllen.

Die Preise für Freizeitwohnsitze variieren erheblich je nach Größe, Lage, Ausstattung und Bauart. Einige Formen wie Tiny Houses oder Camper können relativ kostengünstig sein, während Villen, Schlösser und

Großanlagen oft hohe Investitionen erfordern. Besonders hoch sind die Preise bei Grundstücken mit einer Freizeitwohnsitzwidmung. Zudem sind die Preise für Freizeitwohnsitze in den letzten Jahren stark gestiegen, was auf eine erhöhte Nachfrage und begrenzte Verfügbarkeit zurückzuführen ist.

Freizeitwohnsitze tragen zur sozialen und kulturellen Diversität bei, indem sie verschiedene Lebensstile und Wohnformen fördern. Sie bieten Raum für Erholung und Gemeinschaft, ermöglichen es Menschen, ihren individuellen Wohnraum zu verwirklichen, und schaffen Orte der Begegnung und des kulturellen Austauschs. Gleichzeitig können sie jedoch auch zu sozialer Ungleichheit führen, wenn nur wohlhabende Personen Zugang zu bestimmten Freizeitwohnsitz-Formen haben.

Die raumplanerischen Positionen hinter jedem Steckbrief bewerten die verschiedenen Formen von Freizeitwohnsitzen und ihre raumplanerischen Herausforderungen. Diese Bewertungen basieren auf den Punkten der Matrix, die Flächenverbrauch, Wahrscheinlichkeit des Auftretens und Steuerungskriterien berücksichtigt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die verschiedenen Formen von Freizeitwohnsitzen in Österreich jeweils spezifische raumplanerische Herausforderungen mit sich bringen, die durch gezielte Maßnahmen und klare Regelungen adressiert werden müssen, um eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung zu gewährleisten.

Grundsätzlich ist der Flächenverbrauch ein zentrales Thema bei der Planung und Steuerung von Freizeitwohnsitzen. Die Gefahr der Zersiedelung und die Belastung der lokalen Infrastruktur sind allgegenwärtige Probleme, die eine sorgfältige und vorausschauende Raumplanung erfordern. Dabei müssen die Bedürfnisse der Nutzer:innen, wirtschaftliche Interessen und der Schutz der Umwelt in Einklang gebracht werden. Zudem ist die Integration dieser Wohnformen in bestehende Siedlungsstrukturen essenziell, um eine übermäßige

Ausdehnung und die daraus resultierenden negativen ökologischen und sozialen Auswirkungen zu verhindern. Dies bedeutet, dass sowohl Neubauten als auch die Umnutzung bestehender Strukturen strengen rechtlichen Rahmenbedingungen unterliegen sollten, um sicherzustellen, dass sie den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Umweltschutz gerecht werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Bereitstellung und der Erhalt einer geeigneten Infrastruktur für Wasser-, Strom- und Abfallentsorgung, um die nachhaltige Nutzung der Freizeitwohnsitze zu ermöglichen. Hierbei sind innovative und umweltfreundliche Lösungen gefragt, die den ökologischen Fußabdruck minimieren und die natürlichen Ressourcen schonen.

Die Vielfalt und Komplexität der Freizeitwohnsitz-Formen sowie ihre wirtschaftliche, soziale und kulturelle Relevanz werden im weiteren Verlauf der Arbeit durch Interviews ergänzt. Diese Interviews liefern wertvolle Einblicke in aktuelle Trends und Präferenzen bezüglich Freizeitwohnsitze und tragen dazu bei, ein umfassendes Bild der gesellschaftlichen Relevanz dieser Immobilien zu zeichnen.

Insgesamt soll diese Analyse der verschiedenen Formen von Freizeitwohnsitzen dazu dienen, die Vielfalt und Bedeutung dieser Wohnformen darzustellen und ihre Merkmale, Nutzungsmöglichkeiten und raumplanerischen Herausforderungen zu beleuchten.

4 EMPIRISCHER TEIL: RELEVANZ VON RELEVANZ VON FREIZEITWOHNSITZEN IN DER GRUPPE DER 20- BIS 30-JÄHRIGEN

Nachdem ein Überblick über die aktuell in Österreich vorzufindenden Freizeitwohnsitzformen gegeben sowie diese raumplanerisch eingeordnet wurden, wird sich in den folgenden Abschnitten der Untersuchung der Relevanz von Freizeitwohnsitzen in der Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen gewidmet. Als erstes wird die angewandte Methodik vorgestellt, auf welche eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse folgt. Den Abschluss bildet eine Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse sowie einiger überraschender Ergebnisse, welche besonders hervorzuheben sind.

4.1. **Methodisches Vorgehen**

Das gewählte Forschungsdesign ist, um den Anforderungen der an dieser Stelle nochmals angeführten leitenden Forschungsfrage zu entsprechen, qualitativ und explorativ:

Sind Freizeitwohnsitze für die aktuell 20- bis 30-Jährigen derzeit und in Zukunft von Relevanz?

- » Welche Formen sind/werden relevant?
- » Worin begründet sich eine potenzielle Relevanz oder Irrelevanz?
- » Welche raumplanerischen Implikationen gehen damit möglicherweise einher?

Dies ergab sich im Zuge der eingangs durchgeführten allgemeinen Recherche und der daraus resultierenden Erkenntnis, dass das gewählte Thema literarisch bisher nicht behandelt wurde. Hypothesenfindung und Theoriebildung, wodurch die Aufdeckung der für die Fragestellung relevanten Einzelfaktoren und die Konstruktion von möglichen Zusammenhängen dieser Faktoren ermöglicht wird, Pilotstudien

und Vertiefungen in ein Thema stellen u.a. den unumstrittenen Hauptaufgabenbereich qualitativer Forschung dar (Mayring 2022, S. 22), weshalb ein solches Forschungsdesign an dieser Stelle besonders geeignet ist. Der im Rahmen qualitativer Forschung ermöglichte iterative Forschungsprozess erlaubt zudem eine flexible Anpassung des Forschungsansatzes, basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen, auch im Forschungsprozess selbst.

An dieser Stelle sei zudem gesagt, dass das Ziel dieses methodischen Vorgehens, basierend auf einem qualitativen Forschungsdesign, nicht das Erreichen allgemeingültiger, zwingend repräsentativer Aussagen über die Gruppe der 20- bis 30-Jährigen ist. Vielmehr geht es darum, eine vertiefte Auseinandersetzung mit den leitenden Motive, Überlegungen, Anforderungen und Zielen dieser Personengruppe bezogen auf Freizeitwohnsitze sowie ein systematisches Aufarbeiten dieser zu ermöglichen, welche als Ansatzpunkte für planerische Implikationen und darauf aufbauende, mögliche vertiefende Forschungsansätze dienen können. Qualitative Forschungsmethoden generieren Hypothesen, anstatt sie zu prüfen, und der Hypothesenentwicklungsprozess ist erst mit dem Ende der Untersuchung vorläufig abgeschlossen, während im Forschungsprozesses Offenheit gegenüber neuen Entwicklungen und Dimensionen, die in die Hypothesenbildung einfließen, gewährleistet wird (Lamnek 2005, S. 21). Ein quantitatives Forschungsdesign hätte deshalb dem Anspruch der Arbeit unserer Ansicht nach nicht gerecht werden können.

4.1.1. Qualitatives, leitfadengestütztes Interview

Demnach stellen qualitative Interviews das zentrale und am besten geeignete Instrument der Datenerhebung für diesen Abschnitt der Arbeit dar. In der Raumforschung werden Leitfadeninterviews beispielsweise verwendet, um Einblicke zu gewinnen, wie Menschen Räume wahrnehmen, sich aneignen, gestalten und nutzen. Eine der größten methodischen Herausforderungen besteht darin, die Interviewteilnehmer:innen dazu zu bringen, ihr praktisches Wissen über Räume in eine bewusste, diskursive Form zu überführen. Um dies zu erreichen, kommen bestimmte Strategien zum Einsatz, sowohl bei der Erstellung des Leitfadens als auch während der Interviews. Die Teilnehmer:innen werden beispielsweise gebeten, über bestimmte Orte zu sprechen oder sich auf die für sie relevanten Räume zu konzentrieren (Thierbach 2021, S. 192). Diese Herausforderungen wurden bei der Erstellung des Leitfadens und der Formulierung der Fragen so gut wie möglich beachtet. Der Interviewleitfaden berücksichtigt zudem die Prinzipien der qualitativen Sozialforschung, insbesondere Offenheit, Kommunikation, Prozesshaftigkeit und Reflexivität (Helfferich 2005, S. 22) und wurde so konzipiert, dass je Themenblock die eingangs gestellten Fragen möglichst offen formuliert wurden, um den Redefluss seitens der Befragten anzuregen. Gleichzeitig ermöglicht aber das Stellen nachfolgender, spezifischer Fragen eine vollständige Abdeckung der relevanten Themenbereiche und damit Gewinnen der für die Beantwortung der Forschungsfragen essentieller Informationen. Suggestivfragen wurden, um eine Beeinflussung der Befragten seitens der Interviewerin möglichst gering zu halten, wenn möglich, vermieden. So wurde sichergestellt, dass die Interviews systematisch und dennoch flexibel durchgeführt werden können.

Der Interviewleitfaden wurde möglichst umfassend ausgearbeitet, um keine Themen, welche möglicherweise für die Beantwortung der

Forschungsfrage relevant sein könnten, zu ignorieren. Die Fragen wurden nach Themenblöcken sortiert, eine fixe Reihenfolge wurde aber nicht zwingend festgelegt, sodass ein natürlicher Gesprächsverlauf mit flexibler Themenreihenfolge, welche sich nach den Antworten der Befragten richtete, gewährleistet werden konnte. So beinhaltet der Leitfaden u.a. Fragen zu:

- » Vorwissen zum Thema
- » Persönlichem Hintergrund
- » Einstellung und persönliche Bewertung
- » Szenarien des Erhalts/Erwerbs
- » Finanziellem
- » Ansprüche und Anforderungen
- » Nutzungsszenarien
- » Urlaubsvorstellungen und Gewohnheiten

4.1.2. Fallauswahl

Die Fallauswahl nach festgelegten Kriterien ist sinnvoll, wenn Vorannahmen in einer qualitativen Untersuchung genauer im Hinblick auf die zugrundeliegenden Aspekte und Abläufe erforscht werden sollen (Steinhardt 2017; Institut für Medizinische Soziologie der Martin-Luther Universität Halle-Wittenberg o.). Die Auswahl der Interviewpartner:innen wurden entsprechend folgender Kriterien ausgewählt:

- » Junge Erwachsene zwischen 20 und 30 Jahren: Diese Altersgruppe wurde gewählt, da sie sich in einer Lebensphase befindet, in der wichtige Entscheidungen bezüglich Wohn- und Lebenssituation getroffen werden. Außerdem wird dies ggf. die Personengruppe sein, die zukünftig potenziell Immobilien erwerben wird.
- » Im Studium und/oder bereits berufstätig: Diese Auswahl repräsentiert die Zielgruppe, die entweder noch in Ausbildung oder schon in den Arbeitsmarkt eingetreten ist.
- » Aktuell in Österreich im urbanen Raum lebend:

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

Dies ist relevant im Kontext der Flucht ins Grüne und der urbanen Herausforderungen.

- » Aus Österreich oder Deutschland: Hintergrund ist der bereits thematisierte hohe Anteil an Käufer:innen von Freizeitwohnsitzen aus Deutschland. So waren 2013 mit einem Anteil von 8,3% in Österreich europaweit die zweitmeisten Ferienwohnungen in deutschem Besitz (Sparkes et al. 2016, S. 46).
- » Keine Raumplaner:innen oder Studierende der Raumplanung und Raumordnung: Diese Gruppe wurde ausgeschlossen, da eine mögliche Verzerrung der Ergebnisse durch im Studium erlernte Inhalte zum Thema Freizeitwohnsitze und deren Bedeutung in der Raumplanung vermieden werden sollte.

Als Ergebnis der Fallauswahl wurden die folgend vorgestellten acht Personen befragt, zu denen Kontakt über den erweiterten Freundes- und Bekanntenkreis hergestellt wurde:

- » Person A
 - » in Deutschland (Nordrhein-Westfalen) aufgewachsen, vorübergehend in Wien lebend (absolviert ein Erasmus-Semester), sonst in Kassel (Deutschland)
 - » 24 Jahre alt
 - » studiert derzeit
 - » kinderlos
 - » wohnt zur Miete
 - » hat persönlich keinerlei Erfahrung mit Freizeitwohnsitzen
- » Person B
 - » in Österreich (Salzburg) aufgewachsen, aktuell in Wien lebend
 - » 22 Jahre alt
 - » studiert derzeit
- » Person C
 - » kinderlos
 - » wohnt zur Miete
 - » nutzt regelmäßig den Freizeitwohnsitz (Wohnung) in Saalbach des Vaters einer Freundin zum Skifahren, besitzt persönlich jedoch keinen
- » Person D
 - » in Österreich (Wien) aufgewachsen und aktuell lebend, lebte aber zwischenzeitlich fünf Jahre in Tirol
 - » 29 Jahre alt
 - » ist berufstätig, hat Studium bereits abgeschlossen
 - » kinderlos
 - » wohnt zur Miete
 - » hat persönlich keine Erfahrung mit Freizeitwohnsitzen
- » Person E
 - » in Österreich (Wien) aufgewachsen und aktuell lebend
 - » 25 Jahre alt
 - » studiert derzeit und ist berufstätig
 - » zwei Kinder
 - » wohnt zur Miete
 - » nutzt regelmäßig den Freizeitwohnsitz eines Freundes in Bregenz zu Urlaubszwecken mit seiner Familie; besitzt persönlich jedoch keinen
- » Person F
 - » in Österreich (Tirol) aufgewachsen, aktuell in Wien lebend
 - » 25 Jahre alt
 - » studiert derzeit und ist berufstätig
 - » kinderlos
 - » wohnt zur Miete
 - » Familie nutzte in der Vergangenheit einen ganzjährig gemieteten Freizeitwohnsitz am

Gardasee (Italien), welcher in der warmen Jahreszeit besucht wurde; besitzt persönlich jedoch keinen

- » wohnt zur Miete
- » nutzt den Hauptwohnsitz der Eltern in Salzburg regelmäßig als Freizeitwohnsitz, besitzt persönlich jedoch keinen

» Person F

- » in Österreich (Steiermark) aufgewachsen, aktuell in Wien lebend
- » 24 Jahre alt
- » studiert
- » kinderlos
- » wohnt zur Miete
- » nutzt regelmäßig einen Freizeitwohnsitz der Eltern, welcher zum Hauptwohnsitz der Großmutter gehört (separates Gebäude am selben Grundstück), besitzt persönlich jedoch keinen klassischen Freizeitwohnsitz, aber einen selbst ausgebauten, als Camper genutzten Transporter

» Person G

- » in Deutschland (Nordrhein-Westfalen) aufgewachsen, aktuell in Wien lebend
- » 24 Jahre alt
- » berufstätig
- » kinderlos
- » wohnt zur Miete
- » hat keinerlei Erfahrungen mit Freizeitwohnsitzen im klassischen Sinn, besitzt jedoch einen selbst ausgebauten Transporter, welcher als Camper und damit als sinn- und zweckgemäßer mobiler Freizeitwohnsitz genutzt wird

» Person H

- » in Österreich (Salzburg-Land) aufgewachsen, aktuell in Wien, zuvor in Salzburg (Stadt) lebend
- » 28
- » berufstätig
- » kinderlos

4.1.3. Auswertungsmethode

Für die Auswertung der Interviews und dem damit verbundenen Ziel der Aussagenbildung über alle geführten Interviews hinweg wurde eine Mischform orientiert an deduktiven sowie induktiven Formen der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (2022) gewählt.

In einem ersten Schritt wurden gemäß Mayrings (2022, S. 97f) empfohlener Vorgehensweise vier Kategoriendefinitionen als Hauptkategorien vorab aus dem theoretischen Hintergrund – insbesondere unter Berücksichtigung der Motive, Funktionen und Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen (positiv sowie negativ) – formuliert und diesen im Anschluss die relevanten Textpassagen der transkribierten Interviews in mehreren Schritten und Überarbeitungen zugeordnet. Bei derartigen Strukturierungen des Datenmaterials, hier genauer die nominale deduktive Kategorienanwendung, handelt es sich immer um deduktive Kategorienanwendungen, da das Kategoriensystem vorab – in diesem speziellen Fall von der Fragestellung geleitet – erstellt wird (Mayring 2022, S. 67).

Bei der im Zuge der induktiven Kategorienbildung vorgenommenen induktiven Kategoriendefinition werden die Kategorien direkt aus dem Material in einem Verallgemeinerungsprozess abgeleitet, ohne dass – wie bei der im ersten Schritt beschriebenen deduktiven Kategorienanwendung – sich auf bereits zuvor formulierte bzw. festgelegte Kategoriendefinitionen berufen wird (Mayring 2022, S. 84). Die Unterkategorien wurden somit aus dem Datenmaterial selbst gebildet.

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

Diese als Parallelform bezeichnete Kombination beider Verfahren ermöglicht eine umfassendere Analyse des Materials, da Inhalte, die beispielsweise nicht in den eingangs definierten deduktiv-erarbeiteten Hauptkategorien vorkommen, durch das induktive Vorgehen in die Analyse mit aufgenommen werden und das Kategoriensystem so erweitert wird (Mayring 2022, S. 107). Im Fall der hier vorgestellten Analyse hat dies zur Einführung einer sogenannten Sonderkategorie geführt, da das Material zwar thematisch sortiert, aber keiner der bereits erarbeiteten Kategorien zugeordnet werden konnte. Wichtig ist es zudem zu erwähnen, dass die

Interviews teils sehr lang und ausführlich sind. Durch die gewählte Auswertungsmethode strukturierender und zusammenfassender Verfahren konnte das Material jedoch selektiert und im Umfang auf die für die Beantwortung der gewählten Forschungsfrage notwendigen Dimensionen eingegrenzt werden.

Nach mehrmaliger Neuordnung der jeweiligen Interviewpassagen und Anpassung bzw. Revision des Kategoriensystems konnte folgendes Kategoriensystem erarbeitet werden, welches einen überwiegenden Teil des für die Beantwortung der Fragestellung relevanten Datenmaterials abdeckt:

Auswertungsmethoden					
Hauptkategorie	Einstellung zu Freizeitwohnsitzen	Präferenzen und Wünsche	Wirtschaftliche Überlegungen	Soziale und kulturelle Aspekte	deduktiv = Kategorie aus Literatur abgeleitet
Unterkategorien	Freizeitwohnsitze als Luxusobjekt Praktische Vorteile Bindung und Verpflichtungen Soziale und ökologische Bedenken (In)Effizienz	Standortabhängigkeit und Zugänglichkeit Bevorzugter Standort Bevorzugte Form und Ausstattung Zusätzliche Angebote und Umgebungsangebot Einschränkungen durch Standortbindung	Kosten-Nutzen- und Finanzierungs-Abwägungen Vermietung als Einnahmequelle Langfristige Investition (unter selektierten Bedingungen)	Kulturelle Diversität und Lernen Sozialer Status und Ansehen	induktiv = Kategorien aus Interviewmaterial selbst abgeleitet
Sonderkategorie	Camper als funktionaler Freizeitwohnsitz				

Tabelle 1: Auswertungskategorien (eigene Darstellung)

4. 2. Ergebnisse der Interviews nach Auswertungskategorien

Die folgenden Abschnitte thematisieren die wesentlichen, aus den Interviews gewonnenen Erkenntnisse zur Relevanz von Freizeitwohnsitzen (aktuell und zukünftig) der interviewten Personen, welche die Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen repräsentieren. Der Abschnitt gliedert sich in die vier Hauptkategorien: Einstellung zu Freizeitwohnsitzen, Präferenzen und Wünsche, Wirtschaftliche Überlegungen und Soziale und kulturelle Aspekte. Des Weiteren umfasst er die Sonderkategorie Camper als funktionaler Freizeitwohnsitz.

Es ist wichtig zu erwähnen, dass keine der befragten Personen derzeit im Besitz eines Freizeitwohnsitzes ist. Die Erfahrungen mit Freizeitwohnsitzen stammen entweder aus der Nutzung von Immobilien, die Familie oder Freunde besitzen, oder die Befragten hatten bisher überhaupt keinen direkten Bezug zu Freizeitwohnsitzen. Daher beziehen sich die Auswertungsergebnisse stets auf potenzielle Freizeitwohnsitze, sei es durch möglichen Erwerb, Geschenk oder Erbe.

Die Interviews zielten darauf ab, die Voraussetzungen für den Erwerb eines Freizeitwohnsitzes zu verstehen und den Umgang der Befragten mit der Idee eines geerbten oder geschenkten Freizeitwohnsitzes zu ermitteln. Dies ermöglicht eine differenzierte Betrachtung der Einstellungen und Präferenzen, unabhängig von der aktuellen wirtschaftlichen Situation der Befragten.

Besonderes Vorwissen zum Thema Freizeitwohnsitze im rechtlichen Sinne hat nur Person C. Person D besitzt rudimentäre Kenntnisse über die sozialen und ökologischen Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen. Diese spezifischen Kenntnisse flossen in die jeweiligen Aussagen ein und werden im Kontext der Analyse berücksichtigt. Es zeigte sich jedoch, dass auch andere Befragte, welche kein fachliches Vorwissen mitbringen,

sich ebenso der Konsequenzen, welche eine hohe Dichte an Freizeitwohnsitzen mit sich bringen kann, bewusst sind.

Die nachfolgenden Abschnitte bieten somit einen Überblick über die Einstellungen, Präferenzen und Bedenken der jungen Erwachsenen gegenüber Freizeitwohnsitzen und geben Einblicke in deren potenzielle Handhabung und Bewertung solcher Immobilien, was beispielhaft anhand von Interviewauszügen und -paraphrasierungen erläutert wird.

4. 2. 1. Einstellung zu Freizeitwohnsitzen

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Interviewauswertung der Hauptkategorie Einstellung zu Freizeitwohnsitzen zusammengefasst nach den erstellten Unterkategorien vorgestellt. Die Einstellungen der Respondenten umfassen sowohl die wahrgenommene Attraktivität und den Nutzen von Freizeitwohnsitzen als auch die damit verbundenen Herausforderungen und Bedenken. Die Aussagen der Befragten ermöglichen Einblicke in individuelle Präferenzen, Prioritäten und Bedenken von Personen, welche Teil der Gruppe der 20- bis 30-Jährigen sind.

Freizeitwohnsitze als Luxusobjekt: Unrealistische Erreichbarkeit, niedrige Priorität in Lebenszielen

Die Auswertung der Interviews zeigt sehr deutlich, dass Freizeitwohnsitze in der Wahrnehmung der Mehrheit der Befragten als Luxusobjekte gelten. Diese Auffassung und Interpretation geht aus mehreren im Zuge der Interviews getätigten Aussagen hervor.

Person A bringt beispielsweise zum Ausdruck, dass Freizeitwohnsitze hauptsächlich für Menschen ab Ende zwanzig relevant werden könnten, da diese üblicherweise bereits im Berufsleben stehen und daher finanziell besser abgesichert sind. Die Anschaffung eines Zweitwohnsitzes wird hierbei an die finanzielle



Abbildung 29 Freizeitwohnsitz als Luxusobjekt (eigene Darstellung)

Stabilität geknüpft, die durch ein festes Einkommen ermöglicht wird. Auch Person B teilt diese Einstellung, indem sie den Freizeitwohnsitz explizit mit Wohlstand in Verbindung bringt. Der Zweitwohnsitz wird hier als ein Privileg betrachtet, das nicht für jede/n zugänglich bzw. leistbar ist. Ebenso betont Person B, dass der Erwerb eines Zweitwohnsitzes in der Prioritätenliste hinter der Finanzierung eines Eigenheims und der Sicherung eines festen Jobs steht. Diese Sichtweise deutet darauf hin, dass Freizeitwohnsitze in der Regel als weniger essentiell angesehen werden und erst in Betracht gezogen werden, wenn andere grundlegende Bedürfnisse gedeckt sind.

Person C, welche bereits das von Person A angesprochene Alter erreicht hat, vertritt ebenfalls eine ähnliche Auffassung, indem sie feststellt, dass ein Freizeitwohnsitz in ihrer persönlichen Prioritätenliste weit hinten steht und sich gleichzeitig nicht sicher ist, ob sie sich jemals einen Hauptwohnsitz als Eigentum leisten können wird. Als die wichtigsten Aspekte ihres Lebens zählt sie Partnerschaft, Job und Familie, gefolgt von der eigenen Wohnsituation und Reisen auf. Diese Rangordnung lässt darauf schließen, dass Freizeitwohnsitze als nachrangig betrachtet werden und für junge Erwachsene in Zeiten finanzieller

Unsicherheit eine stark untergeordnete Rolle spielen.

Person D, welche ebenfalls die Leistbarkeit eines Hauptwohnsitzes in Zukunft anzweifelt, bezeichnet Freizeitwohnsitze als absoluten Luxus, was die generelle Wahrnehmung dieser Objekte als Luxusobjekt verstärkt. Diese Sichtweise wird durch Person F unterstützt, die darauf hinweist, dass der Besitz eines Freizeitwohnsitzes eine signifikante finanzielle Belastung darstellt, welche eine Bereitschaft zu hohen Zahlungen in diesem Zusammenhang erfordert. Auch Person E und Person H scheinen diese Perspektive zu teilen, indem sie darauf hinweisen, dass andere Prioritäten, darunter Ausbildung, Hauptwohnsitz, Karriere und Urlaub an anderen Orten wichtiger sind als die Anschaffung eines Freizeitwohnsitzes. Erst, wenn diese grundlegenden Bereiche gesichert und weiterhin noch finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, kann über die Anschaffung eines Freizeitwohnsitzes nachgedacht werden.

Zusammenfassend zeigt die Auswertung, dass Freizeitwohnsitze von den Befragten überwiegend als Luxusobjekt betrachtet werden. Diese Immobilien werden – wenn überhaupt – erst dann in Betracht gezogen, wenn wesentliche finanzielle, aber auch persönliche und lebenspraktische Ziele erreicht sind. Die Definition von Luxus bezieht sich demnach sowohl auf immaterielle als auch materielle Dimensionen. Die Assoziation von Freizeitwohnsitzen mit Wohlstand verdeutlicht, dass sie in der Prioritätenliste der Befragten durchgehend nachrangig sind und in der Anschaffung bzw. als Erwerbsobjekt hauptsächlich für Personen infrage kommen, die bereits eine stabile finanzielle Basis aufweisen. Keine der befragten Personen verfolgt derzeit aktiv das Ziel, sich in Zukunft einen Freizeitwohnsitz zu leisten.

Beispiel:

“Ich glaube eher nicht, weil das schon mit dem Problem beginnt, dass sich unsere Generation nicht mal ein Eigenheim leisten kann. Was ich aber vor einem Freizeitwohnsitz als Priorität sehe. Ich kann mir nicht vorstellen, dass sich jemand mit einer Mietwohnung einen Freizeitwohnsitz kauft. Das kann ich mir irgendwie nicht vorstellen, vielleicht in Sonderfällen, aber in der Regel nicht. Und da schon das Geld fehlt und man kaum einen Kredit bekommt, weil die Wohnungen zu teuer sind, sehe ich eher nicht die Chance, dass sich jemand einen Freizeitwohnsitz kauft. Weil es ja nicht der Hauptwohnsitz wäre, braucht man auch eine eigene Wohnung, die eine Mietwohnung oder eine Eigentumswohnung sein kann. Da denke ich, dass jemand eher das Geld für eine Eigentumswohnung nehmen würde als für einen Freizeitwohnsitz.” (Person C, Interview C)

“[...] komplett Luxus. Das ist wirklich erst relevant, wenn alles andere gesetzt ist. Wenn ich dafür gesorgt habe, dass alle Menschen, die ich liebe, gut versorgt sind – Schwiegermama, meine Mama, alle Leute, die mir am Herzen liegen. Wenn ich dafür sorgen kann oder mithelfen und unterstützen kann, dann erst danach wäre das für mich wirklich relevant. Das ist für mich ein absoluter Luxus. Es ist vielleicht ein Prozent wichtiger als mir eine Yacht zu holen. Es ist für mich wirklich irrelevant.” (Person D, Interview D)

Praktische Vorteile: Komfortabler Tapetenwechsel und weniger Organisationsaufwand

Aus den Interviews geht hervor, dass die Befragten Freizeitwohnsitzen, trotz überwiegend skeptischer Einstellung und mannigfaltiger Bedenken, mehrere praktische Vorteile zuschreiben. Diese ermöglichen beispielsweise Spontantität und eine Reduktion des organisatorischen Aufwands bei Reisen, wenn diese den Freizeitwohnsitz zum Ziel haben.

Person A hebt hervor, dass ein Freizeitwohnsitz spontane Aufenthalte ermöglicht, sei es durch kurzfristiges Hinüberfahren oder -fliegen, um dort zu übernachten. Person B unterstreicht den Vorteil,

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

einen zweiten Ort zu haben, der regelmäßig besucht werden kann und somit eine gewisse Verlässlichkeit bietet. Für Person C ist die Möglichkeit, Gepäck am Freizeitwohnsitz zu lassen, ein großer Vorteil, da dadurch die Anreise – sowohl per Auto als auch per Zug – angenehmer gestaltet werden kann.

Ein weiteres Argument, das für Freizeitwohnsitze spricht, ist ihre ständige Verfügbarkeit. Person D betont, dass man jederzeit losfahren kann, ohne vorherige Buchungen oder langfristige Planungen vornehmen zu müssen. Diese Verfügbarkeit wird auch von Person H geschätzt, welche die Flexibilität und Unabhängigkeit betont, die ein Freizeitwohnsitz im eigenen Besitz mit sich bringt.

Auch Person E betont die niederschwellige Verfügbarkeit eines schönen Standorts, wie dem Attersee, an welchem relativ flexibel Zeit verbracht werden kann, als zusätzlichen Vorteil, der einen Freizeitwohnsitz besonders attraktiv macht. Person F betrachtet die persönliche Note eines eigenen Hauses oder einer eigenen Wohnung als vorteilhaft, da dort ein Gefühl des Heims und der Vertrautheit erreicht werden kann, im Gegenzug zu gemieteten bzw. temporären Unterkünften wie beispielsweise einem Airbnb.

Es kann somit festgestellt werden, dass die Befragten die praktischen Vorteile von Freizeitwohnsitzen in ihrer Flexibilität, der niederschweligen Möglichkeit eines Ortswechsels/Kurztrips, der Reduktion organisatorischer Hürden und dem Gefühl von Vertrautheit und eines Heims sehen. Diese Aspekte ermöglichen Rückschlüsse darauf, warum Freizeitwohnsitze trotz der bestehenden Bedenken und finanziellen Hürden eine attraktive Option für bestimmte Zielgruppen darstellen.

Beispiel:

“Also, ich wäre dann auch nicht auf die Auslastung von Hotels angewiesen. Klarerweise müsste ich dann nichts frühzeitig buchen und hätte extreme Flexibilität. Man ist sehr spontan und kann dann entscheiden, dass man einen Kurzurlaub macht. Dann könnte ich mein Gepäck dort lassen, was bedeutet, dass die Autofahrt oder Zugfahrt viel angenehmer wäre. Beziehungsweise könnte man sogar generell auf den Zug umsteigen, weil man keine sperrigen Gegenstände wie Skier mehr transportieren müsste, was natürlich mobilitäts- und klimatechnisch besser ist.“ (Person C, Interview C)

Bindung und Verpflichtungen: Erheblicher Arbeitsaufwand und Gefühl der Verbindlichkeit

Eine weitere Dimension, welche aus den geführten Interviews hervorgegangen ist, beschreibt die für die Befragten entstehenden Verpflichtungen und Einschränkungen, welche der Besitz von Freizeitwohnsitzen mit sich bringt. Diese bestehen unabhängig davon, ob ein Freizeitwohnsitz selbst erworben, geerbt oder anderweitig erlangt wurde, weisen jedoch Unterschiede auf, je nach Art des Erhalts.

Person A hebt hervor, dass ein Freizeitwohnsitz während der Abwesenheit möglicherweise untervermietet werden muss, was Unsicherheiten bezüglich der Mieter mit sich bringt und zusätzlichen Aufwand erfordert. Dieses Risiko der unkontrollierten Nutzung durch andere Personen wird als potenzielles Problem betrachtet.

Person C wiederum spricht die mentale Verbindlichkeit an, die mit dem Besitz eines Freizeitwohnsitzes einhergeht. Sie würde sich gezwungen fühlen, jede freie Zeit dort zu verbringen, um eine mögliche Investition rechtfertigen zu können, was wiederum die Freiheit einschränken würde, andere Reiseziele zu erkunden. Dieser Druck, den Freizeitwohnsitz regelmäßig nutzen zu müssen, wird als belastend empfunden und mindert die Attraktivität eines solchen Besitzes. Aus diesen Gründen bevorzugt sie Urlaube in

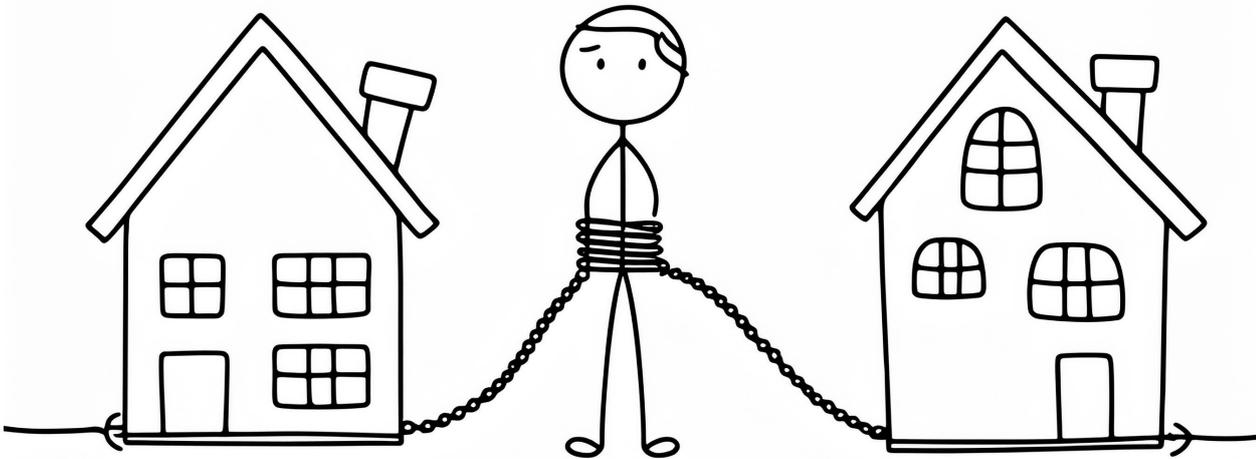


Abbildung 30 Freizeitwohnsitz als Verpflichtung (eigene Darstellung)

Hotels, die mit keinerlei Verpflichtungen einhergehen.

Auch Person D bevorzugt die Flexibilität und Ungebundenheit, die mit der Miete von Urlaubsunterkünften einhergeht. Sie schätzt es, keine dauerhaften Verpflichtungen und Verbundenheiten zu einem festen Ort oder einer Immobilie zu haben, was eine größere Freiheit in der Urlaubsplanung ermöglicht.

Person F betont die Notwendigkeit, den Freizeitwohnsitz regelmäßig zu überprüfen und sich um dessen Zustand zu kümmern. Diese ständige Sorge um die Instandhaltung und mögliche Schäden, die während der Abwesenheit auftreten könnten, stellt eine zusätzliche Belastung dar. Die befragte Person weist darauf hin, dass sie nicht ständig an mögliche organisatorische Herausforderungen denken möchte. Auch die Befragten C und D weisen auf mögliche Gefahren (z.B. Wasserschäden in Abwesenheit) und damit einhergehende mentale Verbindlichkeiten hin.

Person G erwägt die Möglichkeit des Erwerbs oder Behaltens eines Freizeitwohnsitzes nur unter der Bedingung, dass keine zusätzlichen Arbeiten und Verpflichtungen damit verbunden sind. Eine

ähnliche Sichtweise wird von Person H geteilt, welche auf den Arbeitsaufwand hinweist, der mit einem Freizeitwohnsitz verbunden ist. Als Beispiele werden die Pflege eines Gartens oder notwendige Arbeiten am Haus genannt, welche Zeit und Ressourcen erfordern, die als einschränkend empfunden werden. Diese Aussagen heben die Wichtigkeit der Freiheit von zusätzlichen Aufgaben als Voraussetzung für die Erwägung eines Freizeitwohnsitzes hervor.

Zusammengefasst wird deutlich, dass die Befragten die Bindungen und Verpflichtungen, die mit einem Freizeitwohnsitz einhergehen, durchgehend als bedeutende Nachteile betrachten. Diese Aspekte reduzieren die Flexibilität und Freiheit in der Freizeitgestaltung erheblich und machen den Besitz eines Freizeitwohnsitzes – sowohl durch Erwerb als auch Erbe oder Schenkung erlangt – eines solchen Objekts für alle Befragten weniger attraktiv. Ein Freizeitwohnsitz würde für einige der Befragten nur dann in Frage kommen, wenn er mit keiner oder kaum Arbeit und Verpflichtung einhergehen würde, für andere jedoch auch dann nicht – diese bevorzugen Aufenthalte in gemieteten Unterkünften oder Hotels.

Beispiel:

“Dass ich nicht die ganze Zeit dran denken muss, wenn ich nicht dort bin. Was ich jetzt irgendwie organisieren muss, oder ob da jetzt potenzieller Wasserschaden oder sonstige Sachen sind. Planung, Freiheit [...] und ja, das wär mir wichtig” (Person F, Interview F)

Soziale und ökologische Bedenken: Nachhaltigkeit in großem Maßstab fraglich

Freizeitwohnsitze können sozial und ökologisch problematisch sein, wenn sie nicht nachhaltig genutzt werden. Diese Bedenken spiegeln sich in den Aussagen der Befragten wider, die auf verschiedene negative Auswirkungen hinweisen.

Ein zentrales Anliegen wird von Person C hervorgehoben, die darauf hinweist, dass die Präsenz vieler Freizeitwohnsitze in einer Gemeinde zu erheblichen saisonalen Schwankungen führen kann. Während bestimmte Zeitabschnitte hohe Frequenzen herrschen, bleibt die Infrastruktur außerhalb der Hauptsaison oft ungenutzt, was oftmals geschlossene Einrichtungen mit sich bringt und die Lebensqualität

in der Region beeinträchtigt.

Ähnliche Kritik übt auch Person D, die die Praxis des Baus neuer Luxusressorts als problematisch betrachtet. Sie betont, dass solche ungenutzten Immobilien wertvollen Lebensraum verschwenden und nicht ihrem Zweck dienen, da sie häufig nur saisonal und von wenigen Personen genutzt werden. Der Besitz solcher Immobilien wird als ineffizient und nicht nachhaltig betrachtet, da die wohlhabenden Besitzer:innen oft nur für kurze Zeiträume anwesend sind. Weniger kritisch betrachtet Person D die Nutzung bereits bestehender Freizeitwohnsitze – bereits vorhandene gebaute Strukturen sollen ihr zufolge weiterhin genutzt werden.

Person E bringt eine generelle Ablehnung der jüngeren Generation gegenüber dem Besitz von Freizeitwohnsitzen zum Ausdruck. Junge Menschen streben den Aussagen zufolge danach, ungebunden und nachhaltig zu leben, wodurch ein Zweitwohnsitz für diese Generation eher weniger attraktiv ist. Interessant ist dabei jedoch, dass sie impliziert, dass dies nicht auf sie selbst zutrifft.



Abbildung 31 Nachhaltigkeit von Freizeitwohnsitz? (eigene Darstellung)

Eine weitere Perspektive verdeutlicht Person H, die sich für eine Reglementierung der Anzahl von Zweitwohnsitzen in Gemeinden ausspricht. Sie betont, dass solche Regelungen notwendig sind, um eine Balance wahren und die negativen Auswirkungen auf die lokale Gemeinschaft und die Umwelt minimieren zu können. Durch die Begrenzung der Anzahl von Freizeitwohnsitzen pro Einwohner könnte die soziale und ökologische Nachhaltigkeit gefördert werden.

Aus den Interviews geht hervor, dass einige der Befragten erhebliche soziale und ökologische Bedenken hinsichtlich der Nutzung von Freizeitwohnsitzen haben. Ein hoher Anteil an Freizeitwohnsitzen kann – ihnen zufolge – zu saisonalen Schwankungen und einer ineffizienten Nutzung der Ressourcen führen, wenn sie nicht nachhaltig verwaltet und reguliert werden. Anhand der getätigten Aussagen kann auf eine Ablehnung von Freizeitimmobilien und die Notwendigkeit von Regulierungen geschlossen werden, um die negativen Auswirkungen auf die Gemeinschaft und die Umwelt zu minimieren. Die in den Interviews zum Ausdruck gebrachten sozialen und ökologischen Bedenken lassen einen Schluss auf die möglicherweise tragende Rolle von Nachhaltigkeit in den Lebensentscheidungen der befragten Personen- bzw. Altersgruppe zu.

Beispiel:

“Was mir persönlich wichtig ist: Wenn ich an Nachhaltigkeit denke, ist das etwas, das mich auch beschäftigt. Wenn ein Freizeitwohnsitz schon vorhanden ist und genutzt wird, dann erfüllt er seinen Zweck. Aber wenn neue Luxusressorts gebaut werden, wo Leute sich Wohnungen kaufen können, finde ich das absolut nicht nachhaltig. Das finde ich furchtbar und meiner Meinung nach richtig idiotisch. Es ist ungenutzter Lebensraum, der etwas verbaut, das vorher vielleicht einen besseren Zweck erfüllt hat. In den allermeisten Fällen ist es nicht nachhaltig. Man hat eine Saison und vielleicht sind nur drei Leute im Haus. Das hat einen wirklich miesen Beigeschmack, weil die Leute, die sich diese teuren Wohnungen leisten können, eh Urlaub woanders machen und nur für ein Wochenende kommen. Das kann nicht gut sein.” (Person D, Interview D)

(In)Effizienz: Naturgemäß langer Leerstand nicht argumentier- und rechtfertigbar

Im Zuge der Interviews wurde die Effizienz von Freizeitwohnsitzen von den Befragten stark in Frage gestellt, was insbesondere durch die naturgemäß häufigen und langen Leerstandszeiten begründet wird. Die Befragten erkennen in diesem Zusammenhang am Konzept Freizeitwohnsitz erhebliches Verbesserungspotenzial, das durch verschiedene Maßnahmen ausgeschöpft werden könnte, um die Nutzung solcher Immobilien zu optimieren und rechtfertigen zu können.

Ein zentrales Problem, das im Zuge der Interviews angesprochen wurde, stellt der ineffiziente Einsatz von Ressourcen dar, wenn Freizeitwohnsitze über weite Teile des Jahres ungenutzt bleiben. Person D beschreibt diese Immobilien als „toten Raum für 95 % der Zeit“ und betont, dass die Nutzung dieser Räume maximiert werden sollte, um deren Effizienz zu steigern. Diese Ansicht wird von Person H geteilt, die auf die Problematik hinweist, dass viele Immobilien in bestimmten Regionen nur zu einem geringen Prozentsatz im Jahr genutzt werden.

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

Eine mögliche Lösung für dieses Problem wird von mehreren Befragten in der gemeinsamen Nutzung von Freizeitwohnsitzen gesehen. Person C schlägt vor, dass mehrere Familien sich einen Freizeitwohnsitz teilen und klare Regelungen treffen, wer in welchen Wochen eines Jahres eine solche Immobilie nutzen darf. Diese Maßnahme würde nicht nur die Kosten für den Einzelnen reduzieren, sondern auch die Nutzung des Wohnsitzes erhöhen und somit für eine höhere Effizienz sorgen. Person D thematisiert ebenso die Möglichkeit, mit Familie oder Freunden zu teilen. Auch die Befragten B und G sprechen die Idee einer Vermietung bzw. Untervermietung von Freizeitwohnsitzen als realistische Möglichkeit der Effizienzsteigerung in Zeiten, wenn sie vom Eigentümer nicht selbst genutzt werden. Durch eine Vermietung könnte die Immobilie häufiger genutzt werden, was nicht nur die Effizienz steigert, sondern auch zusätzliche Einnahmen generiert. Person G betont hierbei, dass dies anderen die Möglichkeit geben würde, den Freizeitwohnsitz zu nutzen und somit einen Mehrwert für die Gemeinschaft schaffen würde.

Person H geht noch einen Schritt weiter und schlägt vor, Freizeitwohnsitze nicht nur innerhalb der Familie, sondern auch mit Freunden oder anderen Gemeinschaften zu teilen. Diese gemeinschaftliche Nutzung könnte dazu beitragen, dass mehr finanzielle Mittel zur Verfügung stehen und die Belastung für den Einzelnen geringer wird. Auch durch ein solches Modell könnte die Nutzung und Effizienz von Freizeitwohnsitzen erheblich gesteigert werden.

Person D verweist in diesem Zusammenhang auf zwei konkrete Beispiele aus ihrem Freundeskreis. Im ersten Beispiel stellt ein Freund eine geerbte Wohnung in Bregenz allen seinen Freunden zur Verfügung, um sicherzustellen, dass die Immobilie regelmäßig genutzt wird. Im zweiten Beispiel erwähnt Person D eine gute Freundin, die einen Freizeitwohnsitz am Attersee besitzt und diese ebenso Freunden zur Verfügung stellt, da sie ansonsten überwiegend

leer stehen würde. Dieses in beiden Beispielen beschriebene Modell der sozialen Teilung wird von der befragten Person als besonders positiv und effizient bewertet.

Zusammenfassend geht aus den Interviews klar hervor, dass Freizeitwohnsitze häufig als ineffizient betrachtet werden, da sie nicht regelmäßig genutzt werden können oder wollen. Durch Maßnahmen wie gemeinschaftliche Nutzung, Vermietung und klare Regelungen zur Nutzung könnten diese Immobilien jedoch effizienter genutzt und Leerstandszeiten reduziert werden. Die befragten Personen sehen in der Optimierung der Nutzung von Freizeitwohnsitzen eine Möglichkeit, deren Wert und Nutzen für sie persönlich, nicht primär aus monetärer, sondern auch aus sozialer Perspektive betrachtet, erheblich zu steigern. Diese Maßnahmen stellen Bedingungen bzw. Voraussetzungen für einen etwaigen Erwerb bzw. das Behalten eines geerbten oder geschenkten Freizeitwohnsitzes dar.

Beispiel:

“Ich kann mir vorstellen, dass man den Freizeitwohnsitz mit mehreren Leuten teilt, nicht nur in der Familie, sondern auch mit Freunden oder anderen Gemeinschaften. Wahrscheinlich fährt man nicht jedes Wochenende hin. Es reicht vielleicht, einmal im Monat oder zu bestimmten Saisonen öfter und zu anderen weniger.” (Person H, Interview H)

4. 2. 2. Präferenzen und Wünsche

Die Interviews bieten detaillierte Einblicke in die Präferenzen und Wünsche der Befragten hinsichtlich Freizeitwohnsitzen. Diese Hauptkategorie umfasst mehrere Unterkategorien, die verschiedene Aspekte der Standortwahl, Form und Ausstattung sowie der Umgebung eines potenziellen Freizeitwohnsitzes beleuchten. Die Ergebnisse zeigen, dass die Attraktivität eines Freizeitwohnsitzes stark vom Standort, der Erreichbarkeit, der persönlichen Bindung zum Ort und den dort vorhandenen Freizeitmöglichkeiten abhängt.

Darüber hinaus legen die Befragten Wert auf kompakte, pflegeleichte Immobilien, die gut ausgestattet sind und eine hohe Lebensqualität bieten. Die Standortbindung eines Freizeitwohnsitzes stellt jedoch eine eklatante Einschränkung dar, da die Befragten durchweg den Wunsch nach Abwechslung und neuen Erfahrungen betonen. Die folgenden Unterkapitel thematisieren diese verschiedenen Aspekte im Detail und geben einen umfassenden Überblick über die spezifischen Wünsche und Erwartungen der Befragten an einen potenziellen Freizeitwohnsitz.

Standortabhängigkeit und Zugänglichkeit:

Gut erreichbar und nicht zu weit weg vom Hauptwohnsitz

Die Attraktivität und Relevanz eines Freizeitwohnsitzes wird von den Befragten stark vom Standort und der persönlichen Verbindung zu diesem Ort abhängig gemacht. Dabei stellen die Erreichbarkeit und die Entfernung des Freizeitwohnsitzes vom Hauptwohnsitz entscheidende Kriterien dar, um die Attraktivität und den Nutzen eines solchen zu bewerten.

Person A hebt die hohe Bedeutung von Attraktivität und Charme des Standorts hervor, an dem eine

potenzieller Freizeitwohnsitz für sie in Frage kommen würde. Dabei sind die emotionale Bindung und die positive Ästhetik eines Ortes ausschlaggebend, um einen Freizeitwohnsitz überhaupt in Erwägung zu ziehen. Diese Ansicht wird von Person C unterstützt, die betont, dass sie eine Region wirklich lieben und von ihr begeistert sein müsste, um dort einen Freizeitwohnsitz zu nutzen. Zudem verweist Person C auf die Bedeutung der Nähe zum Hauptwohnsitz: Ein Freizeitwohnsitz, der nur eine Stunde von Wien entfernt ist, würde viel häufiger genutzt werden. Diese Aussage hebt die Bedeutung der Entfernung deutlich hervor.

Auch die Befragten B und F und H weisen auf die Wichtigkeit der Erreichbarkeit eines Freizeitwohnsitzes hin. Während Person B eine mehrstündige Anreise als akzeptabel betrachtet, betont Person F, dass eine Anfahrt von mehr als zwei Stunden einen erheblichen Aufwand darstellen würde, der den Nutzen und die Attraktivität eines Freizeitwohnsitzes verringert. Person G teilt diese Sichtweise und hebt hervor, dass ein Freizeitwohnsitz nicht zu weit vom Wohnort entfernt sein sollte, um regelmäßig genutzt werden zu können.

Person D bringt die Wichtigkeit einer guten Erreichbarkeit des Freizeitwohnsitzes ebenfalls zur



Abbildung 32 Gute Erreichbarkeit (eigene Darstellung)

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

Sprache und macht deutlich, dass eine umständliche Anreise, die beispielsweise zehn Stunden im Auto oder eine Flugreise erfordert, nicht attraktiv ist. Die persönliche Verbundenheit zum Standort spielt dabei für die befragte Person ebenfalls eine zentrale Rolle. Auch Person H und Person D setzen eine persönliche Verbundenheit zu einem potenziellen Standort als wesentlichen Faktor für Attraktivität voraus. Person E argumentiert ähnlich, indem sie darauf hinweist, dass sie einen Freizeitwohnsitz nur dann behalten würde, wenn er gut erreichbar ist und ihr persönlich gefällt.

Zusammengefasst zeigt die Analyse der Interviews, dass der Standort und die Zugänglichkeit eines Freizeitwohnsitzes entscheidende Faktoren für seine Attraktivität und Relevanz bei den befragten Personen sind. Eine gute Erreichbarkeit und eine nicht zu große Entfernung vom Hauptwohnsitz erhöhen die Wahrscheinlichkeit, dass der Freizeitwohnsitz regelmäßig genutzt wird. Die persönliche Verbindung zu einem und die Ästhetik eines Standortes werden ebenfalls hoch gewichtet bei der potenziellen Entscheidung für oder gegen einen Freizeitwohnsitz. Diese Ergebnisse verdeutlichen die hohe Relevanz einer strategisch günstigen Standortwahl bei der Anschaffung oder Nutzung eines Freizeitwohnsitzes. Ist dieser nicht ideal – in entsprechender Nähe zum Hauptwohnsitz oder gut angebunden – wird der Erwerb oder auch das Behalten, beispielsweise von geerbten oder geschenkten Freizeitwohnsitzen, gar nicht erst in Betracht gezogen bzw. kritisch hinterfragt.

Beispiel:

“Also ich glaube, es kommt immer auf die Lage an. Ob der jetzt sehr schwer für mich erreichbar ist oder wenn ich jetzt in Wien wohne und dann meinen Lebensmittelpunkt hab und ich fahr da mehr als 2 Stunden hin. Dann ist mir das eigentlich der Aufwand, glaube ich, nicht wert [...] Also da brauche ich etwas, was schnell erreichbar ist. Maximal 2 Stunden mit den Öffis, idealerweise so, wenn ich dann extra noch ein Auto brauche, dass ich da voll gut hinkomme. Ich meine, ich habe zwar gesagt, es wäre mir lieber, wenn es irgendwo in der, also in der Pampa wäre, aber wahrscheinlich wäre es besser, wenn ich es irgendwie mit den Öffis erreichen kann und wenn es nicht so weit weg ist [...]” (Person F, Interview F)

Bevorzugter Standort: Naturnahe, ländlich und mit hohem landschaftlichen Potenzial

Auch in Bezug auf die Ausgestaltung der Standorte konnten im Zuge der Interviewauswertung klare Muster erkannt werden. Es wird deutlich, dass die Charakterisierung der präferierten Standorte für potenzielle Freizeitwohnsitze bei den befragten Personen stark von ihren persönlichen Vorlieben und ausgeübten Freizeitaktivitäten abhängig ist. Es kristallisieren sich dabei bestimmte Regionen und Landschaftstypen heraus, die für die Befragten als besonders attraktiv gelten und durchaus Ähnlichkeiten aufweisen.

Die Mehrheit der befragten Personen würde einen Standort in den Bergen oder an einem See bevorzugen. Person A nennt dabei explizit die Berge oder Seen im Süden Deutschlands oder in Österreich als bevorzugten Standort bzw. für einen Freizeitwohnsitz. Dies wird von Person B geteilt, die ebenfalls einen Freizeitwohnsitz an einem See oder in den Bergen bevorzugt und dabei die Schönheit der Natur und eine Lage außerhalb der Stadt als wichtige Kriterien nennt. Person C beschreibt ihren idealen Standort für einen Freizeitwohnsitz als alpine Region, genauer ein Skigebiet, ebenso wie Person H, welche gleichermaßen einen Zweitwohnsitz



Abbildung 33 Wortwolke „Bevorzugter Standort“ (eigene Darstellung)

im alpinen Bereich bevorzugen würde, um dort im Winter Skifahren und im Sommer Wandern gehen zu können. Eine ähnliche Präferenz äußert Person F, welche ebenfalls eine naturnahe Lage außerhalb der Stadt und – in Österreich – in den Bergen nennt. Person E konkretisiert wiederum ihre Standortpräferenz mit dem Wunsch nach einem Haus am Attersee, was erneut die Attraktivität von Wasserlagen betont. Ebenso zieht Person G einen Standort in den Bergen oder am Wasser vor, was die allgemeine Tendenz zu naturnahen und landschaftlich reizvollen Standorten weiter hervorhebt.

Darüber hinaus geht im Zuge der Interviews hervor, dass die unmittelbare Nähe zu umfangreichem Freizeitangebot und damit die Möglichkeit, verschiedene Aktivitäten ausüben zu können, eine große Rolle bei der Standortwahl für einen Freizeitwohnsitz spielen. Person C hebt hervor, dass eine Region mit vielen Freizeitangeboten, insbesondere eine Skiregion, ideal wäre. Diese Aussage verdeutlicht wiederum, dass die Nutzungsart und -qualität eines Freizeitwohnsitzes für die Befragten maßgeblich vom Angebot an Aktivitäten in der Umgebung abhängen.

Eine befragte Person würde jedoch einen Standort

in einer südlicheren, wärmeren Region im Ausland favorisieren. Diese Person D gibt an, dass sie, wenn sie einen Freizeitwohnsitz in Betracht ziehen würde, diesen eher in einem anderen Land, vorzugsweise an einem Strand und in einer warmen Region wie Italien oder Kroatien, in Betracht ziehen würde. Anhand dieser Aussage wird eine weitere Facette potenzieller idealer Standorte unter den Befragten deutlich, welche sich von den eher ansonsten genannten eher alpinen und naturnahen Präferenzen der anderen Befragten unterscheidet, jedoch in die allgemeine Standortverteilung von Freizeitwohnsitzen passt.

Insgesamt kann anhand der geführten Interviews festgestellt werden, dass die bevorzugten Standorte für Freizeitwohnsitze unter den Befragten, wie eingangs bereits erwähnt, durch persönliche Vorlieben und die damit verbundenen Freizeitaktivitäten geprägt sind. Regionen in den Bergen oder an Seen wurden in diesem Zusammenhang besonders oft genannt, da sie eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität durch ihre naturnahe Lage bieten. Interessanterweise sprach keine der befragten Personen in diesem Kontext von urbanen, dicht besiedelten Lagen als idealen Standort für einen Freizeitwohnsitz, woraus geschlossen werden kann, dass eine starke Verknüpfung des Begriffes Freizeitwohnsitz mit Landschaft, Natur und ländlichem, weniger dicht besiedelten Raum besteht. Interessant ist zudem, dass die Mehrheit der Befragten einen Freizeitwohnsitz mit einem Standort innerhalb Österreichs verbindet. Diese genannten Faktoren spielen eine entscheidende Rolle bei der Wahl und Bewertung eines potenziellen Freizeitwohnsitzes für die Befragten und beeinflussen maßgeblich die Nutzungsart, -frequenz und -dauer sowie erweitert die emotionale und finanzielle Bewertung einer solchen Immobilie.

Beispiel:

„Mein idealer Freizeitwohnsitz wäre wahrscheinlich an einem See oder in den Bergen. Also am liebsten irgendwo, wo es eine schöne Natur gibt. [...] Ja, Lage irgendwie schon erwähnt, gerne irgendwie bisschen außerhalb von der Stadt.“
(Person B, Interview B)

Bevorzugte Form und Ausstattung: Klein aber fein und in gutem Zustand

Auch in Bezug auf die Ausgestaltung geht deutlich hervor, dass die Befragten klare Vorstellungen von der idealen Form und Ausstattung eines potenziellen Freizeitwohnsitzes haben. Im Zentrum dieser Präferenzen stehen eine kompakte und pflegeleichte Bauweise in gutem baulichen Zustand sowie zusätzlich

eine praktisch-orientierte Ausstattung.

Einen in diesem Zusammenhang thematisierten Aspekt stellt die kompakte Größe des Freizeitwohnsitzes dar. So betont Person A ihre Präferenz für eine relativ kleine Wohnfläche – beispielsweise in Form eines Bungalows – von etwa 80 Quadratmetern, die leicht zu pflegen ist und dennoch ausreichend Platz für zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer und einen kleinen Garten bietet. Auch Person B hebt hervor, dass ein Freizeitwohnsitz nicht groß sein muss und eine kleine Wohnung vollkommen ausreichen würde. Diese Meinung wird von Person E geteilt, die angibt, dass ein kleines Haus vollkommen genügen würde.

Neben einer eher kompakten Größe legen die Befragten Wert auf spezifische praktische Einrichtungen. Person A nennt dabei eine Küche, ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer sowie einen Aufenthaltsbereich als wesentliche Elemente. Person C ergänzt diese Liste um zusätzliche Badezimmer, insbesondere, wenn regelmäßig Gäste im Freizeitwohnsitz untergebracht werden sollen. Sie betont außerdem die Notwendigkeit von Stauraum für sperrige Gegenstände wie Ski-Equipment. Diese Aussagen verdeutlichen den Wunsch nach funktionalen und durchdachten Räumlichkeiten, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Nutzer:innen gerecht werden.

Neben der Größe und der praktischen Ausstattung solcher Immobilien stellt eine relativ einfache Pflege ebenso ein zentrales Kriterium dar. Auch Person F betont, dass der Freizeitwohnsitz nicht zu groß sein sollte, um zusätzlichen Stress bei der Instandhaltung zu vermeiden. Auch Person G präferiert ein kleineres Haus oder eine Hütte, die weniger Aufwand bei der Pflege erfordern. Diese Ansichten spiegeln das Bedürfnis wider, die Zeit im Freizeitwohnsitz möglichst entspannt und ohne große organisatorische Hürden verbringen zu können.

Person D als einzige befragte Person, welche bereits Kinder hat, hebt zudem die Bedeutung einer

**Zusätzliche Angebote und Umgebungsangebot:
Grundlegend und niederschwellig zugänglich**

In Bezug auf das Angebot bei oder in der Umgebung eines potenziellen Freizeitwohnsitzes zeigt die Auswertung der Interviews, dass die Befragten großen Wert auf die zusätzlichen Angebote und die Umgebung legen. Dabei spielen vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie eine gut ausgebaute Infrastruktur, um diese unkompliziert erreichen zu können, eine zentrale Rolle. Diese Aspekte sind für die Befragten entscheidend, um den Aufenthalt im Freizeitwohnsitz attraktiv und komfortabel zu gestalten bzw. einen solchen überhaupt in Betracht zu ziehen.

Person A betont die Bedeutung des Zugangs zu natürlichen Ressourcen, wie beispielsweise einem See. Ein direkter Zugang oder zumindest eine gute Aussicht auf den See werden als wichtige Kriterien genannt, die den Freizeitwert und die Attraktivität einer solchen Immobilie erhöhen würden. Diese Präferenz wird auch von anderen Befragten geteilt, die einen Zugang zu verschiedenen natürlichen und sportlichen Aktivitäten hoch gewichten.

Person F beispielsweise hebt den Zugang zu den Bergen und die damit verbundenen Wandermöglichkeiten

als entscheidenden Aspekt hervor. Zusätzlich ist es ihr wichtig, dass es in der Umgebung Restaurants oder Gasthäuser gibt, die zu Fuß erreichbar sind. Die Möglichkeit, in der Nähe des Freizeitwohnsitzes einkaufen gehen zu können, wird ebenfalls als wichtiges Kriterium gewertet. Diese angesprochenen Punkte verdeutlichen den Wunsch der Befragten nach einer – bei der Entscheidung für oder gegen einen Freizeitwohnsitz – gut zugänglichen und vielseitigen Umgebung, die sowohl Erholung als auch praktische Annehmlichkeiten bietet.

Person G legt besonderen Wert auf die Versorgung mit Lebensmitteln und die Nutzung kultureller Angebote vor Ort. Ein Freizeitwohnsitz sollte in einer Umgebung liegen, die Zugang zu einem Badensee, Wanderrouten und Mountainbike-Strecken bietet. Diese vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die damit naheliegenden Möglichkeiten zur aktiven Erholung tragen zur Attraktivität eines potenziellen Freizeitwohnsitzes bei.

Person H hingegen betont die Einfachheit und Reduziertheit, die sie von einem Freizeitwohnsitz erwartet. Auf die Verfügbarkeit von kulturellen Angeboten, sportliche Aktivitäten und Wellness legt die befragte Person am Ort eines Freizeitwohnsitzes keinen Wert, ebenso nicht auf Restaurants oder



Abbildung 35 Wortwolke „Zusätzliche Angebote“ (eigene Darstellung)

Lokale in der Nähe, da diese Formen von Angebot ohnehin am Hauptwohnsitz in der Stadt ausreichen zu finden sind. Sie bevorzugt daher eine Umgebung, die es ihr ermöglicht, sich zurückzuziehen und die Zeit reduzierter zu verbringen. Gleichzeitig wird jedoch die Erreichbarkeit von Nahversorgern als essentiell bewertet, um grundlegende Bedürfnisse wie die Versorgung mit Lebensmitteln befriedigen zu können.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der in den Interviews angesprochen wird, ist die Notwendigkeit von Sicherheits- und Managementservices vor Ort. Person C äußert den Wunsch nach einem Betreiber oder Facility Management, das sich im Notfall um den Wohnsitz kümmert und für Sicherheit sorgt. Diese Maßnahme würde den Besitzern ein höheres Sicherheitsgefühl geben und die Sorge um den Freizeitwohnsitz während ihrer Abwesenheit reduzieren.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Befragten großen Wert auf eine Umgebung legen, die einfachen Zugang zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Natur und gleichzeitig eine gut ausgebaute Infrastruktur bietet. Es geht demnach hervor, dass nicht nur die Lage an, sondern auch die Zugänglichkeit zu natürlichen Ressourcen wie Seen und Bergen, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten sowie Sicherheits- und Managementservices zentrale Faktoren darstellen, die die Attraktivität eines Freizeitwohnsitzes maßgeblich beeinflussen und bei der Entscheidung, ob ein Freizeitwohnsitz erworben bzw. bei Erbe oder Schenkung behalten werden würde, eine zentrale Bedeutung erlangen.

Beispiel:

“Für mich wird es das sehr attraktiv machen, wenn noch ein kleiner Ort in der Nähe wäre, dass man sich auch versorgen könnte, dass man dort auch an Lebensmittel kommt oder auch mal das Kulturangebot vor Ort nutzen könnte. Aber richtig schön ist es natürlich auch, wenn es einen Badensee in der Nähe gibt, also wo man sich sportlich bewegen kann oder Wanderrouten oder Mountainbike-Strecken in der Nähe sind. Dass man die Freizeit richtig ausführlich genießen kann.” (Person G, Interview G)

Einschränkungen durch Standortbindung: Als Ziel für Kurztrips ausreichend, kein Ersatz für gewohnte Urlaubsreisen

Die Interviews zeigen deutlich, dass für die Mehrheit der Befragten ein Freizeitwohnsitz keine dauerhafte Alternative zu klassischen Urlaubszielen darstellt. Ein solcher Wohnsitz wird eher als zusätzlicher Rückzugsort oder als Ziel für Kurztrips angesehen, jedoch nicht als genereller Ersatz für die sonst heterogenen Urlaubsziele, die die Befragten üblicherweise bereisen.

Person A bringt dementsprechend zum Ausdruck, dass sie jedes Jahr gerne an unterschiedliche Orte reisen möchte. Für sie käme ein Zweitwohnsitz nur in Frage, wenn sie diesen in einem rotierenden Schema mit Aufhalten an anderen Standorten kombinieren könnte. Diese Antwort deutet auf eine hohe Gewichtung von Flexibilität in der Reisegestaltung hin. Ähnlich äußert sich Person B, die die monotone Routine eines ständigen Urlaubs am selben Ort als ungünstig empfindet. Ein Freizeitwohnsitz sei ihr zufolge eher nur für gelegentliche Kurztrips geeignet, nicht aber als fixe Urlaubsdestination. Diese Ansicht wird auch von Person C vertreten, die einen Freizeitwohnsitz maximal einmal im Jahr nutzen würde und ansonsten ebenso die Abwechslung anderer Reiseziele bevorzugt.

Auch Person D lehnt die Vorstellung ab, regelmäßig im selben Freizeitwohnsitz Urlaub zu machen. Person E äußert sich ähnlich und zweifelt, ob sie sich darauf



Abbildung 36 kein Ersatz für gewohnte Urlaubsreisen (eigene Darstellung)

festlegen könnte, immer am selben Ort Urlaub zu machen. Für sie wäre es wichtig, verschiedene Reiseziele erleben zu können. Ähnlich argumentiert Person G, die einen Freizeitwohnsitz nicht als ständige Alternative zu klassischen Urlauben betrachtet, da dies zu eintönig wäre. Sie betont, dass insbesondere in ihrer Altersklasse der Wunsch nach Abwechslung und neuen Erfahrungen stark ausgeprägt ist. Ein fester Standort würde dieser Dynamik entgegenstehen und als zu monoton empfunden werden.

Person F betrachtet einen Freizeitwohnsitz eher als sogenannten "Freizeiturlaub" und weniger als festen Bestandteil des Alltags. Sie betrachtet einen solchen als Option für gelegentliche Aufenthalte, eventuell für Home Office-Zwecke, aber nicht als primäres Urlaubsziel. Die klare Abgrenzung zwischen Alltag und Freizeit ist für sie essenziell. Eine ähnliche Sichtweise äußert auch Person H, welche verdeutlicht, dass sie einen Freizeitwohnsitz weniger für regelmäßige Urlaube nutzen, sondern diese Reisen eher als Teil eines Hobbys oder einer Wochenplanung ansehen würde, mit dem Ziel, die gewohnte Umgebung des Hauptwohnsitzes temporär verlassen zu können. Die Vorstellung, über Jahrzehnte hinweg mehrmals im Jahr denselben Ort zu besuchen, empfindet sie als zu eintönig und bevorzugt es daher, verschiedene Orte zu

entdecken.

Anhand der Interviewergebnisse kann festgestellt werden, dass die Befragten die Standortbindung eines Freizeitwohnsitzes als Einschränkung wahrnehmen. Die Gefahr der Eintönigkeit und der Verlust an Flexibilität in der Reisegestaltung sind wesentliche Gründe, warum ein Freizeitwohnsitz für viele nicht als dauerhafte Alternative zu den vielfältigen Urlaubszielen in Frage kommt. Stattdessen wird ein solcher eher als zusätzlicher Rückzugsort für gelegentliche Kurztrips angesehen, der neben anderen Reiseoptionen genutzt werden könnte. Welche kulturellen Motive im Speziellen hinter dieser geäußerten Sichtweise stecken, wird in weiterer Folge in einem separaten Kapitel genauer diskutiert.

Beispiel (Antwort auf die Frage, ob Person B einen Freizeitwohnsitz als Alternative zu einer üblichen Urlaubsreise betrachten würde):

"Ja, könnte es schon sein, aber es ist halt immer der gleiche Urlaub dann, also ich glaube es ist eher was, was man als Kurztrip vielleicht macht und wenn man dann weiter weg fährt im zweiten Urlaub noch, dass man auch was anderes sieht." (Person B, Interview B)

4. 2. 3. Wirtschaftliche Aspekte

Die wirtschaftlichen Aspekte eines Freizeitwohnsitzes spielen eine zentrale Rolle in den Abwägungen der Befragten. In den folgenden Unterkapiteln werden die finanziellen Überlegungen der interviewten Personen detailliert dargestellt. Hierbei werden die Kosten-Nutzen- und Finanzierungs-Abwägungen, die Möglichkeit der Vermietung als Einnahmequelle und die Betrachtung eines Freizeitwohnsitzes als langfristige Investition unter spezifischen Bedingungen thematisiert. Es wird aufgezeigt, dass die hohen Anschaffungs- und laufenden Kosten, die mangelnde Flexibilität sowie die finanziellen Risiken und Verpflichtungen, die mit dem Besitz eines Freizeitwohnsitzes einhergehen, für die meisten Befragten erhebliche Hürden darstellen. Zudem wird erörtert, unter welchen Umständen eine Investition in einen Freizeitwohnsitz für die befragte Altersgruppe von 20 bis 30 Jahren als sinnvoll erachtet wird.

Kosten-Nutzen- und Finanzierungs-Abwägungen: Teuer, kaum rentabel und unflexibel

Die Entscheidung, einen Freizeitwohnsitz zu erwerben, oder ihn – falls aufgrund von Erbe oder Schenkung – zu behalten, beruht auf einer sorgfältigen Abwägung von Kosten und Nutzen, bei der sowohl Anschaffungs- als auch Instandhaltungskosten sowie mögliche Wertsteigerungen berücksichtigt werden. Die Auswertung der Interviews zeigt, dass finanzielle Überlegungen eine zentrale Rolle bei solchen Abwägungen und Entscheidungen spielen. Die befragten Personen empfinden die hohen Anschaffungs- und laufenden Kosten als belastend. Zudem wurden sie gefragt, ob sich der Erwerb eines Freizeitwohnsitzes im Vergleich zu Urlaubskosten lohnen würde. Hier herrschte Einigkeit darüber, dass sich diese Investition finanziell oft nicht rentiert im Vergleich zu klassischen Urlaubsreisen.

Person A und Person B beispielsweise betonen die Bedeutung der Lage und der damit verbundenen

Lebenserhaltungs- und Instandhaltungskosten. Insbesondere hohe Kosten für Sanierungsarbeiten sehen die Personen bei dem Erwerb als problematisch. Sie halten dies für entscheidend, ob sich ein Freizeitwohnsitz lohnt. Im Gegensatz dazu bieten Urlaubsreisen Flexibilität bei der Wahl des Reiseziels und der Dauer, ohne langfristige finanzielle Verpflichtungen.

Auch für die Befragten C und D stellen die finanziellen Aufwendungen – einschließlich Anschaffungs-, Betriebs- und Renovierungskosten – wichtige Faktoren bei der Entscheidung für oder gegen einen Freizeitwohnsitz dar. Person C sieht die Wertentwicklung der Lage und die Betriebskosten als entscheidend an, bevorzugt aber einen sorgenfreien Lebensstil ohne die Verpflichtungen eines eigenen Eigentums. Person D hält einen Freizeitwohnsitz aufgrund hoher Kosten für finanziell unrentabel und zieht flexible Ausgaben für Reisen vor. Während ein Freizeitwohnsitz eine feste Urlaubsmöglichkeit darstellt, betonen sie, dass die Gesamtkosten im Vergleich zu jährlichen Urlaubsreisen erheblich höher sein können. Ein Urlaub bietet die Möglichkeit, unterschiedliche Orte zu erkunden und dabei nur für die tatsächliche Dauer der Reise zu zahlen, während ein Freizeitwohnsitz kontinuierliche Kosten verursacht, unabhängig davon, wie oft er genutzt wird.

Person E hält einen Freizeitwohnsitz derzeit nicht für wichtig, da dieser möglicherweise teurer wäre als jährliche Urlaube. Insbesondere die mangelnde Flexibilität ist für Person E entscheidend, sich gegen einen Freizeitwohnsitz zu entscheiden. Während Urlaubsreisen es ermöglichen, jedes Jahr ein anderes Ziel zu wählen und neue Erfahrungen zu sammeln, bindet ein Freizeitwohnsitz finanziell und geografisch. Person F betrachtet die finanziellen Belastungen als gewichtigen Faktor, der zu viel Stress verursachen könnte, und würde die Anschaffung und Unterhaltung eines Freizeitwohnsitzes daher sorgfältig abwägen. Die laufenden Kosten und der potenzielle Stress durch notwendige Wartungen und Verwaltung

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

eines zweiten Wohnsitzes könnten den erhofften Erholungseffekt erheblich mindern. Im Vergleich dazu sind Urlaubsreisen in der Regel stressfreier, da sie keine langfristigen Verpflichtungen und weniger administrativen Aufwand mit sich bringen.

Für Person G ist die Leistbarkeit entscheidend, sodass die Kosten nicht das Gesamtbudget einschränken sollten. Sie vergleicht die Kosten eines Freizeitwohnsitzes mit regulären Urlaubsausgaben. Person H hebt hervor, dass in stark touristisch frequentierten Regionen die finanzielle Machbarkeit eines Freizeitwohnsitzes besonders wichtig ist, um die Investition zu rechtfertigen und stellt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Preis und Nutzen in den Vordergrund, dass die finanziellen Möglichkeiten nicht übersteigt. Ein Freizeitwohnsitz könnte das verfügbare Einkommen stark belasten und andere finanzielle Ziele beeinträchtigen. Im Gegensatz dazu lassen sich Urlaubsreisen besser im Budget planen und anpassen, ohne langfristige finanzielle Einbußen zu verursachen.

Insgesamt zeigen die Einschätzungen der Befragten, dass individuelle finanzielle Überlegungen betreffend der Anschaffung als auch laufenden Kosten sowohl den Erwerb als auch das Behalten bei kostenlosem Erhalt sowie die Nutzung eines Freizeitwohnsitzes maßgeblich beeinflussen. Erst, wenn die Befragten Personen sich in einer finanziell stabilen Lage befinden, können sie sich den Erwerb oder das Behalten eines Freizeitwohnsitzes vorstellen und wollen es sich gegebenenfalls (nicht alle) leisten. Ohne diese Voraussetzung stellt eine solche Immobilie für keine der Personen eine Option dar. Die Befragten Personen bevorzugen auch die Flexibilität, an verschiedene Orte zu reisen, ohne standortbedingte Verpflichtungen eingehen zu müssen. Aus diesem Grund lehnen einige den Erwerb eines Freizeitwohnsitzes ab und sind der Auffassung, dass sich ein Freizeitwohnsitz für sie – aktuell und auch zukünftig – finanziell nicht rentieren würde. Ein Freizeitwohnsitz im klassischen Sinne könnte dem überwiegenden Teil der Respondenten zufolge nicht dazu beitragen, die Kosten, die durch

Urlaube entstehen, zu reduzieren. Auch das Behalten eines geerbten oder geschenkten Freizeitwohnsitzes wird ähnlich kritisch bewertet und nur unter extrem niedrigen Erhaltungs- und Instandhaltungskosten in Erwägung gezogen. Interessant ist zudem, dass im Zuge der Interviews keine relevanten Unterschiede zwischen den Einschätzungen und Leistbarkeitsabwägungen der Befragten, welche bereits einen Beruf ausüben, und denen jener Befragten, welche noch ausschließlich einem Studium nachgehen, festgestellt werden konnte.

Beispiel:

„Mein Gefühl wäre nein, es könnte sich nicht rentieren. Also wenn ich die Anschaffungskosten bedenke, nein, niemals. Selbst bei den laufenden Kosten würde ich stark überlegen, ob sich das wirklich rentiert. Man zahlt ja trotzdem Betriebskosten und alle möglichen Abgaben, vor allem bei einer Hausgemeinschaft. Und dann noch Renovierungen und alles Mögliche. Das sind schon viele Kosten, die darf man nicht unterschätzen. [...] Es darf einfach im Verhältnis zu meinem Einkommen und meinem Besitz nicht zu viel einnehmen. Ich gebe jetzt schon recht viel von dem, was ich bekomme oder verdiene, für Urlaube aus, weil mir das total wichtig ist. Ich schätze das viel mehr, als für irgendetwas anzusparen. Da beißt sich ein bisschen die Katze in den Schwanz. Ich möchte gar nichts für eine Wohnung irgendwo ansparen. Und ich möchte viel lieber was erleben.“ (Person D, Interview D)

Vermietung als Einnahmequelle: Möglichkeit des Kostenausgleichs

Aus den Ergebnissen der Interviews geht hervor, dass die Vermietung einer Immobilie, wenn sie nicht selbst genutzt wird, für einige der Befragten Personen eine zusätzliche Einnahmequelle darstellen könnte. Die erzielten Mieteinnahmen könnten einen Beitrag zum Ausgleich der Kosten leisten, die für den Besitz und die Instandhaltung eines Freizeitwohnsitzes anfallen würden.



Abbildung 37 Vermietung (eigene Darstellung)

Allerdings wird die Vermietung von vielen Befragten eher als unvermeidbare Maßnahme betrachtet, um die Kosten überhaupt tragbar zu machen. Person B würde die Immobilie vermieten, um die anfallenden Kosten zu decken, falls sie diese nicht selbst nutzt. Person C berichtete von Bekannten, die ihre Wohnung in Schladming über Airbnb vermieten, um die laufenden Kosten zu kompensieren. Person H könnte sich ebenfalls vorstellen, einen Freizeitwohnsitz, den sie geschenkt oder vererbt bekommen hat, als Einnahmequelle durch Vermietung zu nutzen, jedoch nur, wenn dies ohne größere Kosten möglich wäre.

Die mehrmals angesprochene Option der Vermietung temporär ungenutzter Immobilien stellt für die Befragten zwar eine praktikable Möglichkeit dar, die Kosten für den Besitz und die Instandhaltung durch zusätzliche Einkünfte auszugleichen, jedoch wird diese Option in diesem Kontext eher als notwendig angesehen, damit sich der Besitz eines Freizeitwohnsitzes überhaupt rentieren könnte.

Beispiel:

„Ich würde ihn vermieten, wenn ich ihn nicht selbst nutze. Das würde helfen, die Kosten zu decken.“ (Person B, Interview B)

Langfristige Investition (unter selektierten Bedingungen)

Freizeitwohnsitze werden von Besitzer:innen häufig als Investitionsmöglichkeit angesehen. Auch in den geführten Interviews wurde dieser Aspekt thematisiert. Dabei zeigte sich, dass seitens der Befragten eine Bewertung von Freizeitwohnsitzen als potenziell langfristige Investitionsoption maßgeblich von der potenziellen Wertsteigerung der Immobilie und ihrer Lage abhängt. Auch die finanzielle Machbarkeit sowie die sozioökonomische Situation der Respondenten spielen eine entscheidende Rolle. Investitionen werden in der Regel nur unter günstigen Bedingungen oder verbesserten finanziellen Verhältnissen als sinnvoll angesehen.

Person C betont in diesem Kontext, dass der Wert einer als Freizeitwohnsitz genutzten Immobilie je nach Region, in der sie sich befindet, erheblich steigen könnte. Person B sieht die Möglichkeit eines zusätzlichen Einkommens und Gewinns, sofern Eigenkapital vorhanden ist und kein Kredit benötigt wird. Person D würde in eine Freizeitimmobilie investieren, wenn sich ihre sozioökonomische Situation verbessert oder die monatlichen Kosten unerheblich sind. Person G betrachtet eine Investition ebenfalls

nur dann als lohnend, wenn eine Wertsteigerung der Immobilie zu erwarten ist.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Freizeitwohnsitze als langfristige Investitionen für die Befragten besonders attraktiv sind, wenn sie eine bedeutende Wertsteigerung versprechen und die finanziellen Rahmenbedingungen angemessen sind. Trotzdem muss beachtet werden, dass der Erwerb eines Freizeitwohnsitzes in der befragten Personengruppe von 20 bis 30 Jahren zum aktuellen Zeitpunkt unrealistisch ist. Auch, wenn ein Freizeitwohnsitz von den Personen unter bestimmten sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen als lohnende Investition angesehen wird, geht aus den Interviews hervor, dass das Tätigen einer solchen für sie derzeit nicht leistbar und damit nicht realistisch ist.

Beispiel:

„Das wäre für mich nur eine lohnende Investition, wenn ich meine Freizeitimmobilie oder meinen Freizeitsitz vermieten könnte [...] oder wenn es [...] feststeht, dass die Immobilie immer mehr Wert erzielen würde.“ (Person G, Interview G)

4. 2. 4. Soziale und kulturelle Aspekte

Die folgenden Unterkapitel beleuchten die sozialen und kulturellen Dimensionen von Freizeitwohnsitzen, wie sie von den Befragten wahrgenommen werden. Dabei werden Aspekte der kulturellen Diversität und des Lernens sowie der soziale Status und das Ansehen, das mit dem Besitz eines Freizeitwohnsitzes verbunden sein kann, untersucht. Die Interviews zeigen, dass Freizeitwohnsitze im Vergleich zu flexiblen Reiseformen eingeschränkte Möglichkeiten bieten, Neues kennenzulernen. Zudem variiert die Wahrnehmung von Freizeitwohnsitzen als Statussymbole stark unter den Respondenten, wobei die meisten diesem Aspekt persönlich wenig Bedeutung beimessen.

Kulturelle Diversität und Lernen

Freizeitwohnsitze ermöglichen aufgrund ihrer festen Lage nur begrenzt das Kennenlernen neuer Orte, Kulturen und Aktivitäten, im Gegensatz zu flexiblen Reisen, was für die Befragten überwiegend als nachteilig empfunden wird.

Person A bevorzugt es, neue Kulturen, Länder und kulinarische Erlebnisse zu entdecken. Person B findet es spannend, neue Kulturen kennenzulernen, sieht jedoch die Vorteile eines Zweitwohnsitzes in der Nähe. Person C genießt die Abwechslung von Reisen und das Entdecken neuer Orte und Kulturen. Person D betont den immensen Mehrwert, den Urlaubsreisen durch neue Erfahrungen und Lernmöglichkeiten bieten, im Gegensatz zur festen Bindung an einen Freizeitwohnsitz. Person E schätzt derzeit noch das Reisen und Entdecken neuer Orte, könnte sich jedoch zukünftig mit einem festen Freizeitwohnsitz anfreunden, um Entspannung zu finden. Auch Person G thematisiert die Bedeutung, ständig Neues kennenzulernen, und sieht dies als unvereinbar mit einem festen Freizeitwohnsitz. Interessant ist außerdem in diesem Kontext die Perspektive von Person H, die einen Freizeitwohnsitz eher als Erfüllung der Grundbedürfnisse nach Natur und Bewegung, nicht aber als Möglichkeit, neue Kulturen und Orte zu entdecken betrachtet.

Freizeitwohnsitze bieten demnach aufgrund ihrer Ortsgebundenheit nur begrenzt neue Erlebnisse im Vergleich zu Reisen, bei denen neue Kulturen, Länder und kulinarische Erfahrungen erkundet werden können. Einige Personen bevorzugten die Vielfalt und Lernmöglichkeiten, die Reisen bieten, während andere die Entspannung und Vertrautheit eines festen Freizeitwohnsitzes möglicherweise in Zukunft schätzen könnten.

Beispiel:

“Also für andere Reisen würde ich sagen, das ist schon spannend, wenn man neue Kulturen kennenlernt. Ich glaube einfach, dass es als Zweitwohnsitz angenehm ist, wenn man es mit dem Auto erreichen kann und rund um Österreich die Sachen, die erreichbar wären mit dem Auto, sind kulturell nicht so unterschiedlich. Also wird man da wahrscheinlich in einem ähnlichen Kulturkreis bleiben.“ (Person B, Interview B)

Sozialer Status und Ansehen

Die Wahrnehmung von Freizeitwohnsitzen als Statussymbole variiert stark unter den Befragten. Einige erkennen an, dass der Besitz eines solchen Wohnsitzes oft mit Wohlstand und Erfolg assoziiert wird und in gewissen Kreisen als Statussymbol gilt. Persönlich legen die meisten jedoch keinen großen Wert auf diesen Aspekt und betrachten den Prestigeerwerb als wenig relevant für ihre eigenen Entscheidungen bezüglich Erwerbs und Behaltens von Freizeitwohnsitzen.

Person B erkennt beispielsweise zwar an, dass ein

Freizeitwohnsitz einen gewissen Status mit sich bringen kann, misst diesem Aspekt persönlich aber keine große Bedeutung bei. Person G teilt diese Ansicht und findet den Statusgewinn durch einen Freizeitwohnsitz bei vermögenden Menschen wichtig, jedoch für sich selbst uninteressant.

Für Person C ist der Besitz eines Freizeitwohnsitzes durchaus ein “Prestigeding”, jedoch muss ihrer Ansicht nach unterschieden werden, ob ein Freizeitwohnsitz nicht beispielsweise durch Erben erlangt wurde. Dann wäre ein Freizeitwohnsitz eher ein Indikator dafür, dass jemand aus “gutem Haus” stamme, stünde aber nicht repräsentativ für dessen persönliche finanzielle Situation. Person E vertritt ebenfalls die Ansicht, dass ein Freizeitwohnsitz für viele Menschen ein Statussymbol darstellt, das mit Erfolg und Geld verbunden wird, obwohl es für sie selbst weniger wichtig ist.

Person D liefert eine differenzierte Betrachtung und meint, dass ein Freizeitwohnsitz zwar als Statussymbol gesehen werden kann, dies jedoch stark von der Person abhängt. Sie selbst legt keinen Wert auf diesen Aspekt und glaubt, dass der Statusgewinn insbesondere in

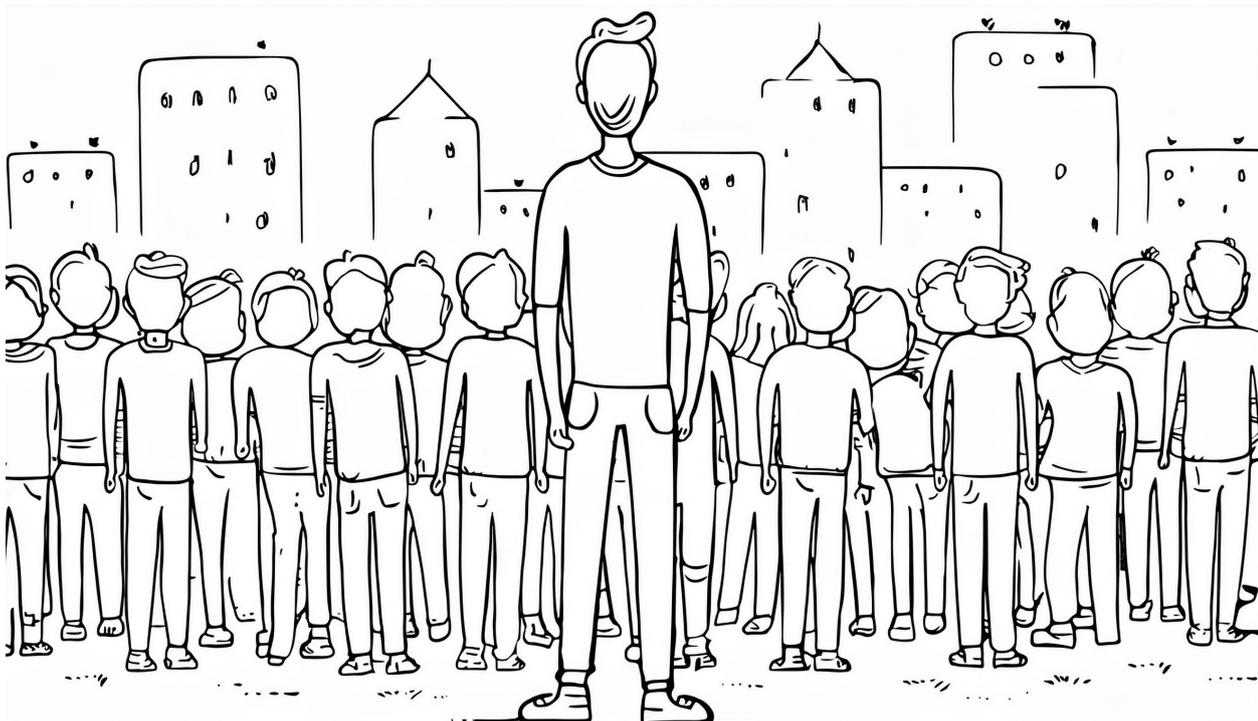


Abbildung 38 Sozialer Status (eigene Darstellung)

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

sozialen Medien irrelevant ist, da man auf Fotos nicht erkennen kann, ob jemand eine Immobilie besitzt oder nur zu Besuch ist.

Für Person F spielt der soziale Status keinerlei Rolle. Sie strebt vielmehr danach, Dinge zu tun, die sie persönlich erfüllen, unabhängig davon, was andere denken oder welchen Status sie damit erlangen könnte.

Insgesamt geht aus den Interviews hervor, dass die Wahrnehmung von Freizeitwohnsitzen als Statussymbole variiert. Tendenziell stehen solche Immobilien für die Befragten selbst weniger für Status und Ansehen bzw. stellt es für sie persönlich kein Kriterium dar, auf das sie Wert legen, jedoch wird überwiegend anerkannt, dass Freizeitwohnsitze in bestimmten sozialen Kontexten Prestigeobjekte darstellen.

Beispiel:

“Also würde ich schon sagen, dass es ein Indikator für Status und die finanzielle Situation ist. Für mich persönlich ist es nicht wichtig. Aber ich glaube, dass es für viele Menschen ein Statussymbol ist, wenn man einen Zweitwohnsitz hat. Man verbindet das mit Erfolg oder Geld. In gewissem Maße schon ein Statussymbol.” (Person E, Interview E)

Sonderform: Camper als funktionaler Freizeitwohnsitz

Im Zuge der Datenerhebung und -auswertung konnte eine überraschende Sonderform von Freizeitwohnsitzen herausgearbeitet werden, welche aufgrund ihrer eigenen und sehr spezifischen Charakteristika sinngemäß nicht zu den bereits erläuterten Ergebnissen passt. Denn aus den Interviews mit Person F und Person G ging hervor, dass Camper als Freizeitwohnsitze eine bedeutende Rolle in den Lebenskonzepten der befragten Altersgruppe spielen können. Beide Befragten nutzen ihre aus- bzw. umgebauten Transporter in einer Art und Weise bzw. zu einem Zweck, welche denen von klassischen

Freizeitwohnsitzen gleichkommen.

Person F hebt hervor, dass der Besitz eines Campers ein hohes Maß an Freiheit und Mobilität bietet, das durch ortsgebundene Freizeitwohnsitzformen (Immobilien) nicht erreicht werden kann. Sie betont zudem, dass ein Camper spontane Reisen und die Erkundung verschiedener Orte erleichtert, ohne an einen festen Standort gebunden zu sein. Diese Mobilität wird von der befragten Person als bedeutender Vorteil betrachtet, da sie nicht nur unterschiedliche Landschaften genießen, sondern gleichzeitig auch Kosten für Hotels und andere Unterkünfte einsparen kann. Der Camper ermöglicht ihr eine komfortable und minimalistische Unterkunft, die ein einfacheres Leben erlaubt. Trotz der Instandhaltungskosten wird der Camper als insgesamt kosteneffizient und – im Gegensatz zu klassischen Freizeitwohnsitzformen – als erschwinglich und leistbar bewertet. Besonders bei häufiger Nutzung hilft er, die Kosten, die sonst für Urlaube anfallen würden (z.B. Flugtickets), zu reduzieren.

Auch Person G teilt eine ähnliche Ansicht und beschreibt, dass viele Menschen ihrer Generation den Wunsch haben, verschiedene Orte zu erkunden und nicht ortsgebunden zu sein. Ihr zufolge erfüllt ein Camper diesen Wunsch nach Flexibilität und Mobilität.

Beide Befragten schätzen die Möglichkeit, ihren Camper individuell anzupassen und auszubauen, um ihn ihren spezifischen Anforderungen anzupassen. Diese Möglichkeit der Individualisierung trägt dazu bei, dass sie sich in ihrem mobilen Freizeitwohnsitz wohl und heimisch fühlen.

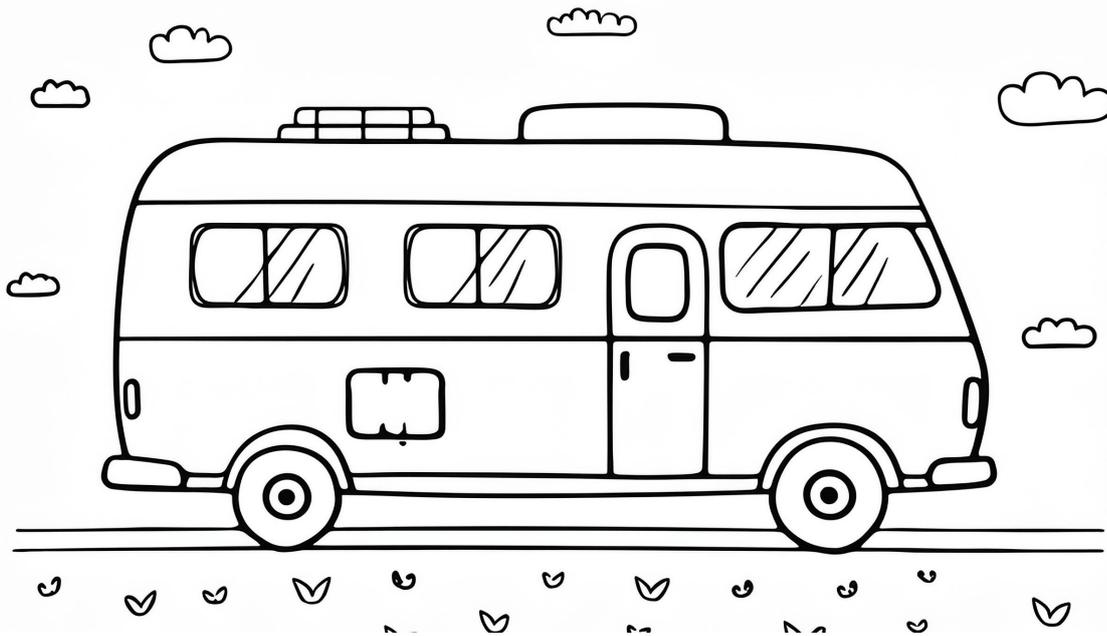


Abbildung 39 Camper (eigene Darstellung)

Abschließend kann gesagt werden, dass Camper für zwei der Befragten eine attraktive und flexible Alternative zu traditionellen Freizeitwohnsitzen darstellen. Solche der Funktion nach mobilen Freizeitwohnsitze bieten eine Kombination aus Mobilität, Komfort und Kosteneffizienz, die den modernen Lebensstilen und den Wünschen nach örtlicher Ungebundenheit und Flexibilität, welche Person F und G sich sowohl selbst als auch ihrer Generation allgemein zu schreiben, gerecht wird.

4.2.5. Auf einen Blick

Die Auswertung der Interviews resultiert in einer Vielzahl von Erkenntnissen, die sowohl erwartete als auch überraschende Aspekte umfassen. Im Folgenden werden die wichtigsten Perspektiven abschließend zusammenfassend gegenübergestellt sowie unerwartete Ergebnisse diskutiert.

Beispiel:

“Ich glaube, dass das für meine Generation nicht mehr relevant ist, da ich viele Leute kenne, die gerne viele Orte erkunden möchten und quasi nicht ortsgebunden sein möchten. Und teilweise ermöglichen sie sich das auch schon, quasi durch einen mobilen Freizeitwohnsitz, wie zum Beispiel ein ausgebauter Camper.” (Person G, Interview G)

“Wenn du dir einen Van zulegen willst, dann überlege dir das gut, aber mach es trotzdem. Der Van ist noch mal so ne Unterstufe von ich kauf mir jetzt irgendwie ein Apartment oder ein Haus am See, es ist halt – du hast viel mehr Flexibilität, ich glaub zum Starten ist das super.” (Person F, Interview F)

Was spricht für Freizeitwohnsitze?	Was spricht gegen Freizeitwohnsitze?
<ul style="list-style-type: none"> » Spontanes „Rauskommen“ <ul style="list-style-type: none"> » Möglichkeit für kurzfristige Aufenthalte ohne vorherige Buchung und ständige Verfügbarkeit » Reisen ohne viel Gepäck » Eigenes Zuhause auch auf Reisen <ul style="list-style-type: none"> » Ort zum Schaffen prägender Erinnerungen » Komfort » Individuell gestalt- und anpassbar » Persönliches bereits vor Ort » Vorteile durch Natur und schöne Landschaft <ul style="list-style-type: none"> » Zeitverbringen an landschaftlich qualitativen Standorten (z.B. Berge und Gewässer) » Damit verbundene Ausübung verschiedener Freizeitaktivitäten » Teilen in Form gemeinschaftlicher Nutzungskonzepte <ul style="list-style-type: none"> » Geringere Leerstandszeiten durch Teilen » Teilen mit Freunden oder Familie zur Kosten- aber auch Nutzenteilung » Investition mit Wertsteigerungspotenzial <ul style="list-style-type: none"> » Unter bestimmten Umständen langfristige Investition » Möglichkeit zur Wertsteigerung je nach Lage und Marktentwicklung » Mögliche zusätzliche Einnahmequelle <ul style="list-style-type: none"> » Möglichkeit der (Zwischen-)Vermietung bei Nichtnutzung » Zusätzliche Einkünfte zur Deckung der Anschaffungs- und laufenden Kosten 	<ul style="list-style-type: none"> » Hohe Anschaffungs- und Instandhaltungskosten <ul style="list-style-type: none"> » Initiale Investitionskosten » Laufende Kosten (z.B. Wartung und Instandhaltung) » Verbindlichkeiten und Verpflichtungen <ul style="list-style-type: none"> » Instandhaltung und Pflege inkl. Wartungsarbeiten und Kontrollen » Damit verbunden organisatorischer Aufwand » Potenzielle Belastung durch mögliche unvorhergesehene Probleme (z.B. Schäden) » Stark begrenzte Flexibilität <ul style="list-style-type: none"> » Ortsgebundenheit vs. Abwechslung in klassischen Urlaubsreisen » (Gezwungenermaßen) Verzicht auf andere Urlaubsdestinationen » Ineffizienz <ul style="list-style-type: none"> » Hohe Investitionskosten, gleichzeitig seltener Aufenthalt (Kosten-Nutzen!) » Hohe Fixkosten unabhängig von der Nutzungsfrequenz » Viel Arbeit für wenig Nutzen » Soziale und ökologische Bedenken <ul style="list-style-type: none"> » Negative Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt » Ineffiziente Nutzung von Ressourcen durch häufigen Leerstand » Flächen stehen Bevölkerung nicht mehr zur Verfügung » Tote Orte in Nebensaisonen » Stark begrenztes Erleben von Neuem <ul style="list-style-type: none"> » Weniger Möglichkeiten, neue Kulturen, Kulinarik und Aktivitäten an verschiedenen Orten zu Erleben » Eingeschränkte Diversität an Erfahrungen im Vergleich zu klassischen Urlaubsreisen mit wechselnde Destinationen

Tabelle 2: Stimmungsbild

Was hat überrascht?

1. **Finanzielle Bedenken und Einschränkungen nicht Hauptargument gegen Freizeitwohnsitze:**

Eine der überraschendsten Erkenntnisse war, dass finanzielle Bedenken nicht das Hauptargument gegen den Erwerb oder das Behalten eines Freizeitwohnsitzes darstellen. Während die hohen Anschaffungs- und Instandhaltungskosten von den Befragten durchaus als problematisch und realistisch eher kaum erreichbar eingeordnet wurden, wurden zusätzlich noch andere gewichtige Faktoren thematisiert, in denen die zusammengefasst als eher ablehnend zu bezeichnende Haltung gegenüber Freizeitwohnsitzen begründet liegt. Dies wurde insbesondere anhand der Frage deutlich, wie die Befragten mit einem geerbten oder geschenkten Freizeitwohnsitz umgehen würden. Initial wurde mehrfach geantwortet, dass man diesen (gerne) annehmen würde, jedoch ging im weiteren Gesprächsverlauf meist eine kritische Haltung aufgrund der genannten Aspekte hervor.

2. **Kritische Einstellung auch bei Ausklammern der Kosten:**

Obwohl die finanzielle Leistbarkeit eines Freizeitwohnsitzes für viele Befragte ein Thema war, war es nicht der einzige Grund für ihre ablehnende oder kritische Einstellung. Viele Befragte äußerten, dass selbst bei ausreichender finanzieller Stabilität ein Freizeitwohnsitz für sie nicht attraktiv wäre. Dies war besonders überraschend, da man im Vorfeld durchaus annehmen könnte, dass finanzielle Sicherheit den entscheidenden Faktor bei der Entscheidung für oder gegen einen Freizeitwohnsitz darstellen würde. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass – aufgrund der herausgearbeiteten Ergebnisse – eine steigende Nachfrage von Freizeitwohnsitzen bei möglichen sinkenden Immobilienpreisen zukünftig seitens der befragten Personengruppe nicht zwingend zu erwarten ist.

3. **Kein Interesse an Verbindlichkeiten und Verpflichtungen:**

Ein zentrales Argument gegen Freizeitwohnsitze war das mangelnde Interesse an

den mit dem Besitz verbundenen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen. Die Befragten betonten, dass sie ihre Freizeit flexibel gestalten und sich nicht an einen festen Ort binden möchten. Die mit Freizeitwohnsitzen verbundenen Verbindlichkeiten stehen damit im Gegensatz zu den Anforderungen, die sie an Urlaube stellen, bei denen Flexibilität, Abwechslung und das sich-um-nichts-kümmern-Müssen im Vordergrund stehen.

4. **Damit einhergehende Präferenz kleiner, kompakter und pflegeleichter Freizeitwohnsitzformen:**

Als (theoretisch) bevorzugte Varianten wurden eher kleine, kompakte und pflegeleichte Freizeitwohnsitzformen genannt, welche gleichzeitig gut ausgestattet sind und idealerweise Platz für mehrere Personen bieten, dabei aber nicht übermäßig groß sind, um so den Instandhaltungsaufwand gering zu halten und die Nutzung möglichst stressfrei gestalten zu können.

5. **Bewusstsein der sozialen, räumlichen und ökologischen Konsequenzen:**

Ein weiteres überraschendes Ergebnis war das hohe Bewusstsein einiger Befragter für die sozialen, räumlichen und ökologischen Konsequenzen von Freizeitwohnsitzen, das in Bedenken hinsichtlich der Nachhaltigkeit und der Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften und die Umwelt resultierte. Dieses Bewusstsein zeigt, dass die Entscheidung für oder gegen einen Freizeitwohnsitz nicht nur auf persönlichen Präferenzen, sondern auch auf einem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen und sozialen Strukturen basiert.

6. **Camper als mobile Freizeitwohnsitze:**

Die Nutzung von Campern als mobile Freizeitwohnsitze war eine interessante Erkenntnis. Einige Befragte bevorzugten Camper aufgrund der Flexibilität und der Möglichkeit, verschiedene Orte zu besuchen, ohne sich an einen festen Standort binden zu müssen. Diese Form des Freizeitwohnsitzes bietet eine kostengünstigere und vielseitigere bzw. flexiblere Alternative zu traditionellen Freizeitwohnsitzen.

7. **Kein wesentlicher Unterschied bei Kostenabwägungen und Einschätzungen der Leistbarkeit zwischen Berufstätigen und Studierenden:** Es wurde festgestellt, dass es keinen wesentlichen Unterschied bei den Kostenabwägungen und Einschätzungen der Leistbarkeit von Freizeitwohnsitzen zwischen Berufstätigen und Studierenden gibt. Beide Gruppen bewerten die finanziellen Aspekte ähnlich und sehen hohe Kosten – sowohl im Erwerb als auch in der Erhaltung – als ein Hindernis für den Erwerb oder die Nutzung eines Freizeitwohnsitzes an.

8. **De-Facto-Freizeitwohnsitz im Elternhaus am Land kaum Thema:** Person H hebt als einzige die Wichtigkeit des Freizeitwohnsitzes im Elternhaus am Land hervor:

„Ja, wie gesagt, ich habe jetzt eine besondere Form, und das finde ich wahnsinnig angenehm, weil ich beides habe. Ich habe einen Ort hier, wo ich lebe, und einen zweiten Ort, wo ich mich sehr wohlfühle, wo ich einfach hinkommen kann. Der kostet mich momentan nichts, das ist der große Vorteil. Gleichzeitig lerne ich im externen Urlaub neue Sachen kennen. Das ist für mich fast optimal, weil ich zwei Rückzugsorte in ganz unterschiedlichen Umfeldern habe und zusätzlich immer noch rauskomme und neue Sachen kennenlernen.“

Diese Perspektive wurde von anderen, die ebenfalls vom Land kommen, nicht so stark thematisiert und hervorgehoben, was wiederum darauf hindeutet, dass persönliche Erfahrungen und individuelle Lebenssituationen einen großen Einfluss auf die Bewertung der Relevanz von Freizeitwohnsitzen für das eigene Leben ausüben.

9. **Individuelle, geteilte Nutzungskonzepte:** Einige der Befragten haben alternative Nutzungskonzepte vorgeschlagen, wie beispielsweise das Teilen des Freizeitwohnsitzes mit Freunden, Familie oder anderen Gemeinschaften, um die Kosten und den Pflegeaufwand zu minimieren und den Nutzen einer

solchen Immobilie durch geringere Leerstandszeiten zu maximieren. Diese alternativen Konzepte könnten die Attraktivität von Freizeitwohnsitzen demnach in der befragten Personengruppe erhöhen.

10. **Freizeitwohnsitze stehen diametral zu Urlaubsgewohnheiten:** Die Anforderungen der Respondenten an ihre Urlaube stehen oft im Widerspruch zu den Eigenschaften eines festen Freizeitwohnsitzes (Immobilität!). Der Großteil schätzt die Möglichkeit, verschiedene Orte zu bereisen und neue Erfahrungen zu sammeln und dabei Neues kennenzulernen, was Urlaub am standortgebundenen Freizeitwohnsitz nicht leisten kann.

11. **Unterscheidung zwischen klassischem Urlaub und Aufenthalt am Freizeitwohnsitz als aktive Freizeitgestaltung:** Die Interviews deuten auf eine Unterscheidung zwischen Urlaub und dem Aufenthalt am Freizeitwohnsitz hin. Klassische Urlaubsreisen werden als Gelegenheit gewertet, neue Orte und Kulturen bzw. neue Aktivitäten kennenzulernen, sich unverbindlich und ohne sich um etwas kümmern zu müssen zu entspannen und verschiedene Aktivitäten auszuprobieren. Im Gegensatz dazu wird ein Aufenthalt im Freizeitwohnsitz eher als Teil einer regelmäßigen und aktiven Freizeitgestaltung betrachtet. Ein Freizeitwohnsitz wird daher nicht als Ersatz für Urlaubsreisen gesehen, sondern überwiegend als ergänzende Möglichkeit für spontane Erholung und Freizeitaktivitäten.

Die Relevanz von Freizeitwohnsitzen für die befragte Altersgruppe muss differenziert betrachtet werden. Während finanzielle Überlegungen eine große Rolle spielen, sind es parallel vor allem mangelnde Flexibilität, Abwechslung und das Bewusstsein für soziale und ökologische Auswirkungen, die die kritische Haltung der Befragten prägen. (Kostengünstige) Camper bzw. Wohnmobile stellen eine interessante Alternative dar, die – neben dem nicht zu vernachlässigenden Kostenfaktor – modernen Lebensstilen und Bedürfnissen nach Mobilität und

Ungebundenheit junger Erwachsener besser zu entsprechen scheint. Insgesamt sind klassische, immobile Freizeitwohnsitze unter den Befragten aber sehr niedrig priorisiert.

5 ERGEBNISDISKUSSION UND FAZIT

Dieses fünfte und abschließende Kapitel widmet sich, nach der zuvor erfolgten umfassenden Darstellung der Ergebnisse, deren Interpretation und Bewertung. Die wesentlichen Erkenntnisse aus den Interviews werden in einem ersten Abschnitt in den Kontext des eingangs vorgestellten Forschungsstandes gesetzt und damit ihre Bedeutung und Relevanz diskutiert. Darauf folgend werden mögliche aktuelle und zukünftige Implikationen betreffend Raum und Planung aufgezeigt, sowie die Forschungsfrage final beantwortet. Abschließend wird auf die Limitationen der Studie eingegangen und mögliche Empfehlungen für zukünftige Forschungsansätze formuliert.

5.1. Diskussion

5.1.1. Diskrepanzen zwischen theoretischen Funktionen und praktischen Präferenzen der Befragten

Betrachtet man die eingangs vorgestellten, literaturbasierten Funktionen von Freizeitwohnsitzen sowie die Motive für ihre Anschaffung und ihren Unterhalt, lassen sich vonseiten der befragten Alters- bzw. Personengruppe sowohl auf den Interviews basierende Übereinstimmungen als auch Abweichungen erkennen. So schreiben die Befragten Freizeitwohnsitzen eine (wenn auch eingeschränkte) Erholungsfunktion zu. Jedoch werden in diesem Kontext auch mobile Lösungen wie Camper als Alternative zu festen Freizeitwohnsitzen gesehen, da sie mehr Flexibilität und weniger Verpflichtungen mit sich bringen. Auch die Zuschreibung einer sozialen Funktion geht aus den Interviews hervor, welche sich im Thematisieren gemeinschaftlicher Modelle äußert, um einerseits die Kosten und den Aufwand zu reduzieren, andererseits gleichzeitig mehrere Personen an einem Freizeitwohnsitz teilhaben zu lassen. Dagegen wird die kulturelle Funktion von Freizeitwohnsitzen eher weniger

betont bzw. sogar indirekt verneint, da die Befragten jene kulturellen Erlebnisse präferieren, die durch Reisen sowie wechselnde Aufenthaltsorte geschaffen werden. Eine mögliche ökonomische Funktion wird anerkannt, jedoch unter Einschränkungen. Das Potenzial von Freizeitwohnsitzen als mögliche attraktive Immobilieninvestition wird zwar unter bestimmten idealen Bedingungen durch die Befragten anerkannt, jedoch parallel in Frage gestellt, da sie eine solche aufgrund der hohen sowohl initialen als auch laufenden Kosten als für sie nicht realistisch umsetzbar betrachten. Auch eine mögliche Prestigefunktion von Freizeitwohnsitzen wird in den Interviews als legitim und gängig erachtet, überwiegend wird dieser jedoch persönlich bzw. für den eigenen Status kaum Wert beigemessen. Die eingangs beschriebene Bildungs- und berufsbezogene Funktion von Freizeitwohnsitzen – dass diese für berufliche oder Ausbildungsbezogene Zwecke genutzt werden können – konnte anhand der Interviews nicht abgeleitet werden. Die Respondenten fokussierten dagegen Freizeit- und Erholungsfunktionen sowie Flexibilität. In diesem Kontext wurde von den Befragten stark auf die Natur- und landschaftsbezogene Funktion eingegangen. Naturnahe Standorte mit entsprechender Infrastruktur und die Möglichkeit, u.a. Outdoor-Aktivitäten nachzugehen, wurden dabei als zentrale Kriterien genannt. Eine mögliche Funktion eines Freizeitwohnsitzes als zukünftiger Hauptwohnsitz wurde dagegen nie thematisiert. Zusammengefasst geht hervor, dass Freizeitwohnsitze für die befragte Altersgruppe hauptsächlich eine Freizeit- bzw. Erholungs- sowie soziale Funktion erfüllen, mobile Alternativen wie Camper aufgrund ihrer Flexibilität als praktikable Alternative aufgezeigt und kulturelle sowie ökonomische Funktionen nur eingeschränkt anerkannt werden. Bildungs- und berufsbezogene sowie Hauptwohnsitz-Funktionen spielen keine Rolle.

5.1.2. **Bewusstsein gegenüber negativen Auswirkungen**

Die Interviewergebnisse zeigen, dass die Befragten durchaus ein Bewusstsein gegenüber sozialen und ökologischen Herausforderungen, welche mit bestimmten Freizeitwohnsitzformen und -konzentrationen einhergehen, als wesentliche Aspekte ihrer Bewertung von Freizeitwohnsitzen betrachten. Insbesondere die im theoretischen Überblick genannte Verdrängung der einheimischen Bevölkerung durch steigende Immobilienpreise, das Risiko „Kalter Betten“ und toter Orte sowie die Wegnahme von Flächen durch Neubauten, die eigentlich der lokalen Bevölkerung zur Verfügung stehen sollten, wurden genannt. Die kritische Haltung der Befragten gegenüber Freizeitwohnsitzen und das Thematisieren von geteilten Nutzungskonzepten zeigen, dass nach Lösungen gesucht wird, die sowohl sozial als auch ökologisch nachhaltiger sind.

5.1.3. **Finanzierungs- und Kostenbedenken der Befragten spiegeln Lage am Immobilienmarkt wider**

Aus den Interviews geht hervor, dass die aktuell 20- bis 30-jährigen, die sich derzeit in einer Lebensphase befinden, in der finanzielle Stabilität und Flexibilität von großer Bedeutung sind, dem klassischen Konzept eines Freizeitwohnsitzes skeptisch gegenüberstehen. Diese Personen schätzen Flexibilität, Mobilität und Ungebundenheit, was traditionelle Freizeitimmobilien oft nicht bieten können. Die hohen Anschaffungs- und Instandhaltungskosten sowie die damit verbundenen Verpflichtungen stellen erhebliche Hindernisse dar. Die eingangs thematisierten, in den vergangenen Jahren stark gestiegenen und weiterhin hohen Immobilienpreise in Österreich erschweren den Erwerb von Eigentum, was in den Interviews bestätigt wird – alle Befragten sehen die Leistbarkeit eines Freizeitwohnsitzes jetzt und auch in Zukunft als eher

unwahrscheinlich an, einige Befragte äußern sogar Bedenken, sich jemals einen Hauptwohnsitz als Eigentum leisten zu können. Dies verdeutlicht die stark eingeschränkte Relevanz von Freizeitwohnsitzen im klassischen Sinn aus Kostenperspektive. Um sich dennoch den Wunsch nach Rückzugsorten, welche leistbar sind und gleichzeitig Flexibilität zu ermöglichen, wurden kostengünstigere und flexiblere Alternativen, wie Camper, in Betracht gezogen.

Was würde jedoch passieren, wenn sich die Situation am Immobilienmarkt entspannt und die Immobilienpreise sinken? Möglicherweise könnten einige Befragte, die derzeit aufgrund finanzieller Aspekte einen Erwerb eines Freizeitwohnsitzes ablehnen, ihre Meinung ändern – leistbare Preise könnten einen solchen Erwerb attraktiver machen. Wie bereits im vorangegangenen Kapitel herausgearbeitet wurde, gingen aus den Interviews jedoch weitere Gründe hervor, welche gegen eine Relevanz von Freizeitwohnsitzen in der befragten Altersgruppe sprechen. Die geäußerten Bedenken bezüglich laufender Kosten für solche Immobilien, die Verpflichtungen und Verbindlichkeiten, der Wunsch nach flexibler Freizeitgestaltung sowie die kritische Sicht auf die Nachhaltigkeit und die sozialen Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen deuten darauf hin, dass sinkende Boden- und Immobilienpreise alleine wahrscheinlich nicht ausreichen, um das Interesse an Freizeitwohnsitzen dieser Personengruppe zu erhöhen.

5.1.4. **Veränderte Reisegewohnheiten: Einstellung der Befragten spiegelt Reise- und Urlaubsgewohnheiten junger Erwachsener wider**

Ebenso für eine stark eingeschränkte Relevanz von Freizeitwohnsitzen in der befragten Altersgruppe sprechen deren Reise- und Urlaubsgewohnheiten. Die Reisegewohnheiten junger Erwachsener haben sich in den letzten Jahren stark verändert, wie aus eingangs beschriebenen Studien hervorgeht. Auch basierend

auf den durchgeführten Interviews bevorzugen junge Erwachsene flexible und abwechslungsreiche Reiseformen. Diese Veränderung spiegelt sich insbesondere in der thematisierten Attraktivität von Campern und Time-Sharing-Angeboten wider.

Ein zentrales Merkmal der Reisegewohnheiten ist die Entdeckung neuer Kulturen. Junge Reisende suchen nach authentischen Erfahrungen und möchten in die Kultur ihres Reiseziels eintauchen. Dabei sind sie bereit, ständig ihren Standort zu wechseln, um möglichst viele Eindrücke zu sammeln. Die in den Interviews thematisierten Camper stellen hierbei eine besonders attraktive Option dar, da sie ein hohes Maß an Flexibilität bieten. Mit einem Camper können Reisende spontan entscheiden, wohin sie als nächstes fahren, und haben die Freiheit, ihre Route jederzeit anzupassen. Diese Art des Reisens ermöglicht es ihnen, in kurzer Zeit viel zu entdecken und dabei unabhängig zu bleiben.

Ein weiterer Vorteil des Reisens mit dem Camper ist der geringe Organisations- und Arbeitsaufwand. Im Gegensatz zu traditionellen Urlaubsformen, die oft umfangreiche Planungen erfordern, ermöglicht der Camper eine unkomplizierte und spontane Reisegestaltung. Dies kommt dem Wunsch der 20- bis 30-Jährigen nach Reisen ohne große Verpflichtungen entgegen. Auch die Kosten spielen eine wichtige Rolle: Viele junge Erwachsene bevorzugen sparsames Reisen und schätzen die Möglichkeit, ihre Ausgaben niedrig zu halten. Ein Camper bietet dabei eine kostengünstige Alternative zu teuren Hotels und ermöglicht es, durch Selbstversorgung zusätzlich Geld zu sparen.

Ein fester, immobilierter Freizeitwohnsitz, der über längere Zeiträume hinweg immer wieder aufgesucht wird, ist für diese Altersgruppe weniger relevant, da er kaum Abwechslung und Entdeckungsmöglichkeiten bietet. Freizeitwohnsitze werden eher als Rückzugsort oder für Kurztrips genutzt, aber nicht als vollständiger Ersatz für vielfältige Urlaubsziele.

Auch der soziale Aspekt spielt eine wichtige Rolle in den Reisegewohnheiten junger Erwachsener. In Zeiten der Digitalisierung hat das Teilen von Reiseerfahrungen auf Plattformen wie Instagram an Bedeutung gewonnen. Flexibles Reisen bietet die Möglichkeit, eine Vielzahl unterschiedlicher und beeindruckender Orte zu besuchen und diese Erlebnisse online zu teilen. Dies wird – gemäß Studien – durchaus als Status-fördernde Handlung wahrgenommen und motiviert viele junge Erwachsene, ihre Reisegewohnheiten entsprechend anzupassen. Interessant ist jedoch in diesem Kontext, dass anhand der Befragung ein möglicher Statuseffekt durch u.a. Reisen zu Freizeitwohnsitzen zwar anerkannt, jedoch persönlich als kaum wichtig erachtet wurde. Hier ist folglich eine Abweichung erkennbar.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Reisegewohnheiten der befragten 20- bis 30-Jährigen sich mit den Erkenntnissen aus den eingangs genannten Studien decken. Der Trend geht in Richtung flexibles und möglichst verantwortungsfreies Reisen. Das Entdecken neuer Kulturen und Landschaften steht im Vordergrund. Time-Sharing-Modelle und Camper stellen relevante Reiseformen für diese Altersgruppe dar, die Wert auf kostengünstiges und abwechslungsreiches Reisen legen. Eine Wichtigkeit der Zurschaustellung auf digitalen Plattformen ging aus den Interviews nicht hervor.

5.1.5. Welche Freizeitwohnsitzformen sind für 20- bis 30-Jährige am ehesten attraktiv?

Doch angenommen, die befragte Zielgruppe würde in den Besitz eines Freizeitwohnsitzes kommen, welche Formen würden für sie am ehesten relevant sein? Die Analyse der Interviews zeigt, dass die jungen Erwachsenen im Alter von 20 bis 30 Jahren eine starke Präferenz für flexible, kostengünstige und naturnahe Wohnformen aufweisen. Diese Präferenzen lassen sich gut mit den verschiedenen Freizeitwohnsitzformen verknüpfen, die in den Steckbriefen beschrieben

werden.

Die Interviews bieten detaillierte Einblicke in die **Präferenzen und Wünsche** der Befragten hinsichtlich Freizeitwohnsitzen. Die Attraktivität eines Freizeitwohnsitzes wird stark vom Standort, der Erreichbarkeit, der persönlichen Bindung zum Ort und den vorhandenen Freizeitmöglichkeiten beeinflusst. Die Befragten legen Wert auf kompakte, pflegeleichte Immobilien, die gut ausgestattet sind und eine hohe Lebensqualität bieten. Sie betonen auch den Wunsch nach Abwechslung und neuen Erfahrungen, was die Standortbindung eines Freizeitwohnsitzes zu einer Einschränkung macht.

Ein Rückblick auf die Interviewergebnisse verdeutlicht: Die Erreichbarkeit und Entfernung des Freizeitwohnsitzes vom Hauptwohnsitz sind entscheidende Kriterien. Befragte wie Person A und C betonen die emotionale Bindung und den Charme eines Standorts, der gut erreichbar sein sollte, idealerweise innerhalb von ein bis zwei Stunden von ihrem Hauptwohnsitz. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass der Freizeitwohnsitz regelmäßig genutzt wird. Die Nähe zu natürlichen Ressourcen und Freizeitangeboten ist ebenfalls wichtig, was in den Interviews mehrfach hervorgehoben wurde. Die Mehrheit der Befragten bevorzugt Standorte in den Bergen oder an Seen. Person A und B nennen explizit die Berge oder Seen in Deutschland oder Österreich als bevorzugte Standorte. Auch Person C und H würden einen Zweitwohnsitz in alpinen Regionen bevorzugen, um dort im Winter skifahren und im Sommer wandern zu können. Diese Präferenzen decken sich mit den in den Steckbriefen beschriebenen Formen wie **Berghütten, Landhäusern und Häusern am See**, die naturnahe und landschaftlich reizvolle Standorte bieten. Die Befragten legen außerdem großen Wert auf die **zusätzlichen Angebote und die Umgebung** ihres potenziellen Freizeitwohnsitzes. Natürliche Ressourcen wie Seen und Berge, die für vielfältige Freizeitmöglichkeiten sorgen, sind demnach auch in diesem Kontext essenziell. Auch dies spricht wiederum

für Formen wie Berghütten und Häuser am See, die diese Kriterien erfüllen. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten wird ebenfalls als wichtig erachtet, was für Freizeitwohnsitze in gut erschlossenen Regionen spricht.

Die **ideale Form** eines Freizeitwohnsitzes sollte kompakt und pflegeleicht sein. Befragte wie Person A und B bevorzugen kleinere Wohnflächen, die dennoch ausreichend Platz bieten. Diese Präferenz spiegelt sich in Formen wie einfachen **Wohnungen, Bungalows, Tiny Houses** und **Glamping/Camping-Einheiten** wider, die alle kompakt und funktional gestaltet sind. Die praktische Ausstattung, wie sie von Person A und C genannt wird, umfasst notwendige Einrichtungen wie Küche, Schlafzimmer und Stauraum, was ebenfalls gut zu diesen Wohnformen passt. Da die befragten Personen mehrfach geäußert haben, dass sie keine heruntergekommenen oder renovierungsbedürftigen Freizeitwohnsitze in Betracht ziehen würden, muss an dieser Stelle auch der **Neubau** genannt werden.

Zudem zeigt sich – wie bereits ausführlich dargelegt – eine starke Präferenz für **flexible und mobile Wohnformen** und **Camping**. Diese Wohnformen bieten den Vorteil, dass sie leicht zugänglich und vielseitig nutzbar sind, was den Wunsch der Befragten nach Abwechslung und neuen Erfahrungen unterstützt. **Glamping-Unterkünfte** und **Camper**, beispielsweise in Form eines umgebauten Vans, bieten den notwendigen Komfort und gleichzeitig die Möglichkeit, verschiedene Orte zu entdecken, was besonders für Personen wie Person F und G attraktiv ist, die eine gute Erreichbarkeit und naturnahe Lage schätzen.

Ein Freizeitwohnsitz wird von den meisten Befragten nicht als dauerhafte Alternative zu klassischen Urlaubszielen gesehen. Vielmehr wird er als **zusätzlicher Rückzugsort** für Kurztrips betrachtet. Dies deutet ebenfalls darauf hin, dass flexible und mobile Wohnformen wie Camper und Glamping besonders attraktiv sind, da sie keine feste Standortbindung erfordern und mehr Abwechslung bieten.

5.1.6. Time-Sharing-Modell als Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung

Das Time-Sharing-Modell bietet mehrere Vorteile, die den Bedürfnissen dieser Altersgruppe entsprechen könnten. Da es keine vollständigen Eigentumsrechte erfordert, sondern nur zeitlich begrenzte Nutzungsrechte einräumt, könnten die Kosten für den Einzelnen erheblich gesenkt werden. Die Flexibilität in der Nutzung, ohne langfristige finanzielle Verpflichtungen, ist ein weiterer wichtiger Vorteil. Die Interviews zeigten, dass viele junge Erwachsene Wert auf Abwechslung und neue Erfahrungen legen. Time-Sharing würde es ihnen ermöglichen, verschiedene Destinationen zu erkunden, ohne an einen festen Ort gebunden zu sein.

Ein weiterer Aspekt ist die effiziente Nutzung von Ressourcen. Die Befragten äußerten Bedenken hinsichtlich der Nachhaltigkeit und der sozialen und ökologischen Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen. Time-Sharing-Modelle könnten dazu beitragen, diese Bedenken zu mindern, indem es eine höhere Auslastung der Immobilien und damit eine effizientere Nutzung der vorhandenen Ressourcen fördert.

Trotz dieser Vorteile gibt es jedoch auch Herausforderungen. Die Betreuung und Verwaltung von Time-Sharing-Modellen sind komplex und aufwendig. Zudem müssen klare Regelungen und Vereinbarungen getroffen werden, um Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzer:innen zu vermeiden. Das Time-Sharing-Modell, angepasst an die modernen Bedürfnisse und Präferenzen der jungen Generation, könnte eine vielversprechende Alternative zu traditionellen Freizeitwohnsitzen darstellen. Es bietet Flexibilität, geringere Kosten und eine nachhaltigere Nutzung von Ressourcen, was es zu einer potenziell attraktiven Option für die 20- bis 30-Jährigen macht.

5.2. Abschließende Betrachtungen und Implikationen für Raum und Planung

Im Anschluss an die zuvor erfolgte Diskussion soll an dieser Stelle noch einmal die die Untersuchung leitende Forschungsfrage genannt werden, um nachfolgend eine abschließende Beantwortung und synchron eine Beschreibung potenzieller Auswirkungen auf Raum und Planung vorzunehmen:

Sind Freizeitwohnsitze für die aktuell 20- bis 30-Jährigen derzeit und in Zukunft von Relevanz?

- » Welche Formen sind/werden relevant?
- » Worin begründet sich eine potenzielle Relevanz oder Irrelevanz?
- » Welche raumplanerischen Implikationen gehen damit möglicherweise einher?

Die Untersuchung des Status Quo und der zukünftigen Entwicklungsperspektiven von Freizeitwohnsitzformen im ländlichen, alpinen Raum Österreichs hat ergeben, dass traditionelle Freizeitwohnsitze für die Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen derzeit wenig bis gar keine Relevanz haben. Diese Relevanz könnte auch in Zukunft nur unter sehr spezifischen Bedingungen steigen – etwa bei minimalen Anschaffungs- und Erhaltungskosten sowie geringem Pflegeaufwand. Jedoch wird selbst bei einer möglichen Stabilisierung oder Senkung der Immobilienpreise die Nachfrage wahrscheinlich gering bleiben, da die jungen Erwachsenen andere Präferenzen und Bedenken haben bzw. ihren Urlaubs- und Reisegewohnheiten nicht mit der Anschaffung eines Freizeitwohnsitzes nachgekommen werden könnte.

Die **bevorzugten Formen** von Freizeitwohnsitzen in dieser Altersgruppe sind flexibel, kostengünstig und naturnah. Mobile Wohnformen wie Camper und Tiny Houses sowie kompakte, pflegeleichte Formen wie

u.a. Bungalows erfüllen diese Kriterien und bieten die gewünschte Mobilität und Unabhängigkeit. Insbesondere mobile Freizeitwohnsitzformen erfordern keine langfristigen finanziellen Verpflichtungen und bieten gleichzeitig die Möglichkeit, verschiedene Orte zu entdecken, was für diese Altersgruppe besonders attraktiv ist.

Die **potenzielle Relevanz** und damit einhergehende **Irrelevanz** von Freizeitwohnsitzen für 20- bis 30-Jährige wird hauptsächlich durch finanzielle Überlegungen, mit immobilien verbundenen Verpflichtungen und den Wunsch nach Flexibilität und Abwechslung beeinflusst. Die hohen Kosten und der Pflegeaufwand traditioneller Freizeitwohnsitze sowie die Bindung an einen festen Standort widersprechen den Lebensstilen und Präferenzen dieser Altersgruppe. Stattdessen bevorzugen sie kostengünstige und flexible Lösungen, die ihnen mehr Freiheit und weniger Verpflichtungen ermöglichen.

Raumplanerisch bedeutet dies, dass der Fokus auf die Förderung flexibler, mobiler und kostengünstiger Wohnformen gelegt werden sollte. Diese Wohnformen sollten in naturnahen und gut erreichbaren Standorten ermöglicht und gefördert werden, um den Bedürfnissen und Wünschen der jungen Generation gerecht zu werden. Die Integration von Time-Sharing-Modellen könnte ebenfalls eine vielversprechende Alternative darstellen, da sie Flexibilität bietet und die Kosten auf mehrere Nutzer:innen verteilt.

Angenommen, die interviewten Personen würden sich den von ihnen potentiell gewünschten Freizeitwohnsitz erwerben, hätte dies erhebliche raumplanerische Auswirkungen. Ein vermehrtes Auftreten von Tiny Houses und Bungalows würde eine Anpassung der Infrastruktur erfordern, um entsprechende Grundstücke und notwendige Versorgungsanschlüsse bereitzustellen. Naturnahe Standorte, die oft auch ökologisch sensibel sind, müssten durch gezielte planerische und auf rechtlicher Steuerung basierende Maßnahmen vor Übernutzung, zu hohem

Flächenverbrauch und damit einhergehenden Zersiedelungsrisiken geschützt werden. Besonders Häuser am See, die in den Interviews als attraktive Wohnform genannt wurden, könnten den Druck auf Seenlandschaften erhöhen. Gleiches gilt für alpine Räume und dort vorkommende, genannte Formen, wie beispielsweise Berghütten, welche ebenfalls als präferierte Standorte für Freizeitwohnsitze genannt wurden.

Doch nicht nur immobile, auch die genannten mobilen Formen, welche als Freizeitwohnsitz genutzt werden können und für die Befragten als praktikable Alternative gelten, bergen Risiken für den Raum und können planerische und steuerungsrechtliche Herausforderungen mit sich bringen. So kann beispielsweise in beliebten, landschaftlich attraktiven Räumen eine Ansammlung von Campern zu punktuellen Belastungen der Infrastruktur führen. Zusätzlich benötigte Stellplätze und sanitäre Einrichtungen erfordern entsprechend Platz und bergen daher die Gefahr des zu hohen Flächenverbrauchs, außerdem kann es zur Verschmutzung der Landschaft kommen. Insbesondere die zunehmende Verbreitung des Wildcampens trotz Verbots stellt eine bisher scheinbar nicht gelöste Problematik dar und verdeutlicht gleichzeitig, dass die aktuell existierenden Angebote nicht der Nachfrage entsprechen. Auch hier zeigt sich ein möglicher Ansatzpunkt in der Raumplanung und Steuerung, der zukünftig – basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen – noch an Relevanz gewinnen könnte und daher nicht außer Acht gelassen werden darf.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass aufgrund der geführten Interviews – aus aktueller Sicht – nicht davon auszugehen ist, dass die untersuchte Altersgruppe zum Kern des Nutzer:innen- und Käufer:innenklientels werden wird. Sollte sich zukünftig aufgrund sich ändernder Märkte, Rahmenbedingungen und Interessen dennoch eine erhöhte Nachfrage seitens der Personengruppe zeigen, muss planerisch und auch steuerungsrechtlich beachtet werden, dass

auch diese Gruppe – falls sie einen Freizeitwohnsitz in Erwägung ziehen würde – landschaftlich attraktive und gleichzeitig sensible Räume, wie Berg- oder Seenlandschaften, als ihre bevorzugten Standorte ausgewiesen hat. Diese Räume sind häufig bereits mit hohen Herausforderungen, die sich aus begrenztem Siedlungsraum, hoher touristischer Bedeutung und sensiblen naturräumlichen Aspekten ergeben, konfrontiert.

Die in Kapitel 5 präsentierten Ergebnisse, welche sich auf eine bestimmte Personengruppe – die der 20- bis 30-Jährigen – fokussieren, bieten somit mehrere interessante Implikationen für die zukünftige Raumplanung in Österreich allgemein, sowie spezifisch – aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse über präferierte Standorte – in alpinen und ländlichen Gebieten Österreichs und Formen. Die Raumplanung sollte daher den Umgang und möglicherweise sogar die Förderung von flexiblen, kostengünstigen und naturnahen Wohnformen aufgreifen, die den modernen Lebensstilen und Präferenzen junger Erwachsener entsprechen. Ein gezieltes planerisches Aufgreifen und eventuell sogar die Förderung von Time-Sharing-Modellen und mobilen Wohnformen wie Tiny Houses und Campern könnten einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der betroffenen Regionen leisten. Diese Wohnformen könnten unter bestimmten, planerischen Maßnahmen für den nachhaltigen Umgang und unter adäquater rechtlicher Steuerung ermöglichen, den Raum effizienter zu nutzen und die Nachfrage nach flexiblen Freizeitmöglichkeiten zu befriedigen, ohne dass bestimmte Raumtypen übernutzt oder sozial und ökologisch belastet werden.

5.3. Limitationen und Ausblick

In diesem Kapitel werden abschließend die Einschränkungen der durchgeführten Untersuchung kritisch reflektiert. Zudem werden potenzielle Richtungen für zukünftige Forschungsarbeiten aufgezeigt, die zur Vertiefung und Erweiterung der

behandelten Thematik Freizeitwohnsitze in Österreich – bezogen auf die Relevanz in bestimmten Alters- und Personengruppen – beitragen können.

Die Ergebnisse dieser Studie basieren auf qualitativer Forschung und spiegeln die spezifischen Meinungen und Erfahrungen der befragten Personen wider. Da die Untersuchung keine repräsentative Stichprobe darstellt und aufgrund der für qualitative Untersuchungen typischen kleinen Anzahl der Befragten darstellen kann, können die Ergebnisse nicht verallgemeinert werden. Vielmehr bieten sie detaillierte Einblicke in mögliche Motive, Abwägungen und Denkweisen junger Erwachsener betreffend das Thema Freizeitwohnsitze, die eine vertiefte Auseinandersetzung damit ermöglichen.

Es ist wichtig, die Limitationen dieser Studie zu berücksichtigen, insbesondere die Einschränkungen durch die spezifische Auswahl der Teilnehmenden und den qualitativen Forschungsansatz. Zukünftige Forschungen könnten daher – aufbauend auf den im Zuge dieses Projekts gewonnenen Erkenntnissen – auch quantitative Methoden einbeziehen, um ein breiteres und repräsentatives Bild der Relevanz von Freizeitwohnsitzen für verschiedene Alters- als auch Personengruppen zu erhalten. Eine konkrete Identifikation der und Auseinandersetzung mit den Personengruppen, welche die Hauptnachfragenden von Freizeitwohnsitzen in Österreich sind, könnte dazu beitragen, fundierte und umfassende Schlussfolgerungen für den Umgang mit Freizeitwohnsitzen in der Raumplanung und Raumordnung zu ziehen sowie Maßnahmen in Planung und Steuerung zu setzen, welche direkt jene Personengruppen adressieren. Die eingangs thematisierte Forschungslücke, welche im Kontext der Frage nach den Hauptnutzer:innen und Erwerber:innen solcher Immobilien aufgedeckt wurde, könnte so ein Stück weiter geschlossen werden.

6 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

Amt der Oö. Landesregierung. 2019. Leben an mehreren Orten – Multilokalität als Chance für Stadt und Land. 1. Auflage. Linz: Oberösterreichische Zukunftsakademie.

Botocan, Gabriella. 2023. Wohnen auf vier Rädern - Nachhaltigkeit trifft Mobilität. Diplomarbeit. Technische Universität Wien. Wien.

Bozsing, Susanne. 2017. Das österreichische Bauernhaus untersucht nach genderspezifischen und hierarchischen Verhältnissen im Vergleich zur internationalen vernakulären Architektur. Diplomarbeit. Technische Universität Wien. Wien.

Danielzyk, Rainer; Dittrich-Wesbuer, Andrea; Hilti, Nicola; Tippel, Cornelia. 2020. Multilokale Lebensführungen und räumliche Entwicklungen: ein Kompendium. Forschungsbericht. ARL 13. Hannover.

Ecker, Isabella. 2019. Biwak +: alpine Architektur minimale Wohnformen im alpinen Raum. Diplomarbeit. Technische Universität Wien. Wien.

Eisenberger, Georg und Julia Holzmann. 2023. Praxishandbuch Zweitwohnsitz (2. Auflage ed.). Wien: Linde Verlag Ges.m.b.H.

Falch, Andreas. 2024. Raumplanerische Steuerung von Zweitwohnsitzen. 3. Input im Rahmen der Lehrveranstaltung 280.964 Masterprojekt. Technische Universität. Wien.

Gerstner, Marta und Marlies Linhardt. 2021. Großanlagen im Zweitwohnsitzwesen. Kriterien und Steuerungsmöglichkeiten zu Standort und Dimensionen. In Zweitwohnsitz im alpinen Raum. Gesamtbericht WS 2020/21. Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement (E280-08), Hrsg. Institut für Raumplanung, Technische Universität Wien, 370-443. Wien.

Heinrich, Anna Juliane; Marguin, Séverine; Million, Angela; Stollmann, Jörg. 2021. Handbuch qualitative und visuelle Methoden der Raumforschung. Wien: utb.

Helfferich, Cornelia. 2005. Die Qualität qualitativer Daten. Manual für die Durchführung qualitativer Interviews. Wiesbaden: Springer VS.

Hendrich, Evelyn. 2012. Luxusimmobilien in Österreich. Eine empirische Grundlagenforschung zum Thema Produkt- und Zielgruppenbestimmung sowie der Ermittlung von adäquaten Ansprachemethoden in diesem Segment. Diplomarbeit. Technische Universität Wien. Wien.

Hilti, Nicola und Andreas Huber. 2020. Dauercamping als multilokale Wohnform. In Multilokale Lebensführungen und räumliche Entwicklungen: ein Kompendium. Forschungsbericht, Hrsg. Rainer Danielzyk, Andrea Dittrich-Wesbuer, Nicola Hilti und Cornelia Tippel, 253-259. ARL 13. Hannover.

Isopp, Anna; Pöschl, Wolfgang; Joss, Manuel; Kaufmann, Hermann; Ritter, Arno; Kerschbaumer, Gabriel; Hallama, Doris; Mair, Robert; Tschofen, Bernhard; Stifer, Helmut; Tasch, Stefan. 2018. Zuschnitt 69 - Bauen am Berg. Zuschnitt Zeitschrift über Holz als Werkstoff und Werke in Holz 2018 (Nr. 69)

Kadioglu, Caglar. 2024. DonauVita - Schwimmender Lebensraum an der Donau. Diplomarbeit. Technische Universität Wien. Wien.

Kanonier, Arthur. 2024. Steuerung von Freizeitwohnsitzen - Ausgangslage und ÖROK-Fachempfehlungen. 1. Input im Rahmen der Lehrveranstaltung 280.964 Masterprojekt. Technische Universität Wien. Wien.

Kern, Josef. 2021. Baumhaus-Architektur - Eine Reise in luftige Höhen. Diplomarbeit. Technische Universität Wien. Wien.

Lamnek, Siegfried. 2005. Qualitative Sozialforschung. Weinheim, Basel: Psychologie Verlags Union.

Maslowski, Lisa-Maria. 2009. Bauen auf dem Wasser als städtebauliche Alternative. Diplomarbeit. Technische Universität Wien. Wien.

Mayring, Philipp. 2022. Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken (13., überarbeitete Auflage). Weinheim, Basel: Beltz.

ÖIR, Österreichisches Institut für Raumplanung. 1972. Zweitwohnungen für Freizeit und Erholung. Inst. für Stadtforschung.

ÖROK, Österreichische Raumordnungskonferenz. 2022. Kanonier, Arthur; Schindelegger, Arthur: Steuerung von Freizeitwohnsitzen in Österreich. Fachempfehlungen und Materialienband. ÖROK-Schriftenreihe Nr. 214.

ÖROK, Österreichische Raumordnungskonferenz. 1987. Zweitwohnungen in Österreich. Formen und Verbreitung, Auswirkungen, künftige Entwicklung.

Ratz, Christoph Dominik. 2020. Tiny Houses als neue Wohnform. Bau- und Raumplanerische Aspekte in Niederösterreich. Diplomarbeit. Technische Universität Wien. Wien

Schartmüller, Lena; Steinbrunner, Barbara; Bruck, Emilia M.; Schmid, Kerstin; Gartner, Fidelia; Hölzl, Dominik., Hamedinger, Alexander; Hochradl, Hanna; Hennig, Silvia; Momburg, Anna; Nadwornicek, Felicitas; Ilmer, Alois; Rizzo, Martina; Schöggl, Roman. 2023. Räumliche Handlungsmöglichkeiten im Kontext Multilokalität und ländlicher Raum. Forschungsbericht. Technische Universität Wien. Wien.

Schwerzel, Ralph. 2002. Risiken und Werthaltigkeit von Time-Sharing-Beteiligung am Beispiel von Ferienwohnungen in Spanien. Diplomarbeit. Hessische Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie Fachbereich Betriebswirtschaft. Hamburg.

Sparkes, Peter; Dilsen, Bulut; Habdas, Magdalena; Jordan, Mark; Moreno, Hector Simón; Nasarre Aznar, Sergio; Ralli, Tommi; Schmid, Christoph. 2016. Grenzüberschreitender Erwerb von Wohnimmobilien in der EU: Probleme der Bürgerinnen und

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

Bürger. Forschungsbericht. Universität Southampton; Universität Bremen; Schlesische Universität Katowice; Southampton Law School; Universität Rovira i Virgili, Tarragona; Universität Rovira i Virgili, Tarragona; Universität Bremen; Universität Bremen. Brüssel: Europäisches Parlament, Fachabteilung C, Bürgerrechte und konstitutionelle Angelegenheiten.

Steinbrunner, Barbara. 2024. 2. Input im Rahmen der Lehrveranstaltung 280.964 Masterprojekt. Technische Universität Wien. Wien

Thierbach, Cornelia. 2021. Zum Einsatz von Leitfadeninterviews in der Raumforschung. In Handbuch qualitative und visuelle Methoden der Raumforschung, Hrsg. Anna Juliane Heinrich, Séverine Marguin, Angela Million und Jörg Stollmann, 182-194. Wien: utb.

Rechtsquellen

Gesamte Rechtsvorschrift für Raumordnungsgesetz 2022, Tiroler - TROG 2022. StF: LGBl. Nr. 43/2022, Fassung vom 18.11.2023.

Gesamte Rechtsvorschrift für Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 - Bgld. RPG 2019. StF: LGBl. Nr. 49/2019, Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 - K-ROG 2021. StF: LGBl. Nr. 59/2021, Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 - K-GVG. StF: LGBl Nr 9/2004), Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Oö. Raumordnungsgesetz 1994 - OÖ ROG 1994. StF: LGBl.Nr. 114/1993, Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 - OÖ GVG 1994. StF: LGBl.Nr. 88/1994, Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - Sbg ROG 2009. StF: LGBl Nr 30/2009, Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 - StROG. LGBl. Nr. 49/2010 (XV. GPStLT IA EZ 99/1 AB EZ 99/5), Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz. LGBl. Nr. 134/1993 (XII. GPStLT EZ 422), Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Raumordnungsgesetz 2022, Tiroler - TROG 2022. StF: LGBl. Nr. 43/2022, Fassung vom 12.04.2024.

Gesamte Rechtsvorschrift für Raumplanungsgesetz - VlbG RplG. StF: LGBl.Nr. 39/1996, Fassung vom 12.04.2024.

Niederösterreichische Bauordnung (NÖ BO) 2014, LGBl. Nr. 1/2015 idF LGBl. Nr. 09/2024, § 17 Abs. 13

Österreichischer Verfassungsgerichtshof, VfGH-1998. Entscheidung vom 11.12.1998, G490/97, zur Anwendung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997.

Internetquellen

Antova, Aneliya. 2024. Glamping vs Camping oder was motiviert Reisende, sich für Glamping zu entscheiden? <https://glampingadvisors.com/de/glamping-vs-camping-oder-was-bewegt-reisende-zu-wahlen-glamping/> (Zugegriffen: 18.06.2024).

Arbeiterkammer Tirol, Abteilung Wirtschaftspolitik. 2020. Freizeitwohnsitze in Tirol. WISO Wirtschafts- und sozialstatistische Informationen. https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/api/v1/records/1623825729566/files/source/WISO_2020_II.pdf (Zugegriffen: 12.07.2024).

Beratung. 2022. Berghütte-Grundausstattung oder Komfort https://beratung.de/immobilien/ratgeber/berghuetten-grundausstattung-oder-komfort_frsuph (Zugegriffen: 06.06.2024).

Berghuetten. o.J. Hütten und Berghütten mieten: einzigartiger Hüttenzauber in den Alpen <https://www.berghuetten.com/> (Zugegriffen: 06.06.2024).

boat24. o.J. Das Hausboot. <https://www.boat24.com/at/motorboote/hausboot/> (Zugegriffen: 22.06.2024).

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen. 2024. Verwaltungsgrenzen (VGD) - Stichtagsdaten grundstücksgenau. Bundesländergrenzen. <https://www.data.gv.at/katalog/de/dataset/verwaltungsgrenzen-vgd-stichtagsdaten-grundstücksgenau> (Zugegriffen: 10.04.2024).

Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. o.J. Schiffszulassung für Binnengewässer. https://www.bmk.gv.at/themen/verkehr/wasser/schiffahrt/bewilligungen_patente/schiffszulassung.html (Zugegriffen: 22.06.2024).

Der Standard. 2024. Leistbarkeit von Wohnimmobilien seit 2004 stark gesunken. <https://www.derstandard.at/story/3000000213804/leistbarkeit-von-wohnimmobilien-seit-2004-stark-gesunken> (Zugegriffen: 08.07.2024).

destinet. 2017. Studie: Was unterscheidet die Generationen im Reiseverhalten? <https://destinet.de/meldungen/menschenmanagement/statistik-benchmarks/5293-studie-was-unterscheidet-die-generationen-im-reiseverhalten> (Zugegriffen: 05.07.2024).

Dr. A. Becker, Jeffrey. o.J. Roman domestic architecture: the villa. <https://www.khanacademy.org/humanities/ancient-art-civilizations/roman/x7e914f5b:beginner-guides-to-roman-architecture/a/roman-domestic-architecture-villa> (Zugegriffen: 25.06.2024).

Engel & Völkers. 2019a. Villa, Chalet und Herrenhaus: Was ist der Unterschied? <https://www.engelvoelkers.com/de/de/ressourcen/>

villa-chalet-und-herrenhaus-was-ist-der-unterschied (Zugegriffen: 15.06.2024).

Engel & Völkers. 2019b. Ein Traum wird wahr: Einblicke in das Leben im Schloss. <https://www.engelvoelkers.com/de/de/ressourcen/ein-traum-wird-wahr-einblicke-in-das-leben-im-schloss> (Zugegriffen: 20.06.2024).

Engel & Völkers. o.J.a Der Kauf einer Luxusvilla. Luxusvillen kaufen oder mieten – entdecken Sie die Welt exklusiver Liegenschaften. <https://www.engelvoelkers.com/de/de/ressourcen/luxusvilla> (Zugegriffen: 15.06.2024).

Erste Bank und Sparkassen; s REAL; INTEGRAL. 2023. Wohnbaustudie 2023. <https://www.erstegroup.com/de/news-media/presseaussendungen/2023/06/20/wohnbaustudie-2023-wunsch-nach-eigentum-ungebrochen> (Zugegriffen 08.07.2024).

Fisse, Robert. o.J. Jagd & Eigenjagden. Forstflächen für Jagd und Eigenjagd. <https://www.robertfisse.de/eigenjagd/> (Zugegriffen: 14.06.2024).

Gartenhaus. o.J. Baumhaus Genehmigung: Ab wann brauchen Sie eine? <https://www.gartenhaus.at/magazin/baumhaus-genehmigung/> (Zugegriffen: 08.06.2024).

Hopson, Andreas. o.J. Römische Wagen. Forum Traiani online. <https://www.forumtraiani.de/roemische-wagen-reisewagen/> (Zugegriffen: 20.06.2024).

Immobilien. 2023. Ein Traum vom Schloss als Zweitwohnsitz. <https://immobilien.com/der-traum-vom-schloss-als-zweitwohnsitz/> (Zugegriffen: 22.06.2024).

immobilienscout24. 2022. Neubau oder Altbau kaufen? Vor- und Nachteile. <https://www.immobilienscout24.at/wissen/finanzierung/neubau-oder-altbau.html> (Zugegriffen: 21.06.2024).

immobilienscout24. 2021. Haus oder Wohnung kaufen? Die Vor- und Nachteile dieser Immobilien. <https://www.immobilienscout24.at/wissen/finanzierung/haus-oder-wohnung-kaufen.html> (Zugegriffen: 20.06.2024).

immobilienscout24. o.J.a Villen & Stadtvillen in Österreich – Luxuriöse Immobilien für Anspruchsvolle. <https://www.immobilienscout24.at/wohnen/villen.html> (Zugegriffen: 20.06.2024).

immobilienscout24. o.J.b Die eigene Berghütte – Wohnen hoch hinaus. <https://www.immobilienscout24.at/wohnen/berghuette.html> (Zugegriffen: 06.06.2024).

immobilienscout24. o.J.c Bungalows in Österreich: Modern, individuell und barrierefrei. <https://www.immobilienscout24.at/wohnen/bungalows.html> (Zugegriffen: 20.06.2024).

immobilienscout24. o.J.d Ein Haus am See – Wohnen am Wasser. <https://www.immobilienscout24.at/wohnen/haeuser-am-see.html> (Zugegriffen: 06.06.2024).

immobilienscout24. o.J.e Landhäuser in Österreich – Großzügiges Wohnung am Land. <https://www.immobilienscout24.at/wohnen/landhaeuser.html> (Zugegriffen: 07.06.2024).

Institut für Medizinische Soziologie der Martin-Luther Universität Halle-Wittenberg. o.J. Feldphase: Feldzugang. Martin-Luther Universität Halle-Wittenberg. <https://blogs.urz.uni-halle.de/medsoz1/der-forschungsprozess-2/der-qualitative-forschungsprozess-2/feldphase-feldzugang/> (Zugegriffen: 10.07.2024).

Kramper, Gernot. 2019. Tiny House – die kleinen Häuschen haben auch eine negative Seite. Stern online. <https://www.stern.de/auto/service/tiny-house---die-kleinen-haueschen-haben-auch-eine-negative-seite-8546756.html> (Zugegriffen: 07.06.2024).

Leadersnet Österreich. 2023. Junge Österreicher sehen Leistbarkeit als größten Brocken bei Wohneigentum. Leadersnet Österreich. <https://www.leadersnet.at/news/71105,junge-oesterreicher-sehen-leistbarkeit-als-groessten-brocken-bei.html> (Zugegriffen: 08.07.2024).

livingdeluxe. o.J. Exklusive Häuser am Wörthersee kaufen. <https://www.livingdeluxe.com/de/haus-am-see-kaufen/> (Zugegriffen: 06.06.2024).

muhr-immobilien. o.J. LUXUSIMMOBILIEN IM SEENGEBIET ÖSTERREICH. <https://www.muhr-immobilien.com/de/immobilien/seengebiet/> (Zugegriffen: 06.06.2024).

ORF. 2018. Vanlife: Wenn Millennials wie Hippies reisen. <https://orf.at/stories/2417666/> (Zugegriffen: 20.06.2024).

OÖ Landesjagdverband. o.J. Betretungsrechte und Wegefreiheit im Jagdgebiet. <https://www.ooelvj.at/home/rund-um-die-jagd/jagd-und-waffenrecht/betretungsrechte-und-wegefreiheit-im-jagdgebiet/> (Zugegriffen: 20.06.2024).

Planetwissen. 2020. Schlösser. <https://www.planet-wissen.de/kultur/architektur/schloesser/index.html> (Zugegriffen: 20.06.2024).

Rauth, Antonia. 2022. Illegale Freizeitwohnsitze: Wie Kitzbühel für Einheimische unbezahlbar wird. derStandard.at. <https://www.derstandard.at/story/2000141634132/selling-sonnenseitewie-kitzbuehel-fuer-einheimische-unbezahlbar-wird> (Zugegriffen 10.07.2024).

remax. o.J. Am Wasser gebaut. <https://www.remax.at/de/wohnsinnpur-news/n/am-wasser-gebaut> (Zugegriffen: 22.06.2024).

S., Oliver. 2024. Herrenhaus: was ist das? <https://realadvisor.ch/de/immobilien-glossar/herrenhaus> (Zugegriffen: 17.06.2024).

Schade, Max. 2024. Was ist ein Chalet? <https://www.strohboid.com/was-ist-chalet> (Zugegriffen: 15.06.2024).

schoener-wohnen. o.J.a Bungalow: die Vor- und Nachteile. <https://www.schoener-wohnen.de/architektur/27541-rtkl->

Relevanz von Freizeitwohnsitzen

bauen-bungalows-alle-vor-und-nachteile-die-ein-bungalow-mitbring#:~:text=Per%20Definition%20ist%20ein%20Bungalow,Bungalow%20nicht%20als%20Wohngeschoss%20mitgez%C3%A4hlt.(Zugegriffen:20.06.2024).

schoener-wohnen. o.J.b Landhäuser – von Architekten geplant. <https://www.schoener-wohnen.de/architektur/architektenhaeuser/15763-thma-landhaeuser-architektenhaeuser#12531202> (Zugegriffen: 07.06.2024).

Spiegel. 2018. Alles am Fluss. <https://www.spiegel.de/stil/bildband-am-wasser-leben-wahre-baukunst-a-1194738.html> (Zugegriffen: 06.06.2024).

Stampf, Elfi. 2024. Kaufnebenkosten für Immobilien: Höhe und Berechnung. <https://www.infina.at/ratgeber/kosten/#c24028>. (Zugegriffen: 11.07.2024).

Statista. 2024a. Personen in Deutschland, die einen Wohnwagenanhänger oder Caravan besitzen, nach Alter im Vergleich der Jahre 2021 bis 2023. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/877698/umfrage/besitz-von-wohnwagenanhaenger-caravan-nach-alter/>(Zugegriffen: 20.06.2024).

Statista. 2024b. Anzahl der Neuzulassungen von Wohnmobilen und -anhängern in Österreich von 2013 bis 2023. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/959365/umfrage/neuzulassungen-von-wohnmobilen-und-anhaengern-in-oesterreich/> (Zugegriffen: 20.06.2024).

Statistik Austria. 2024a. Registerbasierte Statistiken. Nebenwohnsitze und Nebenwohnsitzrate zu Jahresbeginn nach Bundesländer, NUTS-Regionen, Bezirke und Gemeinden seit 2017. https://www.statistik.at/fileadmin/pages/409/Bev_Nebenwohnsitze_Gebietseinheiten_Zeitreihe_2024.ods (Zugegriffen: 17.04.2024).

Statistik Austria. 2024b. Immobilien-Durchschnittspreise. Sonderauswertung Immobilien-Durchschnittspreise. <https://www.statistik.at/fileadmin/pages/222/SonderauswertungImmobilienDurchschnittspreise.ods> (Zugegriffen: 06.07.2024).

Sonnenberg, Anne-Kathrin. 2022. GenZ auf Reisen: Darauf legen junge Erwachsene im Urlaub wert. <https://www.wiwo.de/unternehmen/dienstleister/brandindex-genz-auf-reisen-darauf-legen-junge-erwachsene-im-urlaub-wert/28458678.html> (Zugegriffen: 05.07.2024).

Steinhardt, Isabel. 2017. Samplingverfahren. Sozialwissenschaftliche Methodenberatung. <https://sozmethod.hypothesen.org/156> (Zugegriffen 10.07.2024).

Stoiber, Gerald. 2024. Zweitwohnsitze: Wo ein Wille ist, da ist ein Weg. Salzburger Nachrichten. <https://www.sn.at/panorama/oesterreich/zweitwohnsitze-wo-wille-weg-154599604> (Zugegriffen: 10.07.2024).

Urlaubsguru. o.J.a Glamping in Österreich & Glamping am See. Campen mit Komfort. <https://www.urlaubsguru.at/reisemagazin/>

glamping-in-oesterreich/ (Zugegriffen: 18.06.2024).

urlaubsguru. o.J.b Urlaub auf dem Hausboot einmalig Unterkünfte auf dem Wasser. <https://www.urlaubsguru.at/reisemagazin/urlaub-hausboot/> (Zugegriffen: 22.06.2024).

WKO. 2024. Campingplatz. <https://www.wko.at/noe/tourismus-freizeitwirtschaft/freizeit-sportbetriebe/campingplatz> (Zugegriffen: 20.06.2024).

Wohnwagen. Was brauchst du eigentlich für ein gutes Leben? <https://wohnwagen.at/> (Zugegriffen: 07.06.2024).

Wüstenrot. 2019. Neubau oder Bestandshaus? Das sind die Vor- und Nachteile. <https://www.wuestenrot.at/de/mein-leben/mein-zuhause/neubau-oder-bestandshaus-das-sind-die-vor-und-nachteile.html> (Zugegriffen: 17.06.2024).

Ziehen, Annika. o.J. Wildcampen und frei Stehen in Österreich. roadsufer. <https://roadsurfer.com/de/blog/wildcampen-oesterreich/> (Zugegriffen: 20.06.2024).

Abbildungsquellen

Engel & Völkers. o.J.b Gemütliches Chalet mit Tiroler Charme. <https://www.engelvoelkers.com/de/exposes/dz56d90a-85fi-53e7-8342-d83f5907aeaf?bff=true> (Zugegriffen: 25.06.2024).

Kitzimmo o.J. Luxus-Neubau-Almhütte in Alleinlage mit Freizeitwohnsitz. <https://www.kitzimmo.at/immobilie/aurach-bei-kitzbuehel-freizeitwohnsitz-kauf-5937/> (Zugegriffen: 12.07.2024).

willhaben o.J. Mercedes-Benz Sprinter Aquila S6 Adventure Camper. <https://www.willhaben.at/iad/gebrauchtwagen/d/wohnwagen-wohnmobile/mercedes-benz-sprinter-aquila-s6-adventure-camper-1206109884/> (Zugegriffen: 12.07.2024).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Nebenwohnsitzrate auf Bezirksebene (Statistik Austria 2024a) | eigene Darstellung (Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2024)

Abbildung 2: Veränderung der Nebenwohnsitzrate auf Bezirksebene von 2017 bis 2024 (Statistik Austria 2024a) | eigene Berechnung, eigene Darstellung (Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2024)

Abbildung 3: Gemeinden mit Nebenwohnsitzraten von mehr als 100 (Statistik Austria 2024a) | eigene Darstellung

Abbildung 4: Verlauf der durchschnittlichen Preise pro m² für Wohnungen 2017 bis 2023 (Statistik Austria 2024b) | eigene Darstellung

Abbildung 5: Verlauf der durchschnittlichen Preise pro m² für

Häuser 2017 bis 2023 (Statistik Austria 2024b) | eigene Darstellung

Abbildung 6: Angebot Mercedes-Benz Sprinter (willhaben o.J.)

Abbildung 7: Angebot Luxus-Neubau-Almhütte (Kitzimmo o.J.)

Abbildung 8: Angebot Gemütliches Chalet mit Tiroler Charme (Engel & Völkers o.J.)

Angebot 9: Betriebskosten (Stampf 2024) | eigene Darstellung

Abbildung 10: Chalet(Dorf) | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 11: Großanlage | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 12: Villa | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 13: Berghütte | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 14: Bungalow | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 15: Haus am See | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 16: Herrenhaus | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 17: Bauernhaus | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 18: Glamping | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 19: Jagd Grossgrund | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 20: Landhaus | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 21: Tiny House | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 22: Camper-Bulli „Van Life“ | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 23: Dauercamping | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 24: Ferienwohnung | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 25: Neubau | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 26: Schloss | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 27: Baumhaus | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 28: Hausboot | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 29: Freizeitwohnsitz als Luxusobjekt | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 30: Freizeitwohnsitz als Verpflichtung | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 31: Nachhaltigkeit von Freizeitwohnsitz? | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 32: Gute Erreichbarkeit | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 33: Wortwolke „Bevorzugter Standort“ | eigene Darstellung

Abbildung 34: Wortwolke „Bevorzugte Form“ | eigene Darstellung

Abbildung 35: Wortwolke „Zusätzliche Angebote“ | eigene Darstellung

Abbildung 36: kein Ersatz für gewohnte Urlaubsreisen | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 37: Vermietung | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 38: Sozialer Status | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Abbildung 49: Camper | eigene Darstellung mit Unterstützung von Adobe Firefly

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Auswertungskategorien (eigene Darstellung)

Tabelle 2 Stimmungsbild (eigene Darstellung)

Bergbahn Oberlech

1435 - 1650m

SKI ARLBERG

←  
Ankunft
Arrival

↑  
Abreise
Departure

808

FLORIAN JANDRISEVITS 11813013 | CELINA PECK 11909407 | ANDREAS PFEMETER 11821467

CHALETDÖRFER IM ALPINEN RAUM

ALPINE (T)RÄUME: DIE DYNAMIK DER CHALETDÖRFER IM FOKUS

GRUPPENARBEIT

KURZFASSUNG

Der vorliegende Bericht gibt einen detaillierten Einblick in die Herausforderungen und Lösungsansätze beim Umgang mit Chaletdörfern und Freizeitwohnsitznutzungen im alpinen Raum. Es wird die Notwendigkeit einer angepassten Raumplanung und der strikten Regulierung von Freizeitwohnsitzen betont, um die negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die lokale Gemeinschaft zu minimieren. Insbesondere wird auf die rechtlichen Rahmenbedingungen und die verschiedenen landesspezifischen Ansätze in Tirol, Salzburg und Kärnten eingegangen, die eine wichtige Rolle in der Entwicklung und Steuerung dieser Wohnformen spielen.

Ein Hauptaugenmerk des Berichts liegt auf der Bedeutung von Chaletdörfern als Teil des Freizeitwohnsitzmarktes, wobei sowohl die wirtschaftlichen als auch die sozialen Implikationen berücksichtigt werden. Diese Chaletdörfer werden nicht nur als potenzielle Einnahmequellen durch Tourismus gesehen, sondern auch als Treiber für Veränderungen in der lokalen Infrastruktur und Kultur.

Es wird empfohlen, durch strengere Gesetze und klarere Definitionen in den Raumordnungsgesetzen der Bundesländer eine bessere Kontrolle und Steuerung dieser Entwicklungen zu gewährleisten. Insbesondere wird die Schaffung von mehr Transparenz und die Durchsetzung von Prüfungen empfohlen, um sicherzustellen, dass diese Entwicklungen nachhaltig und mit minimalen negativen Auswirkungen auf die Umgebung erfolgen.

Abschließend wird auf die Wichtigkeit einer kooperativen Haltung zwischen Investor:innen, lokalen Behörden und der Bevölkerung eingegangen, um die Entwicklung von Chaletdörfern so zu gestalten, dass sie langfristig sowohl ökonomisch als auch sozial und ökologisch tragfähig sind. Die Empfehlungen zielen darauf ab, die Raumplanung als ein dynamisches und adaptives Werkzeug zu nutzen, das auf die spezifischen Herausforderungen und Chancen in alpinen Regionen reagieren kann.

ABSTRACT

This report provides a detailed insight into the challenges and solutions for managing chalet villages and second home usage in alpine areas. It emphasizes the need for tailored spatial planning and strict regulation of second homes to minimize negative impacts on the environment and local communities. The report particularly discusses the legal frameworks and various region-specific approaches in Tirol, Salzburg, and Kärnten, which play a crucial role in the development and management of these forms of housing.

A major focus of the report is on the significance of chalet villages as part of the second home market, considering both the economic and social implications. These villages are seen not only as potential sources of income through tourism but also as drivers of changes in local infrastructure and culture.

It is recommended to ensure better control and management of these developments through stricter laws and clearer definitions in the state zoning laws. The creation of more transparency and the enforcement of inspections are advised to ensure that these developments are sustainable and have minimal negative impacts on the environment.

Finally, the importance of a cooperative attitude among investors, local authorities, and the population is discussed to design the development of chalet villages in a way that is economically, socially, and environmentally sustainable in the long term. The recommendations aim to use spatial planning as a dynamic and adaptive tool that can respond to the specific challenges and opportunities in alpine regions.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Problemstellung – aktuelle Herausforderungen	317
2	Methodik	319
3	Rechtsgrundlagen	321
3.1.	Allgemeiner Teil	321
3.2.	Land Tirol	322
3.3.	Land Salzburg	326
3.4.	Land Kärnten	329
4	Begriffsdefinition	332
5	Chaletdörfer in Kategorien	335
5.1.	Definition/ Herleitung der Kategorien	335
5.2.	Grundelemente des Immobilien- und Liegenschaftsrechts, der Vertragsraumordnung und des Zivilrechts	337
5.3.	Beispiele im Land Tirol	339
5.4.	Beispiele im Land Salzburg	346
5.5.	Beispiele im Land Kärnten	359
6	Zusammenhang von Chaletdörfer und Freizeitwohnsitze	372
6.1.	Entwicklungsszenarien	372
6.2.	Fallbeispiel für die Planung – Ein möglicher Weg	375
7	Eigene Position	378
8	Fazit und Ausblick	380
9	Verzeichnisse	383

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BGBI	Bundesgesetzblatt
bspw.	beispielsweise
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
BVwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
FWP	Flächenwidmungsplan
Grst.	Grundstück
insb.	insbesondere
KG	Katastralgemeinde
K-BO	Kärntner Bauordnung
K-GVG	Kärntner Grundverkehrsgesetz
K-ROG	Kärntner Raumordnungsgesetz
K-ZWAG	Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetz
LReg	Landesregierung
ÖREK	Österreichisches Raumentwicklungskonzept
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
ROG	Raumordnungsgesetz
StGG	Staatsgrundgesetz
TGVG	Tiroler Grundverkehrsgesetz
TROG	Tiroler Raumordnungsgesetz
TU	Technische Universität
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
WLW	Wildbach- und Lawinenverbauung
z.B.	zum Beispiel

1 PROBLEMSTELLUNG – AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN

Das Einzelchalet im Kontext eines Chaletdorfs ist eine von vielen Varianten für Freizeitwohnsitze. Eine Variante, die aus Sicht der Raumplanung neben positiven Aspekten mehrheitlich negative Seiten zeigt. Raumplanerisch betrachtet, können Chaletdörfer zu einer Zersiedelung der Landschaft beitragen und Natur- bzw. Kulturlandschaften zerstören. Die oft isolierte Lage und die heterogene Größe und Form der Nutzung verstärken dieses Problem, da sie nicht in bestehende Siedlungsstrukturen integriert sind und somit die Landschaftszersplitterung fördern.

Je nach Nutzungsform kann ein Chaletdorf auch positive Aspekte mit sich bringen. Insbesondere, wenn ein solches Dorf als Hotelbetrieb geführt wird, entstehen vielfältige Vorteile, die weit über die bloße Bereitstellung von Unterkünften hinausgehen. Zunächst bringt ein Chaletdorf erhebliche Wertschöpfung in die Gemeinde. Durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze wird die lokale Wirtschaft gestärkt. Außerdem kann es zu einer Belebung des Tourismus führen und wirtschaftliche Vorteile für die Region mit sich bringen. Allerdings muss aus raumplanerischer Sicht sichergestellt werden, dass solche Entwicklungen nachhaltig und im Einklang mit der Umgebung erfolgen.

Bei der Betrachtung unterschiedlicher Objekte fällt besonders die heterogene Nutzung auf. Während einige Chalets lediglich als Beherbergungsbetrieb geführt werden, gibt es in manchen Bundesländern ganze Chaletdörfer, die für eine Freizeitwohnsitznutzung vorgesehen sind. Diese Art der Nutzung kann problematisch sein, da sie oft zu saisonalen Leerständen führt und die Infrastruktur der Gemeinden belastet, ohne dass eine kontinuierliche Nutzung gewährleistet ist.

Das Erkennen der Nutzungsform von Chaletdörfern ist nicht ganz trivial und erfordert einen hohen

Rechercheaufwand. Aus Sicht der Raumplanung macht es jedoch einen signifikanten Unterschied, ob es sich um einen Beherbergungsbetrieb oder um Freizeitwohnsitze handelt. Strukturen wie diese haben ohnehin einen enormen Flächenverbrauch. Umso bedenklicher ist es daher, wenn die Chalets nur in wenigen Wochen pro Jahr genutzt werden - wie es bei Freizeitwohnsitzen der Fall ist. Ein Chaletdorf als Beherbergungsbetrieb gewährleistet hingegen einen höheren Auslastungsgrad und bringt den Gemeinden einen höheren Nutzen.

Chalets als Einzelobjekte lassen sich gut verkaufen und können unkompliziert von der beherbergungsbetrieblichen Nutzung ausgenommen werden. So kann man aus Medienberichten über Chaletdörfer entnehmen, dass zur Finanzierung auch Einzelobjekte verkauft werden. So wurden zum Beispiel beim Ausbau des Almdorf Seinerzeit Hütten verkauft, um die Deckung der Investitionskosten zu gewährleisten. Ein Teil des Hoteldorfes wurde weiterhin als Beherbergungsbetrieb geführt, bis im April dieses Jahres ein Insolvenzantrag gestellt werden musste. Freilich betrifft das nur den Beherbergungsbetrieb und nicht jene Chalets, die bereits verkauft wurden (vgl. ORF, 2024). Die große Frage, die sich dabei stellt: Wie geht es mit Betrieben dieser Art weiter bzw. kann man davon ausgehen, dass alle Chalets letztendlich verkauft und als Freizeitwohnsitz genutzt werden? Das Chalet als Freizeitwohnsitz als Resultat von in Schwierigkeiten geratenen Beherbergungsbetrieben ist zwar keine logische Folge, kann aber durchaus eine mögliche Nachnutzungsform sein.

Ähnlich ist das Problem in Oetz in Tirol. Zwar handelt es sich beim "All-Suite Resort" nicht um ein Chaletdorf, sondern um ein Investorenmodell mit illegalen Freizeitwohnsitzen durch die Hintertür (vgl. MeinBezirk.at, 2019). Bei diesem Beispiel wirbt ein Immobilienunternehmen mit dem Kauf einer

Wohnung. Durch eine Betreiber-Gesellschaft wird der Komplex verwaltet und dafür gesorgt, dass die Regelungen zu Freizeitwohnsitzen umgangen werden können (vgl. Kristall Spaces, 2018).

Die Problematik soll durch diese beiden Beispiele klar werden. Ursprünglich hat man es mit einem Beherbergungsbetrieb zu tun, woraus aus unterschiedlichen Gründen über Umwege eine Freizeitwohnsitznutzung resultieren kann und im schlimmsten Falle eine rechtswidrige Nutzung. In Anbetracht dieser Problemstellung stellen sich einige Fragen im Zusammenhang mit Chaletdörfern. Die wichtigste und für diese Arbeit am relevanteste:

Inwieweit besteht ein Zusammenhang zwischen einem Chaletdorf und einer Freizeitwohnsitznutzung?

Daneben gibt es eine Reihe von Unterfragen, die zur Bearbeitung des Themas essenziell sind:

- » Wie ist die rechtliche Regelung zu Freizeitwohnsitzen und Chaletdörfern in den betrachteten Bundesländern?
- » Welche Rahmenbedingungen der Raumplanung beeinflussen die Entwicklung von Chaletdörfern auf überörtlicher und örtlicher Ebene?
- » Wie kann man Chaletdörfer bezüglich ihrer Nutzung kategorisieren und wie lässt sich das auf die Bundesländer anwenden?
- » Welche Rolle spielen Investorenmodelle im Zusammenhang mit Chaletdörfern?
- » Welche raumplanerischen Empfehlungen können abgeleitet werden, um die positiven Auswirkungen von Chaletdörfern zu maximieren und mögliche negative Effekte zu minimieren?

Das Hauptziel der Arbeit besteht darin, die Relevanz und rechtlichen Voraussetzungen in den Bundesländern von Chaletdörfern für die Nutzung als Freizeitwohnsitz hervorzuheben. Darüber hinaus wird die Bedeutung von Chaletdörfern hinsichtlich der Raumplanung beleuchtet. Schließlich sind solche Objekte teilweise

in sehr abgelegenen Lagen vorzufinden. Wenn beim Almdorf Seinerzeit von Nachnutzung die Rede ist, muss man sich auch die Frage stellen, wie man mit dem Bestand in solch isolierten Lagen umgeht und die Nutzung so nachhaltig wie möglich gestaltet. Immerhin liegt es abgelegen vom Siedlungskern auf 1.400 m Seehöhe auf zwei Nockbergeplateaus (vgl. ORF, 2024). Anhand von praktischen Beispielen wie jenes und weiteren werden Aussagen und Einschätzungen aus Sicht der Raumplanung getroffen.

2 METHODIK

Zur Durchführung des Projektes wurde eine systematische Methodik angewendet, die Literaturrecherche, den Einsatz moderner Technologien und Gespräche mit Expert:innen kombiniert. Ziel war es, eine fundierte Datengrundlage für die Analyse der verschiedenen Dimensionen und rechtlichen Rahmenbedingungen von Chaletdörfern im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen in Österreich zu schaffen.

Forschungsansatz und Auswahl der Bundesländer

Unser Forschungsansatz begann mit einer intensiven Literatur- und Fachartikelrecherche und internen Diskussionen im Team. Zudem führten wir auch mit Professor Arthur Kanonier ein Gespräch, um die Auswahl der Bundesländer unter anderem einzugrenzen. Ein weiteres Gespräch mit Linus Vogelsang hat uns in unserer Auswahl bestätigt, sich auf die drei Bundesländer zu reduzieren. Nach sorgfältiger Abwägung entschieden wir uns für die Bundesländer Salzburg, Tirol und Kärnten. Diese Auswahl war strategisch, da diese Regionen unterschiedliche gesetzliche Grundlagen sowie verschiedene Dimensionen von Chaletdörfern aufweisen, wodurch wir die Unterschiede klar herausarbeiten konnten. Ein weiterer ausschlaggebender Faktor war das Vorhandensein prominenter Chaletdörfer wie „Almdorf Seinerzeit“ und „Klippitztörl“ in Kärnten, die unser Interesse an dieser Region zusätzlich verstärkten.

GIS-Portale und rechtliche Grundlagen

Im nächsten Schritt nutzten wir die GIS-Portale der drei Bundesländer, um die jeweiligen Flächenwidmungen, wie bspw. „Sonderflächen für Chaletdörfer“ in Tirol oder „Beherbergungsgebiete“ in Salzburg zu identifizieren. Auf diese Weise konnten potenzielle Chaletdörfer lokalisiert werden. Hierfür war es notwendig, die gesetzlichen Grundlagen, insb. die Raumordnungs-

und Grundverkehrsgesetze der Bundesländer zu sichten und in die Analyse einzubeziehen.

Datenquellen und Identifikation der Chaletdörfer

Zusätzlich recherchierten wir auf Buchungsplattformen wie Airbnb und spezialisierten Websites wie Chaletdorf.info nach Chaletdörfern in alpinen Lagen, die unserer Definition eines Chaletdorfes entsprechen. Zusätzlich wurden Luftbilder und Orthofotos herangezogen, um die Chaletdörfer anhand ihres räumlichen Zusammenhangs zu identifizieren.

Anpassung der Forschungsfrage und methodische Feinjustierung

Während der Exkursion vom 13. bis 16. Mai und durch die Gespräche und Inputs vor Ort in Tirol und Vorarlberg haben wir wertvolle Informationen gesammelt, die uns geholfen haben, unsere Forschungsfrage zu verfeinern. Ein wichtiger Beitrag kam unter anderem von Andreas Lotz vom Planungsbüro Lotz&Ortner in Tirol, der darauf hinwies, dass nur eine Handvoll Chaletdörfer in Tirol über spezifische Widmung „Sonderfläche Chaletdörfer“ verfügen. Im Verlauf der Tage wurde deutlich, dass die Nutzung von Freizeitwohnsitzen schwer zu kontrollieren ist und in einigen Gemeinden unerwünscht erscheint. Diese Erkenntnis veranlasste uns, tiefer in die Materie des Zusammenhangs zwischen Chaletdörfern und Freizeitwohnsitzen einzutauchen. Nach dem kurzen Besuch in Schröcken, bei dem wir das Buy-to-let-Modell „The Heimat“ besichtigten, erhielten wir einen Einblick in ein Negativbeispiel. Dies bestärkte uns in weiterer Folge in unseren Grundannahmen.

Vergleich mit vorherigen Arbeiten und methodische Erweiterung

Ein weiterer wichtiger Austausch fand mit Linus Vogelsang statt, der seine Diplomarbeit über

Chaletdörfer in Österreich verfasst hat. Seine explorative Analyse beinhaltete eine andere Methodik: Er setzte zunächst auf die Analyse von Luftbildern und identifizierte räumliche Zusammenhänge von Gebäuden, anstatt sich zunächst auf Flächenwidmungen zu konzentrieren. Seine weit gefasste Definition von Chaletdörfern veranlasste uns, unsere eigene Definition zu überdenken und zu erweitern. Diese methodische Anpassung erleichterte unsere Arbeit, da sie uns mehr Flexibilität bei der Identifikation und Analyse der Chaletdörfer gab und es uns ermöglichte, einen Schritt zurückzugehen und die Identifikation weiterer Chaletdörfer aus einer anderen Perspektive zu betrachten und ausfindig zu machen.

Durch diesen strukturierten und iterativen Ansatz konnten wir umfassende und differenzierte Daten zu den Chaletdörfern in den ausgewählten Bundesländern erheben und auswerten. Unsere Methodik ermöglichte es uns, fundierte und detaillierte Ergebnisse zu erzielen, die die Grundlage für unsere weiteren wissenschaftlichen Untersuchungen bildeten.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Betrachtet man die Thematik der Chaletdörfer, so sind diese auch im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen zu verstehen. Um nun ein grundlegendes Verständnis der gesetzlichen Vorgaben für den Umgang mit Chaletdörfern und Freizeitwohnsitzen zu entwickeln, ist es erforderlich, sich mit der Struktur der Raumordnung in Österreich zu befassen. Kurz wird daher in einer einführenden und allgemeinen Weise auf die Verteilung der raumplanerischen Zuständigkeiten eingegangen. Des Weiteren wird auch auf andere Rechtsbereiche hingewiesen, einschließlich der Rechtsvorschriften auf EU-Ebene sowie verschiedener nationaler Gesetze, die den Umgang mit Freizeitwohnsitzen beeinflussen. Im zweiten Teil des Kapitels wird auf die spezifischen Regelungen zu Chaletdörfern sowie Freizeitwohnsitzen in den jeweiligen Bundesländern eingegangen.

3.1. Allgemeiner Teil

Regelungssystematik der Raumordnung

In Österreich sind die Rahmenbedingungen für den Umgang mit Freizeitwohnsitzen in den Raumordnungsgesetzen (ROG) und den Grundverkehrsgesetzen festgelegt, wobei die Zuständigkeiten zwischen Bund, Ländern und Gemeinden nach dem Bundesverfassungsgesetz (B-VG) verteilt sind. Raumordnung wird dabei nicht explizit in den Kompetenzartikeln erwähnt, fällt jedoch laut §15 Abs. 1 B-VG in die Gesetzgebung und Vollziehung der Länder. Die lokalen Raumpläne müssen die überörtlichen Vorgaben der Landesregierung beachten und können diese nicht ablehnen. Die örtliche Raumplanung organisiert sich hierarchisch von Entwicklungskonzepten über Flächenwidmungs- bis hin zu Bebauungsplänen (vgl. Gruber, 2018: 62f).

EU-rechtliche Grundlagen

Seit Österreichs EU-Beitritt im Jahr 1995 mussten aufgrund der europäischen Rechtsgrundlagen Änderungen in der nationalen Gesetzgebung vorgenommen werden. Insbesondere sind die Freiheiten des Niederlassungsrechts (§49f AEUV 1999) und der Kapitalverkehrsfreiheit (§63f AEUV 1999) relevant. Laut EU-Beitrittsvertrag dürfen zwar spezifische Bestimmungen zu Freizeitwohnsitzen erlassen werden, jedoch müssen diese für Inländer:innen und EU-Bürger:innen gleich sein. In der Verfassung sind die Zuständigkeiten sowie indirekte Regelungen zu Zweit- und Nebenwohnsitzen festgelegt. Wesentliche Elemente wie das Grundrecht auf Eigentum und der autonome Wirkungsbereich der Gemeinden spielen eine zentrale Rolle bei der Regulierung von Zweitwohnsitzen (vgl. König, 2013: 14f).

Bundesrechtliche Grundlagen

Auf Bundesebene spielen die Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), die für das rechtlich unverbindliche Österreichische Raumentwicklungskonzept (ÖREK) verantwortlich ist sowie folgende verfassungsrechtliche Grundrechte eine wichtige Rolle im Umgang mit Freizeitwohnsitzen. Dazu zählen:

- » Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger:innen vor dem Gesetz
- » „Vor dem Gesetze sind alle Staatsbürger gleich.“ (§2 StGG)
- » Recht der freien Wahl von Aufenthalt und Wohnsitz
- » „Jeder Staatsbürger kann an jedem Orte des Staatsgebietes seinen Aufenthalt und Wohnsitz nehmen, Liegenschaften jeder Art erwerben und über dieselben frei verfügen, sowie unter den gesetzlichen

Bedingungen jeden Erwerbszweig ausüben“ (§6 StGG)

- » Recht auf Erwerbs(ausübungs)freiheit (§6 StGG)
- » Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehr (§6 StGG)

Weiterwichtige Gesetzesgrundlagen auf Bundesebene sind:

Meldegesetz

„Wer in einer Wohnung oder in einem Beherbergungsbetrieb Unterkunft nimmt oder eine solche Unterkunft aufgibt, ist zu melden“. Des Weiteren ist auch die Meldepflicht von Nebenwohnsitzen sowie Sanktionen bei Falsch- bzw. Nichtmeldung geregelt (§2 Abs. 1 MeldeG 1991).

Gebäude- und Wohnungsregister- Gesetz (GWR-Gesetz)

„Die Bundesanstalt Statistik Österreich (Bundesanstalt) hat für Zwecke der Bundesstatistik, Forschung und Planung ein zentrales Gebäude- und Wohnungsregister einzurichten und zu führen“ (§1 Abs. 1 GWR-Gesetz).

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Demnach ist eine UVP im vereinfachten Verfahren durchzuführen, wenn *„Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von mindestens 500 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 3 ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete“* (Anhang 1 Z20 Spalte 2 UVP-G 2000) errichtet werden sollen, sowie wenn diese in schutzwürdigen Gebieten vorgesehen sind (vgl. Anhang 1 Z20 Spalte 3 UVP-G 2000).

3. 2. Land Tirol

Tiroler Grundverkehrsgesetz (TGVG)

Der Grundsatz des Tiroler Grundverkehrsgesetzes (TGVG) besagt, dass für die Vollziehung des Gesetzes die Verhinderung der Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze erklärt wird. Seit 2021 wurden im TGVG umfangreiche Vorschriften zu Freizeitwohnsitzen eingeführt. Durch eine Verordnung der Landesregierung können Gemeinden, in denen der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders hoch ist, als Vorbehaltsgemeinden festgelegt werden. Diese Verordnung wurde im Jahr 2022 verabschiedet und betrifft 142 der 277 Gemeinden in Tirol. In solchen Gemeinden ist der Erwerb von Immobilien erklärungs-pflichtig, um sicherzustellen, dass keine neuen Freizeitwohnsitze entstehen, es sei denn, dies ist gemäß den Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes (TROG) ausdrücklich zulässig. Gemeinden werden verpflichtend zu Vorbehaltsgemeinden erklärt, wenn ihr örtliches Raumordnungskonzept gemäß § 31a Abs 1 TROG entweder ausdrückliche Festlegungen zugunsten des geförderten Wohnbaus vorsieht oder solche Festlegungen nur deshalb fehlen, weil entsprechende Grundstücke für den geförderten Wohnbau nicht zur Verfügung stehen. Diese Maßnahme soll dazu beitragen, den Druck auf den Wohnungsmarkt durch die Beschränkung der Schaffung von Zweitwohnsitzen zu verringern (vgl. Eisenberger/ Holzmann, 2023: S. 101f).

Eine Erklärungspflicht liegt dann vor, sofern sich das Grundstück in einer Vorbehaltsgemeinde befindet. Der/die Erwerber:in hat dann zu erklären, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein neuer Freizeitwohnsitz begründet wird. Des Weiteren verpflichtet sich der/die Erwerber:in hiermit, das erworbene Grundstück weder selbst als Freizeitwohnsitz zu nutzen noch Dritten zu überlassen. Ausnahmen sind zulässig für Grundstücke, auf denen sich bereits rechtmäßig ein Zweitwohnsitz befindet,

sowie für Grundstücke, auf denen die Schaffung neuer FreizeitwohnsitzedurcheineentsprechendeFestlegung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt wurde. Wird ein Gebäude, eine Wohnung oder ein sonstiger Teil eines Gebäudes als Freizeitwohnsitz nach § 14a Abs 1 TGVG genutzt, so kann bei Verstoß gegen die gesetzliche Grundlage eine Verwaltungsstrafe von bis zu 40.000 € verhängt werden. Gemäß § 14a Abs 3 TGVG kann die unverzügliche Unterlassung der unzulässigen Benützung oder Überlassung als Freizeitwohnsitz aufgetragen und für den Fall der Nichtbefolgung die Zwangsversteigerung angedroht werden (vgl. Eisenberger/ Holzmann, 2023: S. 103). Die Zuständigkeit liegt gemäß § 26 TGVG bei der Bezirksverwaltungsbehörde (vgl. § 26 TGVG 1996).

Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG)

Das TROG legt strenge raumordnungsrechtliche Anforderungen für Freizeitwohnsitze, die Errichtung und Nutzung fest. Unter dem Begriff „Freizeitwohnsitze“ gemäß des TROG werden Gebäude, Wohnungen oder Teile davon, die nicht dem ganzjährigen Wohnbedürfnis am Lebensmittelpunkt dienen, sondern nur vorübergehend zu Erholungszwecken wie Urlaub oder Wochenendaufenthalte genutzt werden, verstanden. Gastgewerbebetriebe, Kur- und Erholungsheime, Ferienwohnungen mit gewissen Einschränkungen sowie Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen, gelten nicht als Freizeitwohnsitze. Darüber hinaus zählen in bestimmten Fällen Ferienwohnungen auch nicht als Freizeitwohnsitze, wenn der/ die Vermieter:in seinen Hauptwohnsitz im selben Gebäude hat. Weiters gibt es Ausnahmen für Gastgewerbebetriebe, die bestimmte Räumlichkeiten besitzen, welche nicht gewerbetypisch genutzt werden und nicht dem Gastgewerbebetrieb zuzurechnen sind. Diese Räumlichkeiten sind jedoch nicht automatisch Freizeitwohnsitze und ihre Einstufung als Freizeitwohnsitze hängt von ihrer tatsächlichen Verwendung bzw. Nutzung ab (vgl. Eisenberger/Holzmann, 2023: S. 107f).

Als Freizeitwohnsitze dürfen nur Wohnsitze verwendet werden, die vor dem 31. Dezember 1998 als Freizeitwohnsitze angemeldet wurden oder für die eine Bewilligung gemäß den entsprechenden Vorschriften vorliegt. Neue Freizeitwohnsitze dürfen nur geschaffen werden, wenn sie entsprechend im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind. Die Schaffung solcher Ausweisungen ist an strenge Voraussetzungen gebunden, die eine geordnete Entwicklung der Gemeinde gewährleisten. Bei der Schaffung neuer Ferienwohnsitze müssen die Gemeinden verschiedene Aspekte berücksichtigen, wie z.B. die Siedlungsentwicklung, das Wohnraumangebot, die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Infrastruktur. Das TROG legt bestimmte Grenzen für die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze fest, unter anderem ein Limit von 8% der Gesamtzahl der Wohnungen in einer Gemeinde. Ausnahmen gelten für Freizeitwohnsitze mit Ausnahmegewilligung. Darüber hinaus dürfen neue Freizeitwohnsitze im Wohn- und im Mischgebiet geschaffen werden, wenn diese den entsprechenden Festlegungen im Flächenwidmungsplan entsprechen. Für Sondergebiete wie z.B. Gastgewerbebetriebe und Hofstetten gelten besondere Regelungen, um Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzung zu vermeiden. Eine Baubewilligung für neue Freizeitwohnsitze bzw. für Zu- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen, dürfen nur erteilt werden, wenn für das Grundstück die Zulässigkeit von Freizeitwohnsitzen im Flächenwidmungsplan ausgewiesen ist und die höchstzulässige Anzahl von Freizeitwohnsitzen nicht überschritten wird (vgl. ebd.: S. 107f).

Eine Ausnahmegewilligung für die Nutzung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz kann unter bestimmten Bedingungen durch den/die Bürgermeister:in nach § 13 Abs 8 TROG erteilt werden. Die Voraussetzungen wären zum einen auf Antrag eines Erbes oder des/der Vermächtnisnehmer:in oder auf Antrag des/der Eigentümerin oder Verfügungsberechtigten. Hier muss jedoch beachtet werden, dass Personen, die eine

Ausnahmebewilligung erhalten, den Ferienwohnsitz nur für sich, ihrer Familie und ihre Gäste nutzen dürfen. Eine entgeltliche Überlassung des Freizeitwohnsitzes ist nicht zulässig. Für den Fall der Nichteinhaltung des TROG gemäß § 13a TROG sind Strafbestimmungen vorgesehen (vgl. ebd.: S. 108f).

In Tirol führen die Bürgermeister:innen jeder Gemeinde ein Freizeitwohnsitzverzeichnis, dies enthält alle Wohnsitze, die aufgrund einer behördlichen Feststellung, einer Baubewilligung oder einer Ausnahmebewilligung als Freizeitwohnsitze genutzt werden dürfen (vgl. ebd.: S. 113f). Aktuell gibt es 16.363 (Stand 02.04.2024) gemeldete Freizeitwohnsitze in Tirol (vgl. Land Tirol, 2024).

Weiters sieht das TROG-Bestimmungen für Wiederaufbau und Erweiterungen für bestehende Freizeitwohnsitze vor sowie gemäß § 16 Abs 1 TROG wird das Erlöschen der Eigenschaft als Freizeitwohnsitze festgehalten (vgl. § 16 TROG, 2022). Bis zum 30. Juni 2014 konnten bestehende Freizeitwohnsitze vom 31. Dezember 1993 nachträglich angemeldet werden, um deren rechtmäßige Nutzung zu bestätigen. Voraussetzung dafür war die Nutzung der Wohnung als Freizeitwohnsitz zum Stichtag und das Vorliegen aller für die Meldung erforderlichen Daten. Bei Objekten mit mehr als drei Wohnungen war die Zustimmung aller Miteigentümer:innen erforderlich, es sei denn, das Grundstück war als Sonderfläche für Wohnhäuser gewidmet. Über die Zulässigkeit entschied der/die Bürgermeister:in unter Berücksichtigung erworbener Rechte (vgl. Eisenberger/Holzmann, 2023: S. 116).

Gesetzliche Regelungen für gewerbliche Beherbergung und Chaletdörfer nach dem TROG

Die Thematik der gewerblichen Beherbergung sowie der Chaletdörfer in Tirol unterliegt einer Reihe von Bestimmungen nach dem TROG. Die wesentlichen Bestimmungen sind gemäß den entsprechenden Paragraphen des Gesetzes geregelt und werden nun der Reihe nach zusammengefasst.

Im Wohngebiet gemäß § 38 des TROG dürfen Gebäude errichtet werden, die der Privatzimmervermietung oder der Unterbringung von nach § 13 Abs. 1 lit. D zulässigen Ferienwohnungen dienen. Zudem können Grundflächen im Wohngebiet als gemischtes Wohngebiet gewidmet werden. In einem gemischten Wohngebiet ist die Errichtung von öffentlichen Gebäuden, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie Gebäuden für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit höchstens 40 Betten (§ 13 Abs. 1a) und Gebäuden für sonstige Kleinbetriebe zulässig, sofern diese die Wohnqualität und den Charakter des Wohngebiets nicht wesentlich beeinträchtigen (vgl. § 38 Abs. 2 TROG 2022).

Gebäude, die am 31. August 2021 rechtmäßig zur gewerblichen Beherbergung von Gästen genutzt wurden und maximal drei Wohnungen mit insgesamt bis zu zwölf Betten umfassen, dürfen weiterhin genutzt werden. Voraussetzung ist, dass der/die Gewerbetreibende in diesem Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat und keine weiteren Wohnungen vorhanden sind, die für einen ganzjährigen Wohnbedarf genutzt werden (vgl. § 38 Abs. 4 TROG 2022).

Im Gewerbe- und Industriegebiet nach § 39 des TROG dürfen Gebäude für verschiedene Gewerbebetriebe errichtet werden. Eine Ausnahme bilden jedoch Gastgewerbebetriebe, die zur Beherbergung von Gästen dienen (vgl. § 39 Abs. 1 TROG 2022). In Mischgebieten nach § 40 des TROG dürfen ebenfalls Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 40 (§ 13 Abs. 1a) errichtet werden (vgl. § 40 Abs. 5 TROG 2022).

Die Bestimmungen des § 44 TROG regeln die Nutzung von Sonderflächen für Hofstellen, insb. im Hinblick auf Freizeitwohnsitze. Als Wohnnutzfläche gilt die gesamte Nutzfläche eines Wohngebäudes oder Wohnteils, einschließlich Ferienwohnungen und Räume für die Privatzimmervermietung, Freizeitwohnsitze oder Altenwohnungen. Ausnahmen sind enthalten,

wie bspw. Keller- oder Dachbodenräume. Auf Sonderflächen für Hofstellen, die im FWP nach § 13 Abs. 3 zweiter Satz als Freizeitwohnsitze ausgewiesen sind, darf die höchstzulässige Wohnnutzfläche nur dann mehr als 300 m² betragen, wenn die rechtmäßig bestehende Wohnnutzfläche bereits über diesem Maß liegt. In diesem Fall darf das bestehende Ausmaß jedoch nicht überschritten werden. Diese Regelungen stellen sicher, dass die Nutzung von Freizeitwohnsitzen und anderen Wohnformen auf Hofstellen klar definiert und begrenzt ist (§44 Abs. 3 und Abs. 6 TROG 2022).

Die Regelungen des § 47 des TROG betreffen die Nutzung von Sonderflächen für land- und forstwirtschaftliche Gebäude, insb. Almgebäude. In Almgebäuden dürfen maximal drei Ferienwohnungen oder drei gewerblich genutzte Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten geschaffen werden, wenn dies im Flächenwidmungsplan festgelegt wurde. Die Gesamtzahl der Wohnungen und Betten darf dabei nicht überschritten werden. Neue Gebäude dürfen nicht errichtet werden, um Ferienwohnungen oder gewerblich genutzte Wohnungen in Almgebäuden zu schaffen. Die Baumasse dieser Räume muss im Verhältnis zur gesamten Baumasse der Almgebäude untergeordnet sein und darf 300 m³ nicht übersteigen. Zudem verlieren solche Wohnungen ihre Zulässigkeit, wenn der Almwirtschaftsbetrieb eingestellt wird. Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung von Gästen in Almgebäuden dürfen nur einfach ausgestattet sein und keine Zusatzeinrichtungen wie Fitnessräume, Wellnessbereiche oder Saunen enthalten. Diese Bestimmungen stellen sicher, dass Almgebäude in ihrer ursprünglichen Nutzung und Struktur weitgehend erhalten bleiben und die Integration von Freizeitwohnsitzen kontrolliert erfolgt (vgl. §47 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 4 TROG).

In §47a TROG sind Sonderflächen für Chaletdörfer festgelegt. Chalets im Sinn dieses Gesetzes sind frei stehende Gebäude mit jeweils höchstens 25 Betten (§ 13 Abs. 1a), die Teil eines Gastgewerbebetriebes zur Beherbergung von Gästen sind. Ein Chaletdorf ist ein

Gastgewerbebetrieb zur Beherbergung von Gästen, der aus zumindest fünf Chalets besteht, die in einem räumlichen Naheverhältnis zueinander stehen und im Hinblick auf ihre einheitliche Gesamtplanung oder ihre Zugehörigkeit zum selben Betrieb eine Einheit bilden (§47a Abs. 1 TROG). Die Schaffung solcher Dörfer ist nur auf eigens dafür gewidmeten Grundflächen erlaubt und erfordert ein vollwertiges gastronomisches Angebot insb. Verpflegung der Gäste sowie zentrale Infrastruktureinrichtungen, wie Rezeption, Speisesäle, Cafés und dergleichen. Bei der Widmung dieser Flächen müssen verschiedene Faktoren berücksichtigt werden, wie die Tourismusentwicklung, Landschaftsschutz, sparsame Bebauung und Verkehrssituation, sie darf jedoch den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widersprechen. Die Widmung ist nur bei nachhaltig wirtschaftlichen Betriebsaussichten und schlüssiger Finanzierung erlaubt. Im Falle des Abrisses außerhalb solcher Flächen darf ein Neubau mit gleicher Nutzung erstellt werden (vgl. §47a TROG).

Gemäß §48 des TROG sind Beherbergungs-großbetriebe Gastgewerbebetriebe mit mehr als 150 Betten zur Beherbergung von Gästen, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine Einheit bilden. Weitere Regelungen nach §48 TROG sind mit §47a zu vergleichen und nahezu ident. Die Schaffung solcher Flächen ist nur auf eigens dafür gewidmeten Grundflächen erlaubt und erfordert ein vollwertiges gastronomisches Angebot sowie zentrale Infrastruktureinrichtungen. Bei der Widmung dieser Flächen müssen verschiedene Faktoren berücksichtigt werden, wie die touristische Entwicklung, Landschaftsschutz und sparsame Bebauung. Die Widmung ist nur bei nachhaltig wirtschaftlichen Betriebsaussichten und schlüssiger Finanzierung erlaubt. Im Falle des Abrisses außerhalb solcher Flächen darf ein Neubau mit gleicher Nutzung erstellt werden (vgl. §48 TROG).

Gemäß § 49a des TROG werden die Errichtung von landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungen, Beherbergungs-großbetrieben und Einkaufszentren auf dafür ausgewiesenen Sonderflächen, selbst

wenn diese einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, erlaubt. Voraussetzung ist eine entsprechende Festlegung im FWP, die diese Nutzung ausdrücklich erlaubt (vgl. §49a Abs. TROG).

Tiroler Bauordnung (TBO)

Freizeitwohnsitze sind gemäß § 2 Abs. 6 Tiroler Bauordnung (TBO) Gebäude, Wohnungen oder Gebäudeteile gemäß § 13 Abs. 1 TROG. Die Nutzungsänderung von Gebäuden in Freizeitwohnsitze bedarf in Tirol einer Baubewilligung gemäß § 28 Abs. 1 lit. d TBO, sofern keine Ausnahmegewilligung gemäß § 13 Abs. 8 TROG vorliegt. Die Nutzung von Freizeitwohnsitzen im Freiland zu anderen als Freizeitzwecken bedarf ebenfalls einer Baubewilligung, da nicht sichergestellt ist, dass die baurechtlichen Voraussetzungen für eine ganzjährige Wohnnutzung gegeben sind. Die Errichtung von Freizeitwohnsitzen außerhalb der dafür gewidmeten Flächen im Bauland ist unzulässig und kann mit der Nichtigerklärung der Baubewilligung geahndet werden. Bauansuchen, die offensichtlich gegen die Bestimmungen über Freizeitwohnsitze verstoßen, sind abzuweisen. Darüber hinaus obliegt es dem Bauwerber glaubhaft zu machen, dass es sich bei der beabsichtigten Nutzung nicht um einen Freizeitwohnsitz handelt. Wird dieser Nachweispflicht nicht nachgekommen, kann von einer beabsichtigten Freizeitwohnsitzwidmung ausgegangen werden. Die Behörde kann die weitere Nutzung eines Freizeitwohnsitzes untersagen, wenn dieser widmungswidrig genutzt wird (vgl. Eisenberger et al. 2023: 117f).

In Tirol gibt es zahlreiche Bestimmungen und Regelungen betreffend Freizeitwohnsitze, die sowohl im TGVG, TROG als auch in der TBO verankert sind. Die Regelungen für gewerbliche Beherbergungsbetriebe und Chaletdörfer sind im TROG detailliert festgelegt.

3.3. Land Salzburg

Die umfassenden Bestimmungen zum Umgang mit Freizeitwohnsitzen in Salzburg finden sich primär im Raumordnungsgesetz aus dem Jahr 2009. Dieses Gesetz legt die grundlegenden Rahmenbedingungen für die Planung und Nutzung von Zweitwohnsitzen fest und bildet die gesetzliche Grundlage für alle weiterführenden Entscheidungen und Maßnahmen in diesem Bereich. Im Zuge der weiteren Ausführungen dieser Arbeit werden zusätzlich weitere Gesetze aufgegriffen, die ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf die Regelung und Verwaltung von Zweitwohnsitzen im Bundesland Salzburg haben. Diese ergänzenden Rechtsnormen tragen dazu bei, ein umfassendes Verständnis der rechtlichen Lage zu schaffen.

Salzburger Grundverkehrsgesetz

Das Salzburger Grundverkehrsgesetz ist darauf ausgerichtet, die ländliche Struktur zu bewahren und legt Einschränkungen für bestimmte rechtsgeschäftliche Transaktionen mit Grundstücken und Immobilien fest. Ziele, die in den einzelnen Bereichen eine wesentliche Rolle spielen, sind *„die Sicherung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes“* (§1 Abs. 2 S.GVG 2001), *„die Beschränkung des Rechtserwerbs an Grund und Boden durch Ausländer, die nicht durch das Recht der Europäischen Union oder sonst Inländern gleichgestellt sind, aus staatspolitischen, volks- oder regionalwirtschaftlichen, sozialpolitischen und kulturellen Interessen“* (§8 Abs. 2 S.GVG 2001) *„sowie die Sicherstellung eines geordneten, der Raumordnung hinsichtlich der Nutzung von Grund und Boden entsprechenden rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken, insbesondere die Eindämmung von Zweitwohnnutzungen im Interesse der dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer leistungsfähigen Wirtschaft“* (§13a Abs. 2 S.GVG 2001).

Salzburger Ortstaxengesetz

Das Land Salzburg erhebt gemäß Salzburger Ortstaxengesetz aus dem Jahr 2012 eine allgemeine und eine besondere Ortstaxe (vgl. §1 Abs. 1 Salzburger Ortstaxengesetz 2012). Daher gilt: *„Die allgemeine Ortstaxe wird für Nächtigungen in solchen Unterkünften im Gemeindegebiet eingehoben, die nicht dem dauernden Wohnbedarf dienen. Der allgemeinen Ortstaxe unterliegen daher insbesondere alle Nächtigungen in Räumen, die der Beherbergung von Gästen im Rahmen des Gastgewerbes oder der Privatzimmervermietung dienen, sowie in Wohnwagen, Mobilheimen oder Zelten“* (§1 Abs. 2 Salzburger Ortstaxengesetz 2012). *„Die besondere Ortstaxe wird für Ferienwohnungen einschließlich dauernd überlassener Ferienwohnungen und für dauernd abgestellte Wohnwagen eingehoben“* (§1 Abs. 3 Salzburger Ortstaxengesetz 2012).

Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz (ZWAG)

Seit dem 1. Januar 2023 haben die Gemeinden im Bundesland Salzburg die Befugnis, innerhalb ihres eigenen Zuständigkeitsbereichs eine Abgabe für Zweitwohnsitze sowie für leerstehende Wohnungen zu erheben. Nach dem Gesetz unterliegen grundsätzlich alle Wohnsitze, die nicht als Hauptwohnsitz deklariert sind, der Zweitwohnsitzabgabe. Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass es bei dieser Regelung nicht ausschließlich um die tatsächliche Nutzung der Wohnung als Zweitwohnsitz geht. Vielmehr reicht die bloße Möglichkeit aus, die Wohnung als Zweitwohnsitz behalten oder nutzen zu können (vgl. §3 S.ZWAG).

„Ein Wohnsitz einer Person im Sinn des Abs 2 ist dort begründet, wo sie eine Wohnung innehat unter Umständen, die daraufschließen lassen, dass sie die Wohnung beibehalten und benützen wird.“ (§3 Abs. 3 S.ZWAG).

Die spezifischen Ausnahmen von dieser Abgabepflicht sowie detaillierte Informationen zur Rechtslage bezüglich der Wohnungsleerstandsabgabe werden in dieser Arbeit nicht weiter ausgeführt, da sie

nicht von zentraler Bedeutung sind.

Salzburger Raumordnungsgesetz

Eine erste Annäherung zu den Zweitwohnsitzen und in weiterer Folge zu Chalets bzw. Chaletdörfern in den Raumordnungsgesetzen erfolgt aufgrund festgelegter Ziele. Ein wesentliches Ziel ist dabei, dass das Siedlungssystem so entwickelt werden soll, dass *„zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden“* (§2 Abs. 1 Z7 lit d S.ROG 2009). Aufbauend darauf werden in Artikel 5 die wesentlichen Begriffe wie Apartmenthaus, Hauptwohnsitz, Privatzimmervermietung, touristische Beherbergung sowie Zweitwohnungen definiert.

Demnach ist gemäß Artikel 5 Absatz 17 Salzburger Raumordnungsgesetz eine Zweitwohnung sowie die Verwendung einer Zweitwohnung wie folgt beschrieben:

„17. Zweitwohnung und Verwendung als Zweitwohnung:

a) Zweitwohnung: Wohnung, die nicht verwendet wird:

aa) als Hauptwohnsitz,

bb) für die touristische Beherbergung von Gästen,

cc) für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke, wie etwa die Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen,

dd) für Zwecke der Ausbildung oder der Berufsausübung, soweit dafür ein dringendes Wohnbedürfnis besteht,

ee) für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen,

ff) für sonstige Zwecke, die den Raumordnungszielen gemäß § 2 Abs 1 Z 1 und 7 lit b und d nicht entgegenstehen, wobei die Landesregierung diese durch Verordnung zu bezeichnen hat;

b) Verwendung als Zweitwohnung:

Innehabung unter Umständen, die daraufschließen lassen, dass die Wohnung beibehalten und zum Wohnen oder Schlafen (tatsächlich) benutzt wird“ (§5 Abs. 17 S.ROG 2009).

In weiterer Folge sind Zweitwohnungen nur

zulässig in sogenannten Zweitwohnungsgebieten (ZG) im Bauland, die nach Artikel 5 Abs. 17 S.ROG beschrieben sind (vgl. §30 Abs. 1 Z9 S.ROG 2009). Chaletdörfer, die zur touristischen Beherbergung von Gästen genutzt werden, sind in Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe (BG) zulässig (vgl. §30 Abs. 1 Z11 S.ROG 2009). Ein touristischer Beherbergungsgroßbetrieb liegt dann vor, wenn ein Gastgewerbebetrieb eine Beherbergung von mehr als 120 Gästezimmern zur Verfügung stellt (vgl. §33 S.ROG 2009).

Raumordnungsrechtliche Beschränkungen sind in Artikel 31 S.ROG mit dem Titel Zweitwohnungsbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete zu finden. Darin ist definiert (vgl. §31 S.ROG 2009):

„Die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung ist raumordnungsrechtlich beschränkt:

1. *in Gemeinden, in denen der Anteil an Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz verwendet werden, 16 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Gemeinde übersteigt (Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden);*
2. *in Gebieten, die durch Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde zu Zweitwohnungs-Beschränkungsgemeinden erklärt worden sind; eine solche Kennzeichnung kann erfolgen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit geeigneten Wohnungen für Hauptwohnsitzzwecke oder zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungs-, Sozial- oder Wirtschaftsstrukturen erforderlich ist.*

Die Landesregierung hat das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß der Z 1 alle fünf Jahre festzustellen und die Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden durch Verordnung zu bezeichnen. Auf Antrag einer Gemeinde kann der Prozentsatz gemäß der Z 1 für die betreffende Gemeinde erhöht werden, wenn dies überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen nicht zuwiderläuft. Für die Feststellung des Prozentanteils ist jeweils das arithmetische Mittel des

Nicht-Hauptwohnsitzanteils zum Stichtag 31. Oktober der letzten fünf Jahre heranzuziehen“ (§31 Abs. 1 Z1 u. 2 S.ROG 2009).

Die Anpassung des Schwellenwertes auf 16% wurde dahingehend argumentiert, dass sich die Salzburger Landesregierung am Mittel aller politischen Bezirke in Österreich gehalten habe, welcher bei 15-17% liege (vgl. Land Salzburg, 2021: 27). Nach diesen Vorgaben sind von den 119 Salzburger Gemeinden 82 als Zweitwohnungs-Beschränkungsgemeinde auszuweisen. In diesen Gemeinden sind Zweitwohnnutzungen nur in dafür ausgewiesenen, gewidmeten Zweitwohnungsgebieten zulässig (ebd. 2021: 27).

Dennoch gibt es Ausnahmen im Gesetz, in denen Zweitwohnungen zulässig sind. Dazu zählen bspw. eine Erbschaft, baurechtlich bewilligte Zweitwohnungen, durch Bescheid erlaubte Verwendung als Zweitwohnsitz und jene, die vor dem 01.03.1993 bereits als Zweitwohnung genutzt wurden (vgl. §31 Abs. 2 S.ROG 2009).

Auf überörtlicher Ebene ist die Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten unzulässig, wenn sie überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen zuwiderläuft. *„Die Gemeinde ist ermächtigt, zum Zweck der Feststellung des Anteils an Zweitwohnungen in der Gemeinde eine (formlose) Zweitwohnungserhebung durchzuführen und die Adressdaten der gemeldeten und zulässigen Zweitwohnungen in einem Zweitwohnungsverzeichnis einzutragen“ (§31 Abs. 4 S.ROG 2009).*

Um sicherzustellen, dass die Regeln zur Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung eingehalten werden, müssen die zuständigen Behörden Zugang zu dem betreffenden Objekt erhalten. Sie dürfen die Wohnung zu angemessenen Zeiten betreten, um zu überprüfen, wie sie genutzt wird. Zudem müssen sie die notwendigen Informationen über die Nutzung der Wohnung erhalten. Wenn es konkrete Anzeichen gibt, dass die Wohnung entgegen den Vorschriften genutzt wird, müssen Versorgungsunternehmen,

Postdienste oder Anbieter:innen von elektronischen Zustelldiensten auf Anforderung des Bürgermeisters oder der Bürgermeisterin entsprechende Auskünfte über die Nutzung geben oder notwendige personenbezogene Daten weitergeben (vgl. §31 Abs. 5 S.ROG 2009).

Vollständigkeitshalber werden die Artikel 31a S.ROG - Maßnahmen gegen unrechtmäßige Zweitwohnnutzungen - sowie Artikel 31b S.ROG - Zweckentfremdung von Wohnungen - erwähnt.

Im Kontext der Zweitwohnsitze, insb. wenn es um Chaletdörfer geht, spielt Artikel 34 des S.ROG, der sich mit Sonderflächen befasst, eine wichtige Rolle. Dieser Artikel erlaubt die Errichtung und Nutzung von Chaletdörfern auf als Bauland-Sonderflächen ausgewiesenen Gebieten mit der Bezeichnung als z.B. "Berggasthof Beherbergung" (vgl. §34 S.ROG 2009).

3.4. Land Kärnten

Die Regelungen zu Freizeitwohnsitzen in Kärnten befinden sich vorrangig im Grundverkehrsgesetz 2002 und dem Raumordnungsgesetz aus dem Jahr 2021. Darin wird der Begriff definiert und die nutzungsrechtlichen Regelungen festgelegt. Daneben gibt es in Kärnten auch das Zweitwohnsitzabgabegesetz, welches die Gemeinden ermächtigt eine Abgabe einzuheben. Die Bauordnung des Landes spielt in diesem Zusammenhang nur eine untergeordnete Rolle.

Kärntner Grundverkehrsgesetz

Das Kärntner Grundverkehrsgesetz verfolgt das Ziel der Sicherung einer den Grundsätzen der Raumordnung entsprechenden Nutzung von Grund und Boden (§1 lit a K-GVG 2002). Im Gesetz werden die Begriffe Wohnsitz und Freizeitwohnsitz verwendet. Nach §5 K-GVG 2002 ist ein „Wohnsitz im Sinne dieses Gesetzes der Hauptwohnsitz (Art. 6 Abs. 3 B-VG) sowie jener Wohnsitz, an dem sich eine Person in der nachweislichen oder aus

den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, dort bis auf weiteres einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen - beschränkt auf die Berufsausbildung und die Berufsausübung“ - zu haben (§5 K-GVG 2002). Daneben ist ein Freizeitwohnsitz jener, der nicht der Definition des Wohnsitzes entspricht, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- oder Erholungszwecken dient. Ein Freizeitwohnsitz liegt jedenfalls nicht vor, wenn eine Wohnsitznahme in Gastgewerbebetrieben oder in Wohnräumen, die im Rahmen der Privatzimmervermietung vermietet werden, vorliegt (vgl. ebd. 2002).

Außerdem kommt dem Freizeitwohnsitz auch eine Bedeutung bei der Genehmigung von Rechtsgeschäften zu. Demnach hat die Bezirksverwaltungsbehörde das Rechtsgeschäft zu genehmigen, wenn das Grundstück dem/der Ausländer:in oder seinen Angehörigen als Freizeitwohnsitz dienen soll und der/die Erwerber:in mindestens seit fünf Jahren vor dem Rechtserwerb ununterbrochen seinen Hauptwohnsitz in Österreich gehabt hat und nicht zu erwarten ist, dass er seinen Hauptwohnsitz ins Ausland verlegt. Dabei handelt es sich um ein Grundstück, für das im Flächenwidmungsplan eine Sonderwidmung als Apartmenthaus oder als sonstiger Freizeitwohnsitz besteht und auch eine aufrechte Baubewilligung für das Apartmenthaus oder für das Gebäude des sonstigen Freizeitwohnsitzes vorliegt (vgl. §15 K-GVG 2002).

Kärntner Raumordnungsgesetz

Die bereits im Kärntner Grundverkehrsgesetz verwendeten Begriffe sonstige Freizeitwohnsitze und Apartmenthaus stellen nach dem Kärntner Raumordnungsgesetz eine Sonderwidmung dar. Daneben müssen auch Hoteldörfer als solche festgelegt werden (vgl. §30 Abs. 1 K-ROG 2021).

Bevor jedoch auf die Sonderwidmungen eingegangen wird, lohnt es sich, auf die Widmung Kurgebiet

einzuweisen. Kurgelbiete sind jene Flächen, die für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen bestimmt sind (vgl. §19 Abs. 1 K-ROG 2021). Darüber hinaus:

1. „für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach § 17 Abs. 1 Z 1,
2. für Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, die dem Tourismus oder der Freizeitgestaltung dienen, wie insbesondere Sport- und Erholungseinrichtungen, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, und
3. für bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Kurgelbietes oder dem Tourismus dienen,

und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Kurgelbiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen (ebd. 2021).

Innerhalb von Kurgelbieten können Flächen auch als reine Kurgelbiete festgelegt werden. Darin dürfen neben Gebäuden für Gast- und Beherbergungsbetriebe mit den dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen lediglich solche bauliche Anlagen nach Abs. 1 Z 2 und 3 errichtet werden, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen nach § 16 Abs. 2 mit sich bringen (vgl. §19 Abs. 2 K-ROG 2021).

Ein sonstiger Freizeitwohnsitz wird als Wohngebäude, Wohnung oder sonstiger Teil eines Gebäudes definiert, das nicht der Deckung des dauernden, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen, Wohnbedarfs dient, sondern überwiegend während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder nur zeitweilig als Zweitwohnung benützt wird (vgl. §30 Abs. 3 K-ROG 2021). Diese Definition ähnelt jener des Grundverkehrsgesetzes. Zulässig ist diese Sonderwidmung in Dorfgebieten, Wohngebieten, Geschäftsgebieten und in Kurgelbieten. Ausgenommen davon sind reine Kurgelbiete (vgl. §30 Abs. 5 K-ROG 2021).

Bei einem Appartementhaus handelt es sich um ein Wohngebäude mit mehr als drei Wohneinheiten, das aufgrund seiner Eigenschaften wie Lage, Ausgestaltung, Einrichtung, der vorgesehenen Eigentums- und Bestandsverhältnisse auf keine Deckung eines dauernden, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedarf rückschließen lässt. Vielmehr wird es während des Wochenendes, der Ferien oder nur zeitweilig als Zweitwohnung benützt und nicht Teil eines Fremdenbeherbergungsbetriebes ist (vgl. §30 Abs. 2 K-ROG 2021). Weiters wird erläutert, was mit Zweitwohnung konkret gemeint ist - das entspricht aber der Definition aus dem Kärntner Grundverkehrsgesetz (vgl. §5 K-GVG 2002). Zulässig ist diese Sonderwidmung in den gleichen Gebieten wie jene der sonstigen Freizeitwohnsitze (vgl. §30 Abs. 5 K-ROG 2021). Zwar stehen Apartmenthäuser wie jenes dieser Definition nicht im Fokus der Bearbeitung, der Vollständigkeit und Abgrenzung halber wird es dennoch erwähnt und ist für das Verständnis entscheidend.

Wichtiger ist es hierbei, auf die Sonderwidmung für Hoteldörfer näher einzugehen. Für diese Sonderwidmung sind folgende Kriterien zutreffend: „Ein Hoteldorf ist eine von einem Bauwerber nach einem Gesamtplan errichtete Anlage mit mehr als drei Gebäuden zur Unterbringung von Urlaubsgästen, von der aufgrund ihrer Lage, ihrer Ausgestaltung und Einrichtung sowie der räumlichen Naheverhältnisse der einzelnen Gebäude und aufgrund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, dass sie der gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung dient“ (§30 Abs. 4 K-ROG 2021). Ergänzt wird, dass Hoteldörfer eine Verpflegung für Gäste anbieten müssen und über ein Gebäude verfügen, in dem die zentralen Infrastruktureinrichtungen, wie Rezeption, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Aufenthaltsräume und dergleichen, untergebracht sind (vgl. ebd. 2021). Dazu wird zusätzlich erwähnt, dass Gemeinden durch privatwirtschaftliche Vereinbarungen sicherzustellen haben, dass ein Hoteldorf ausschließlich im Rahmen einer gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung

betrieben wird (vgl. §30 Abs. 6 K-ROG 2021). Zusätzlich zu den Widmungen Dorfgebiet, Wohngebiet, Geschäftsgebiet und Kurgebiet, ist diese Sonderwidmung auch im Reinen Kurgebiet zulässig (vgl. §30 Abs. 5 K-ROG 2021). In Anbetracht der Nutzung eines Objekts auf einer Sonderwidmung für Hoteldörfer, spielt ein Freizeitwohnsitz primär keine Rolle. Vorrangig ist hierbei die Beherbergung von Gästen (vgl. §30 Abs. 4 K-ROG 2021).

Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetz - K-ZWAG

Durch das Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetz werden Gemeinden ermächtigt, durch Verordnungen des Gemeinderates eine Abgabe über Zweitwohnsitze nach den Bestimmungen des Gesetzes zu verhängen (vgl. §1 K-ZWAG 2005). Dabei gilt als Zweitwohnsitz jener Wohnsitz, der nicht als Zweitwohnsitz verwendet wird (vgl. vgl. §2 Abs. 1 K-ZWAG 2005).

Nicht als Zweitwohnsitze gelten jedenfalls nach §3 K-ZWAG 2005:

Wohnungen, die zu Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung verwendet werden,

- a) „Wohnungen im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, die für land- oder forstwirtschaftliche Betriebszwecke, wie etwa die Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen, erforderlich sind, sowie Jagd- und Fischerhütten,
- b) Wohnungen, die für Zwecke des Schulbesuches, der Berufsausbildung oder der Berufsausübung erforderlich sind,
- c) Wohnungen, die zur Unterbringung von Dienstnehmern erforderlich sind,
- d) Wohnungen, die auch als Hauptwohnsitz verwendet werden,
- e) Wohnungen, die vom Inhaber aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden können,
- f) Wohnungen auf Kleingärten im Sinne des § 1 des Kleingartengesetzes, BGBl Nr 6/1959, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl I Nr. 98/2001, und

g) Wohnwägen.

Daneben wird in diesem Gesetz auch die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgaben festgelegt, welche nach der Nutzfläche der Wohnung zu bemessen ist. Wesentlich dabei ist die Belastung der Gemeinde durch den Zweitwohnsitz und der Verkehrswert. Folgende Höchstsätze werden festgelegt:

- a) bei einer Wohnung mit einer Nutzfläche bis 30 m² 11,80 Euro
- b) bei einer Wohnung mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m² bis 60 m² 23,60 Euro
- c) bei einer Wohnung mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m² bis 90 m² 41,30 Euro
- d) bei einer Wohnung mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m² 64,80 Euro“

Kärntner Bauordnung

Die Kärntner Bauordnung spielt im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen nur eine untergeordnete Rolle. Es besteht eine Mitteilungspflicht bei der Änderung der Verwendung von Gebäudeteilen oder Gebäuden von Hauptwohnsitz in Freizeitwohnsitz und vice versa (§7 Abs. 1 lit f K-BO 1996).

4 BEGRIFFSDEFINITION

Anhand der rechtlichen Regelungen kann man erkennen, dass in den Bundesländern unterschiedliche Begriffe verwendet werden und Definitionen durchaus uneinheitlich sind. Für das Verständnis der Begriffe im Zusammenhang mit dieser Arbeit ist es essenziell, diese zu definieren und abzugrenzen. Die Schlüsselbegriffe Freizeitwohnsitz, Chalet und Chaletdorf werden anhand von Literaturquellen und teilweise durch rechtliche Definitionen dargelegt.

Freizeitwohnsitz

Für den weiteren Verlauf der Arbeit und zwecks Verständlichkeit ist es wichtig, sich auf einen Begriff festzulegen und Kriterien zu definieren, die darauf zutreffen. Bei fast allen Definitionen lassen sich folgende Kriterien als Orientierungspunkte für die Begriffsdefinition Freizeitwohnsitz hervorheben:

- » Kein Mittelpunkt der Lebensbeziehungen
- » Aufenthalte an diesem Ort sind nur temporär und nicht durchgängig wie bei einem Hauptwohnsitz
- » Aufenthalt in der Freizeit oder zu Erholungszwecken
- » Keine gewerbliche Beherbergung

Auf Basis dieser festgelegten Kriterien wird in weiterer Folge in dieser Arbeit der Begriff Freizeitwohnsitz verwendet.

Chalet

Der Begriff Chalet stammt aus der Westschweiz und bezeichnet ursprünglich ländliche Bauten in mittleren und höheren Lagen. Abgeleitet von der Grundform „cala“, was geschützter Ort bedeutet, fand er zuerst Einzug in die französische Sprache (vgl. Malfroy, 2005). In der deutschen Sprache fand der Begriff im 19. Jahrhundert Einzug, nachdem der Baustil immer mehr Bewunderer fand. Die Vorläufer des heutigen Chalets waren die sogenannten Sennhütte - Holzhütten, die von Viehzüchtern als Schutzraum vor der Witterung

genutzt wurden (vgl. Stohboid, 2024).

Auch heutzutage findet man ein klassisches Chalet im alpinen Raum in Holzbauweise vor. Charakteristisch sind außerdem steile Dächer, in Form von Satteldächern, breite Dachvorsprünge sowie kunstvolle Schnitzereien (vgl. ebd. 2024). Abgesehen von der Erscheinungsform ist es wichtig zu erwähnen, dass es sich um freistehende Gebäude handelt. Das Tiroler Raumordnungsgesetz legt für ein einzelnes Chalet maximal 25 Betten fest (vgl. §47a Abs. 1 TROG 2022). Ab Basis der Grundlagen werden für diese Arbeit Kriterien für ein Chalet folgendermaßen festgelegt:

- » alleinstehendes Objekt
- » Holzbauweise bzw. Holzfassade
- » Satteldach mit Vorsprung
- » maximal 25 Betten

Chaletdorf

Auf Grundlage bestehender rechtlicher Definitionen, Recherchen und der genannten Beispiele ergibt sich eine Definition für die in dieser Arbeit betrachteten Chaletdörfer.

Ein Chaletdorf im alpinen Raum besteht aus mindestens zehn Chalets, die einer gemeinsamen Gesamtplanung unterliegen, räumlich zusammenhängen und eine gewerbliche Nutzung vorweisen können. D.h. durch die Merkmale eines Chaletdorfes entsteht ein zusammenhängendes, geplantes Gebiet, das als Einheit wahrgenommen wird und als Hotel oder ähnliche Unterkunftseinrichtungen funktioniert. Unter den sich daraus ergebenden Raumwirkungen fallen die Aspekte der physischen Nähe, gemeinsame Infrastruktur, eine Verkehrsanbindung sowie ein einheitliches Gestaltungskonzept. Charakteristisch für ein Chaletdorf ist die Gruppierung der Chalets in einer isolierten Lage, die wenig mit der umliegenden Umgebung zu tun hat und eine aufwändige

Infrastruktureinrichtung benötigt. Das äußere Erscheinungsbild zeichnet sich durch typische Merkmale wie die Holzbauweise aus, welche ihren rustikalen und traditionellen Charakter verleihen.

Diese Chalets dienen nicht der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses, das mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbunden ist. Stattdessen werden sie zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder zu sonstigen zeitweiligen Erholungszwecken genutzt.

Entscheidend ist auch der Flächenverbrauch von Chaletdörfern. Deshalb wurde hier eine Mindestanzahl von zehn Chalets festgelegt. Eine Ansammlung an Chalets unter zehn Einheiten wird nicht als Chaletdorf gesehen. Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass auch kleinere Gruppen von weniger als zehn Chalets erhebliche Auswirkungen auf den Flächenverbrauch und damit auf die natürliche Umgebung haben. Für die weitere Analyse wird sich jedoch, wie bei den folgenden Beispielen, nur auf Chaletdörfer mit mehr als zehn Chalets konzentriert.

Außerdem ist die Lage der Einheiten entscheidend, da diese die Erschließung und die dafür benötigten Infrastrukturmaßnahmen betrifft. Deshalb werden in dieser Arbeit nur Chalets in peripherer, vom Siedlungskern entfernter Lage in Betracht gezogen. Einzelne Objekte, die zwar dem oben beschriebenen architektonischen Stil entsprechen, stehen nicht im Fokus der Bearbeitung, ebenso wenig wie Apartmenthäuser mit mehreren Wohneinheiten. Chaletdörfer, die sich nicht in alpinen Räumen befinden, werden ebenso nicht berücksichtigt. Der alpine Raum definiert sich in diesem Fall als Hochgebirgslandschaft mit spezifischen klimatischen und geologischen Bedingungen, die für alpinen Tourismus und Sport geprägt sind.

Das Chaletdorf in den Abbildungen 1 und 2 entspricht der Definition.



Abb. 1: Almdorf Seinerzeit im Sommer (almdorf.com)



Abb. 2: Almdorf Seinerzeit im Winter (chaletdorf.info)

5 CHALETDÖRFER IN KATEGORIEN



Abb. 3: Übersicht Kategorien (eigene Darstellung)

Im Rahmen des Masterprojektes haben wir drei Kategorien von Chaletdörfer definiert, die sich hinsichtlich ihrer Nutzung und gesetzlichen Regelungen unterscheiden. Diese Definitionen sind essenziell, um ein besseres Verständnis für die verschiedenen Nutzungen von Chaletdörfer zu erlangen. Die folgenden Beschreibungen der drei Kategorien (s. Abb. 3) basieren auf unseren Überlegungen sowie den geltenden österreichischen Bestimmungen.

5.1. Definition/ Herleitung der Kategorien

Gewerbe Kategorie

Die erste Kategorie von Chaletdörfer bezieht sich ausschließlich auf gewerbliche Betriebe, die der Beherbergung dienen, also als Hotel oder ähnliche Unterkunftseinrichtungen fungieren. Diese Chaletdörfer sind rein auf den Tourismus ausgerichtet und die Nutzung ist so ausgelegt, dass langfristige Aufenthalte oder Freizeitwohnsitze rein rechtlich nicht möglich sind. Gemäß LVwG Tirol - 2018/15/1757-5 und LVwG Tirol - 2014/41/3115-6 müssen diese Betriebe alle behördlichen Auflagen erfüllen, die für den Hotelbetrieb gelten. Dazu zählen z.B. die

Bereitstellung von Ski- und Skischuhräumen, eine Ansprechperson vor Ort für Notfälle, die Endreinigung sowie die Anmeldung nach den Bestimmungen des Meldegesetzes §5 (WKO, 2024).

Hybride Kategorie

Die zweite Kategorie von Chaletdörfer umfasst sowohl gewerbliche Betriebe zur Beherbergung als auch die Möglichkeit zur Nutzung als Freizeitwohnsitze. Diese Dörfer bieten Chalets an, die flexibel genutzt werden können: einerseits als touristische Unterkünfte, andererseits als temporäre Wohnsitze für Personen, die eine Freizeitwohnung in alpiner Lage suchen. Solche Nutzungen werden genehmigt, solange sie im Einklang mit der lokalen Raumordnung und den entsprechenden Bebauungsplänen bzw. Flächenwidmungsplänen stehen - dies variiert jedoch von Bundesland zu Bundesland (s. Kapitel 3 Rechtsgrundlagen). Aus diesem Grund müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen des jeweiligen Bundeslandes beachtet werden. Dabei sollten Betreiber:innen solcher Chaletdörfer sicherstellen, dass die unterschiedlichen Nutzungsarten klar geregelt und voneinander getrennt sind, um Konflikte zwischen touristischen und privaten Nutzer:innen zu vermeiden.

Freizeit Kategorie

Die dritte Kategorie umfasst Chaletdörfer, die ausschließlich als Freizeitwohnsitze genutzt werden. Diese Chalets sind nicht für den touristischen Betrieb vorgesehen und werden nur als private Rückzugsorte für deren Eigentümer:in oder Mieter:in genutzt. Die entsprechenden Widmungskategorien werden in den einzelnen Raumordnungsgesetzen der Bundesländer differenziert, wobei es in Bezug auf Chaletdörfer und Freizeitwohnsitzen zahlreiche Unterschiede zwischen den Bundesländern gibt. So gibt es z.B. in einigen Bundesländern eine eigene Widmungskategorie für Freizeitwohnsitze, aber auch für Chaletdörfer. Für eine Genehmigung müssen diesbezüglich die rechtlichen Bestimmungen des jeweiligen Bundeslandes beachtet werden (s. Kapitel 3 Rechtsgrundlagen). Hierbei spielen sowohl die regionale Raumordnung als auch die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung eine entscheidende Rolle. Insbesondere in touristisch stark frequentierten Gebieten wird die Nutzung als Freizeitwohnsitz streng kontrolliert, um die Wohnraumverfügbarkeit für die lokale Bevölkerung nicht zu beeinträchtigen.

Die unterschiedlichen Kategorien von Chaletdörfern - sei es als Beherbergung oder Freizeitwohnsitz - spiegeln die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die komplexen rechtlichen Rahmenbedingungen wider, die für diese Art von Bebauung gelten. Während die erste Form sich rein auf den Tourismus konzentriert, bieten die zweite und dritte Form Optionen für eine flexible oder ausschließlich private Nutzung. Diese Differenzierung ist notwendig, um eine ausgewogene Entwicklung in den alpinen Räumen zu gewährleisten. Diesbezüglich wird im Folgenden auf die drei Bundesländer Tirol, Salzburg und Kärnten eingegangen, um eine klare Unterscheidung zwischen den Formen und den jeweiligen landesgesetzlichen Grundlagen darzustellen. Die Zusammensetzung dieser drei Bundesländer – Tirol, Salzburg und Kärnten – ist aus mehreren Gründen gewählt worden. Zum einen aufgrund der Exkursion nach Tirol, zum anderen wegen Kärnten, da das Chaletdorf Seinerzeit ein Paradebeispiel darstellte. Salzburg wurde aufgrund der hohen Anzahl an Chaletdörfern und seiner Bedeutung im Tourismus ausgewählt. Auch in Kärnten gibt es eine Vielzahl an Chaletdörfern. Die Besonderheit in diesem Bundesland ist jedoch nicht die Anzahl an sich, sondern die Größe der Projekte und die unterschiedlichen Nutzungsformen.

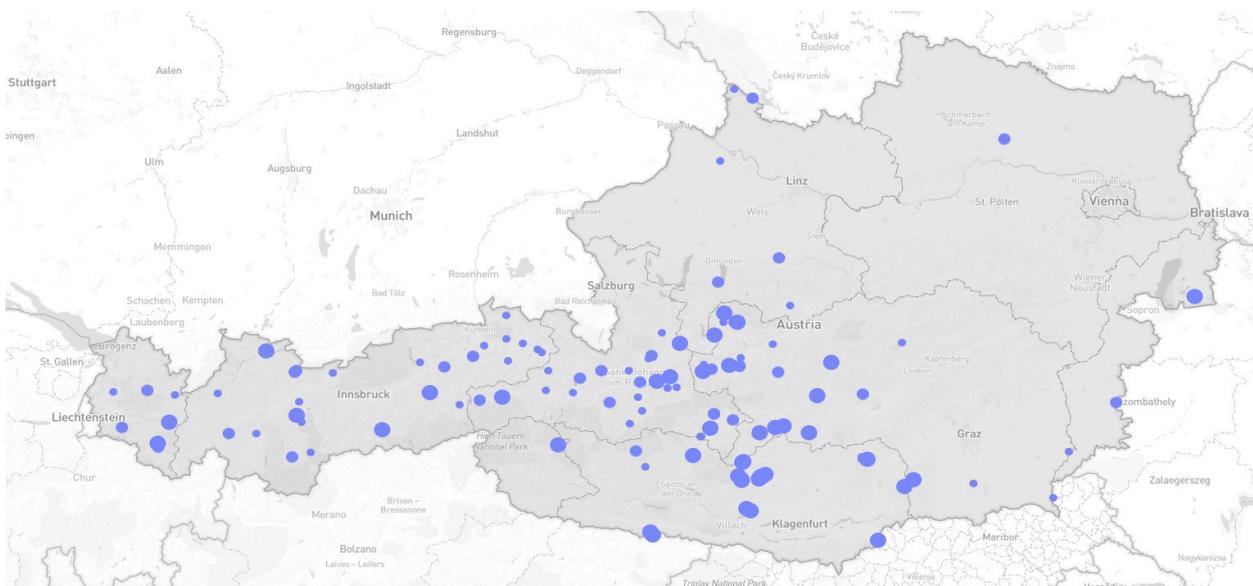


Abb. 4: Verortung der Chaletdörfer in Österreich (chaletdoerfer-oesterreich.info)

Alle drei Bundesländer sind zudem Teil des alpinen Raums und wie man anhand der Abb. 4 sehen kann, gibt es in Tirol, Salzburg und Kärnten eine Ansammlung vor allem an größeren Objekten (durch die Größe der Kreise dargestellt).

Um im weiteren Schritt Chaletdörfer in den drei Bundesländern zu identifizieren und diesen den jeweiligen Kategorie zuzuordnen, wird zunächst ein Chaletdorf basierend auf dessen Erscheinungsform ausgewählt, welches der Definition eines Chaletdorfs entspricht (s. Kapitel 4 Begriffsdefinition). Anschließend werden die Beispiele hinsichtlich ihrer Widmung untersucht, um festzustellen, ob es sich um eine gewerbliche Beherbergung oder einen möglichen Freizeitwohnsitz handelt. Wenn aufgrund der Widmung nicht eindeutig festzustellen ist, dass es sich um einen gewerblichen Betrieb handelt, werden in weiterer Folge die Parzellierung sowie die Einlagezahlen überprüft, um die Eigentumsverhältnisse der einzelnen Baukörper zu identifizieren. Daraus kann dann im weiteren Schritt ein Freizeitwohnsitz abgeleitet werden oder nicht. Anschließend können die Beispiele auf Basis der formalen Bestimmungen den Kategorien Gewerbe, Hybrid oder Freizeit zugeordnet werden. Danach erfolgt eine raumplanerische Abwägung, um die Beispiele aus dieser Perspektive näher zu beschreiben. Ziel ist es, einen Zusammenhang zwischen einem Freizeitwohnsitz und einem Chaletdorf zu erkennen oder auszuschließen.

Insgesamt wurden fünf Chaletdörfer genauer untersucht: Gradonna in Tirol, Maria Alm und Nationalpark Chalets in Salzburg sowie Seinerzeit und Klippitzörl in Kärnten. Diese fünf Chaletdörfer wurden aufgrund einer ausführlichen und umfangreichen Recherche ausgewählt. Dabei war es wichtig, Chaletdörfer zu finden, die sowohl unserer Definition entsprechen als auch einer der drei Kategorien zugeordnet werden konnte.

Die Auswahl dieser fünf Chaletdörfer ermöglicht eine differenzierte Betrachtung der unterschiedlichen

Kategorien. Zum Beispiel wurden in Tirol, welches schon frühzeitig im TROG strenge Regelungen für Freizeitwohnsitze festgelegt hat, keine Chaletdörfer als reine Freizeitwohnsitze identifiziert. Diese Einschätzung basiert sowohl auf unserer Sichtweise als auch auf einer GIS-Analyse nach der Widmung sowie auf einem Gespräch mit Andreas Falch. Daher konnte in Tirol die Freizeit Kategorie nicht identifiziert werden und daher war es nicht möglich, ein entsprechendes Chaletdorfbeispiel zu untersuchen.

Die fünf ausgewählten Beispiele decken nach unserem Verständnis alle wichtigen Aspekte ab, um den Ablauf solcher Projekte zu verstehen. Mit der Auswahl dieser Beispiele war es möglich, die verschiedenen Kategorien der Chaletdörfer weitgehend abzudecken und diese Ergebnisse anschließend in die Überlegungen des Zusammenhanges von Chaletdörfern als Beherbergungsbetriebe und als Freizeitwohnsitze einzubeziehen und zu untersuchen.

5. 2. Grundelemente des Immobilien- und Liegenschaftsrechts, der Vertragsraumordnung und des Zivilrechts

Die Abbildung 5 zeigt die grundlegenden Elemente, die im Rahmen dieser Arbeit verwendet wurden. Sie dient dazu die wesentlichen Aspekte und Komponenten übersichtlich darzustellen und zu beschreiben.

Bebauungsplan (BBP)	Durch die Festlegung einer Mindestbauplatzgröße im Bebauungsplan (BBP) wird sichergestellt, dass die Parzellierung der Liegenschaft nicht mehr möglich ist. Dies bedeutet, dass die Liegenschaft nicht in kleinere Parzellen aufgeteilt werden kann, da eine bestimmte Mindestgröße für Bauplätze vorgeschrieben ist. Aufgrund dieser Regelung können einzelne Gebäude nicht separat verkauft werden, da eine Aufteilung der Liegenschaft unterhalb der festgelegten Mindestgröße untersagt ist. Dies führt dazu, dass die Liegenschaft als Ganzes erhalten bleibt und nicht in kleinere Teile zerfallen kann.
Eigentumsrecht	Das Eigentumsrecht ist das absolute Herrschaftsrecht einer Person über eine Sache.
Einlagezahl (EZ)	Die Einlagezahl (EZ) bezeichnet eine eindeutige Nummer, die einem bestimmten Grundbuchkörper zugewiesen wird. Der Grundbuchkörper umfasst eine oder mehrere Liegenschaften (Grundstücke), die im Grundbuch als Einheit geführt werden. Die Einlagezahl dient der eindeutigen Identifikation und Verwaltung einer Liegenschaft im Grundbuch. Eine eigene EZ ist insofern notwendig, um ein Haus oder eine Liegenschaft zu verkaufen, da die EZ als eindeutige Identifikationsnummer im Grundbuch dient. Sie ist notwendig, um die Eigentumsverhältnisse klar und rechtssicher zu dokumentieren.
Grundbuch	Im Grundbuch sind neben der EZ noch weitere relevanten Informationen über eine Liegenschaft enthalten. Das A1-Blatt im Gutbestandsblatt (A-Blatt) beschreibt das Grundstück, Widmung und Benutzungsart, Flächenausmaß, Grundstücksadresse und sonstige Informationen (Ersichtlichmachungen). Das A2-Blatt umfasst bspw. Rechte aus Grunddienstbarkeiten oder Superädifikate. Das B-Blatt hingegen gibt Auskunft über die Eigentümerstruktur, Beschränkungen, Ersichtlichmachungen oder Rarordnungen bei Veräußerungen. Das C-Blatt enthält wesentliche Informationen über dingliche Rechte und Lasten (wie bspw. Dienstbarkeiten, Reallasten), objektive Verfügungsbeschränkungen des Eigentümers (wie bspw. Belastungs- und Veräußerungsverbote, Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte) oder Bestandrechte.
Nutzungsrecht	Ziel ist es, als Bauland gewidmete Flächen innerhalb einer bestimmten Zeit einer widmungskonformen Bebauung zuzuführen. Dies ermöglicht eine detailliertere Festlegung der Nutzung, die über die abstrakten Widmungskategorien hinausgeht und das planlich regelbare überschreitet. Grundlage ist stets ein gesetzeskonform erlassener Raumordnungsplan. Auf diese Weise lassen sich erwünschte Nutzungen festlegen und unerwünschte Nutzungen ausschließen. Nutzungsverträge beschränken sich dabei nicht nur auf Bauland. Durch die Eintragung ins Grundbuch als Dienstbarkeiten (C-Blatt) lässt sich die Wirkung dieser Verträge noch verstärken.
Parifizierung	Parifizierung bezieht sich auf die Teilung von Wohnungen und Häusern nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Dabei kann eine Einlagezahl (EZ) aus mehreren Grundstücken bestehen. Diese rechtliche Maßnahme ermöglicht es, einzelne Wohnungen oder Häuser innerhalb eines größeren Gebäudekomplexes separat zu nutzen und zu verwalten. Durch die Parifizierung wird somit eine klare Zuordnung und rechtliche Strukturierung der einzelnen Einheiten geschaffen, die den Eigentümer:innen rechtliche Sicherheit und individuelle Verfügungsbefugnisse bietet.
Parzellierung	Die Parzellierung bezieht sich auf den Vorgang der Aufteilung einer größeren Liegenschaft in mehrere kleinere Grundstücke oder Parzellen. Im Kataster, einem amtlichen Verzeichnis aller Grundstücke, erhält jede dieser neu entstandenen Parzellen eine eigene Nummer. Durch diese Nummerierung werden die Parzellen eindeutig identifizierbar. Diese Regelung ist im Grundbuchsgesetz festgelegt. Durch die Parzellierung wird jedes neu entstandene Grundstück separat geführt und kann somit auch eigenständig verkauft, bebaut oder belastet werden.
Veräußerungsverbot	Das Veräußerungsverbot betrifft die Situation, dass der Eigentümer eine Liegenschaft ohne Zustimmung eines Begünstigten nicht veräußern darf. Das bedeutet, dass der Verkauf einer Liegenschaft bei Vorliegen eines Veräußerungsverbotes nur mit der Zustimmung des Begünstigten möglich ist. Dieses Verbot kann zum Beispiel eingeräumt werden, um sicherzustellen, dass eine Liegenschaft nicht ohne vorherige Zustimmung an Dritte übertragen wird. Ein Veräußerungsverbot kann auch genutzt werden, um die Nutzung einer Liegenschaft als Freizeitwohnsitz auszuschließen oder um zu verhindern, dass Investoren einzelne Chalets verkaufen. In solchen Fällen wird durch das Veräußerungsverbot sichergestellt, dass die Nutzung und Veräußerung der Liegenschaft bestimmten Bedingungen unterliegt, die den Interessen der Begünstigten dienen. Wie lange ein Veräußerungsverbot gültig ist, hängt von den vertraglichen Vereinbarungen und den gesetzlichen Bestimmungen ab. In der Regel wird die Dauer des Verbots im Rahmen des entsprechenden Vertrages festgelegt und kann zeitlich befristet oder unbefristet sein. In einigen Fällen kann das Veräußerungsverbot auch im Grundbuch eingetragen werden, um eine rechtlich verbindliche Wirkung zu erzielen.
Vorkaufsrecht	Das in der Praxis bedeutendste Nebenabreden ist das Vorkaufsrecht. Es kann als Nebenabrede zu einem Kaufvertrag oder als selbständiger Vertrag vereinbart werden. Das Vorkaufsrecht ermöglicht dem Berechtigten den bevorzugten Erwerb einer Liegenschaft. Es kann nur ausgeübt werden, wenn der/ die Verkäufer:in die Liegenschaft tatsächlich an einem dritten verkaufen will und bereits einen Kaufvertrag abgeschlossen hat oder ein bindendes Angebot vorliegt. Das Vorkaufsrecht ist höchstpersönlich und nicht übertragbar, endet mit dem Tod des Berechtigten und wirkt grundsätzlich nur zwischen den Vertragsparteien. Wird es jedoch im Grundbuch eingetragen, erhält es eine dingliche Wirkung, vergleichbar mit einem Veräußerungsverbot. Der Berechtigte muss dann eine Zustimmungserklärung vorlegen, damit ein Dritter im Grundbuch eingetragen werden kann.
Vorvertrag	Der Vorvertrag ist eine Vereinbarung über einen zukünftigen Hauptvertrag. Der Grund dieses Vertrages ist, dass dem Hauptvertrag noch rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Weg stehen. Es handelt sich um einen Vertrag, der die grundsätzliche Einigung zwischen den Parteien festhält und sicherstellt, dass beide Seiten unter bestimmten Bedingungen den Hauptvertrag abschließen werden.
Widmung	Aus der Widmung geht eindeutig hervor, wie ein Grundstück genutzt werden darf. Für das vorliegende Projekt ist es daher wichtig, die Widmung einzusehen, um zu wissen, ob eine gewerbliche Nutzung (Beherbergung oder Hotel) oder eine Freizeitnutzung zulässig ist.
Wohnungseigentum	Wohnungseigentum ist das dem/der Miteigentümer:in einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht zur ausschließlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts.

Abb. 5: Grundelemente (eigene Darstellung, Quelle: s. Verzeichnis)

5.3. Beispiele im Land Tirol

5.3.1. Freizeit Kategorie Tirol

Makrolage

Das Chaletdorf Gradonna Mountain Resort liegt in der Gemeinde Kals am Großglockner im Bundesland Tirol. Tirol erstreckt sich über eine Fläche von 12.648,4 km², was 15,1 % der Gesamtfläche Österreichs ausmacht. Davon sind 1.573,0 km² dem Dauersiedlungsraum zuzuordnen. Das Bundesland umfasst 277 Gemeinden, darunter 11 Stadtgemeinden und 21 Marktgemeinden und hat eine Wohnbevölkerung von 771.304 Einwohner:innen (Stand 2023) (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, 2024).

Sommersaison 2023

Der Tourismus in Tirol hat sich im Sommer 2023 von der Corona-Pandemie deutlich erholt. Die Entwicklung der

Nächtigungen erreichte fast wieder die Höchstwerte aus den 90er-Jahren. Dieses positive Ergebnis ist vor allem im Kontext der schwierigen Vorjahre bemerkenswert. Ein leichter Rückgang war lediglich bei der Aufenthaltsdauer zu verzeichnen. Insgesamt gab es 22.788.556 Übernachtungen, was einer Steigerung von 1,5 % im Vergleich zu 2022 entspricht. Die Zahl der Gäste stieg um 5,1 % auf 6.339.523, bei einer Auslastung von 33,7 % (vgl. ebd., 2024).

Wintersaison 2022/2023

Auch in der Wintersaison 2022/2023 näherten sich die Nächtigungszahlen stetig dem Niveau vor der Corona-Pandemie an und die Aufenthaltsdauer stieg leicht an. Es wurden 25.700.950 Übernachtungen verzeichnet, was einer Zunahme von 22,9 % gegenüber der Wintersaison 2021/2022 entspricht. Die Zahl der Gäste stieg um 29,4 % auf 5.760.564, bei einer Auslastung von 42 % (vgl. ebd., 2024).

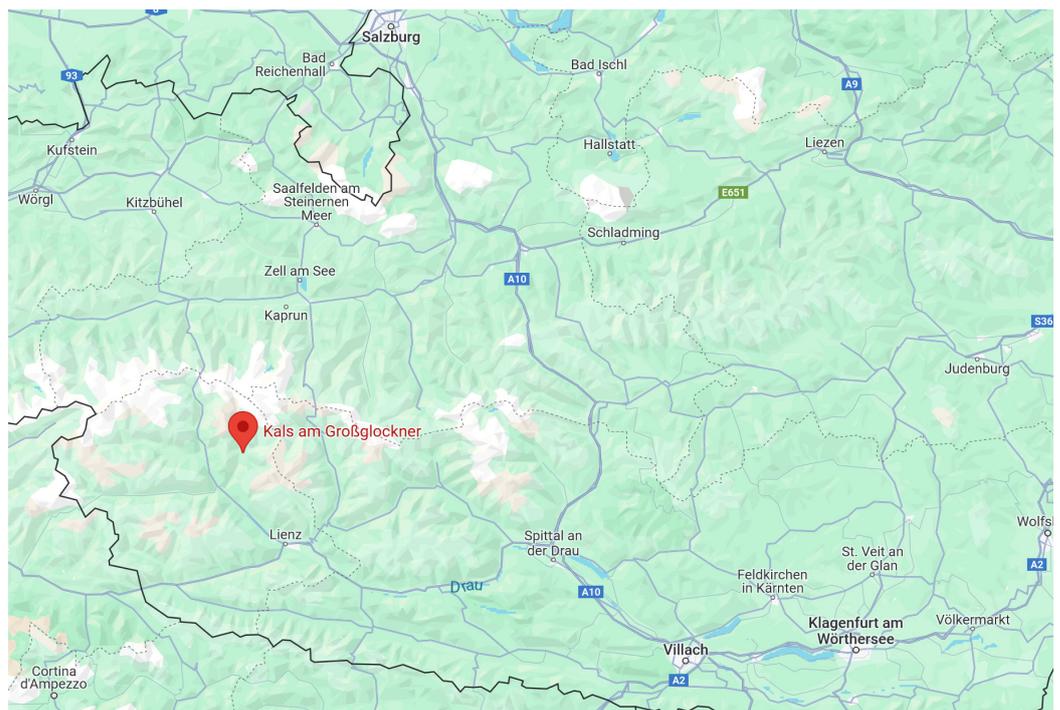


Abb. 6: Verortung Kals am Großglockner in Tirol (google.at/maps)

Mikrolage

Die Gemeinde Kals am Großglockner befindet sich im politischen Bezirk Lienz – südlich des Alpenhauptkammes zwischen den Hohen Tauern und den beginnenden Karnischen Alpen - und gehört zum Landesteil Osttirol. Der Verwaltungssitz ist die Stadt Lienz. Mit einer Größe von rund 2.020, 08 km² gehört der Bezirk zum flächenmäßig größten Bezirks Tirols. Osttirol ist durch einen etwa 9,5 km langen Streifen von Nordtirol getrennt und bildet somit eine Exklave des Bundeslandes Tirol. Der Landesteil grenzt an die Bundesländer Salzburg und Kärnten sowie an die italienischen Regionen Trentino-Südtirol und Venetien. Der größte Teil der Region wird vom Einzugsgebiet der Isel geprägt, die bei Lienz in die Donau mündet. Aufgrund seiner abgelegenen Lage, die erst seit 1968 durch den Felbertauerntunnel mit dem Norden verbunden ist, ist Osttirol wirtschaftlich weniger entwickelt als das übrige Tirol. Aufgrund dessen ist der Teil von Tirol vom Massentourismus verschont geblieben und hat in seinen Seitentälern, vor allem im Virgental, eine intakte traditionelle Kulturlandschaft bewahrt. Südlich der Drau reicht Osttirol bis zu den Lienzer Dolomiten und den Karnischen Alpen, die den Südlichen Kalkalpen gehören und wie die Nördlichen Kalkalpen im Mesozoikum durch das Tethysmeer geformt wurden (vgl. Tirol Multimedial).

Kals am Großglockner hat eine Einwohner:innenanzahl von rund 1.270 (Stand 01.01.2022) (vgl. Statistik Austria, 2023). Im Vergleich zum Jahr 2023 hat sich der Bevölkerungsstand um 11,02% verringert – die Einwohner:innenanzahl im Jahr 2023 betrug 1.113 (Stand 01.01.2023) (vgl. Statistik Austria 2023). Am 01.01.2024 wurden in der Gemeinde 283 Nebenwohnsitze verzeichnet (vgl. Statistik Austria 2024). Die Gemeinde hat gemäß §14(4) des TROG neun Freizeitwohnsitze festgestellt nach §13 Abs. 3, was eine Freizeitwohnsitzquote von 1,7 % ausmacht (Stand Mai 2024) (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, 2024).

Die Gemeinde erstreckt sich über ein Gebiet von

ca. 180,54 km². Davon sind rund 7,6 km² dem Dauersiedlungsraum zuzuordnen. Das gesamte Kalser Tal und ein kleiner Teil des Iseltals gehören zum Gemeindegebiet von Kals. Das Gemeindegebiet wird in elf Fraktionen gegliedert: Unterpeischlach, Oberpeischlach, Staniska, Arnig, Lesach, Lana, Ködnitz, Glor, Glor-Berg, Unterberg, Großdorf, Gradonna, Tauern-Kals-Ende und Großglockner (vgl. Gemeinde Kals am Großglockner, 2024).

Das Chaletdorf ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Zug zu erreichen. Der nächstgelegene größere Bahnhof befindet sich in Lienz, von dort aus kann man mit dem Bus (ca. 1h und 45 min.) oder Taxi (ca. 30 min.) nach Kals fahren. Die nächstgelegenen Flughäfen sind Innsbruck und Salzburg. Öffentliche Verkehrsmittel wie Regionalbusse verbinden Kals am Großglockner mit nah gelegenen Städten und größeren Bahnhöfen (vgl. Google Maps 2024).

Kals am Großglockner besteht aus mehreren dicht bebauten, historisch gewachsenen Weilern, umgeben von ausgedehnten Wiesen und Waldflächen in einer beeindruckenden hochalpinen Landschaft. Typisch für diese Region sind Häuser, die teilweise oder vollständig aus Holz gebaut sind und von hoher Zimmermannskunst zeugen. Die Grundidee beim Bau des Gradonna Mountain Resorts war, einen behutsamen Eingriff in den Bauplatz mit seiner Topografie und vorhandenen Vegetation vorzunehmen, um das Resort so zu gestalten, wie es jetzt aussieht (vgl. Austria Architects, 2024).

Grundstückstypologien

Typologie	KG 85102 Kals am Großglockner Grst. Nr.: 117/2
Grundstücksfläche	~ 47690,00 m ² bebaut, begrünt (abgemessen auf Tiris. gv.at)
Straßenname/- art	Gradonna (Erschließungsstraße)
Straßenausbau	Fahrbahn aus Asphalt, unterdachte Parkplätze direkt vor dem Hauptgebäude, ggf. Transport mit Ski-Doo direkt zum eigenen Chalet möglich
Grenzverhältnisse	Nord-westlich: Naherholungsgebiet Osten und Süden: Wald

Flächenwidmungsplan

Die gegenständige Liegenschaft ist als “SB-3 – Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb §48” - gewidmet. Nähere Informationen zur Widmung „SB“ sind in Kapitel 3.2 Land Tirol unter dem Tiroler Raumordnungsgesetz zu finden. Die Widmung SB-3 hat eine maximale Bettenanzahl von 490 Betten und eine Höchstzahl an 250 Zimmer festgelegt. Die angrenzende Fläche ist als “SNg - Sonderfläche standortgebunden §43 (1) a” gewidmet. Hierbei ist die Festlegung “Naherholungsgebiet zum Beherbergungsgroßbetrieb auf Teilflächen der Grundstücke 1116/1 und 1117” ausgewiesen (vgl. TIRIS).

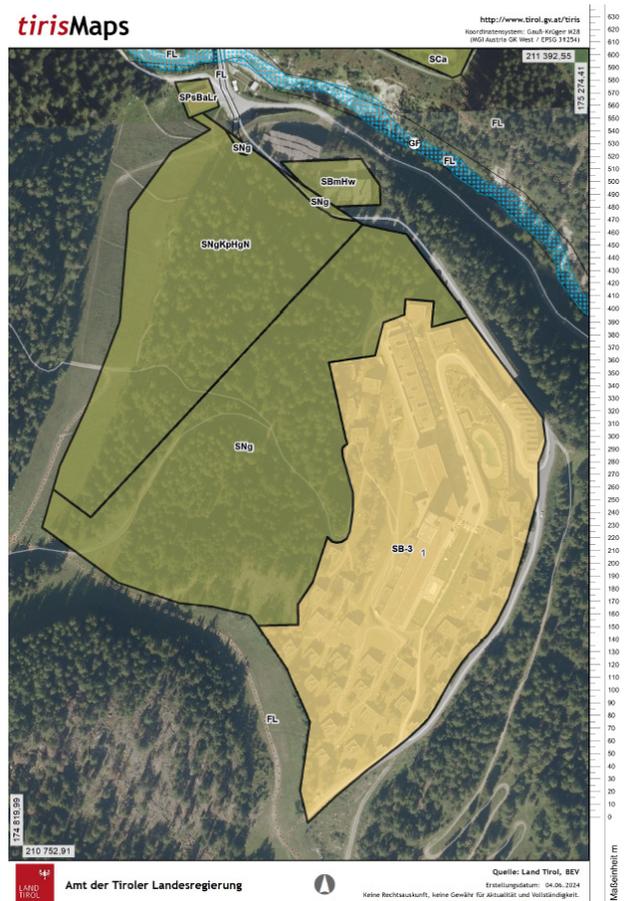


Abb. 7: Flächenwidmungsplan des Gradonna Mountain Resort (Tiris 2024)

Entwicklung der Topographie

Im folgenden Abschnitt wird die Entwicklung der Topographie anhand einer Luftbilddokumentation dargestellt. Das erste verfügbare Luftbild aus dem Jahr 2000 zeigt die Liegenschaft ohne baulichen Eingriff. Zum Bauende ist kein Luftbild verfügbar, jedoch zeigt das Luftbild von 2015 das fertiggestellte Bauvorhaben. Im Jahr 2019 ist auf einem weiteren Luftbild ein dichter Baumbestand zu erkennen, während die baulichen Strukturen unverändert geblieben sind (vgl. Google Earth 2024).

Anhand dieser Dokumentation lässt sich gut erkennen, dass für den Bau des Gradonna Mountain Resorts ein erheblicher Eingriff in die Natur stattgefunden hat. Voraussichtlich war eine großflächige Rodung des Waldes notwendig, um den Bau zu ermöglichen, denn das Resort ist mitten in der Waldfläche platziert.



Abb. 8: Gradonna 2000 (Google Earth)



Abb. 9: Gradonna 2015 (Google Earth)

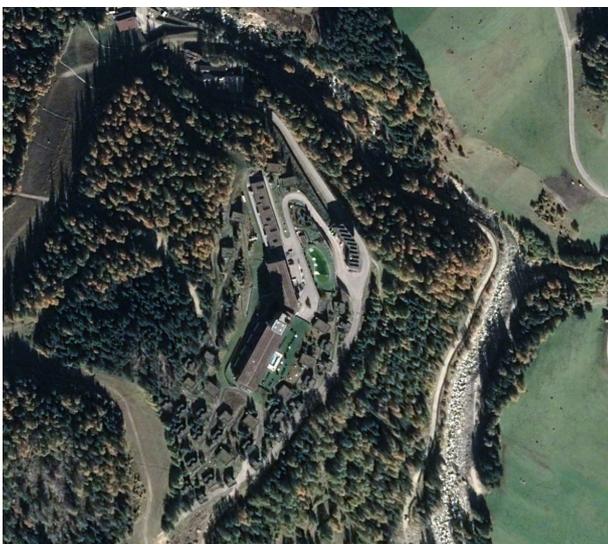


Abb. 10: Gradonna 2019 (Google Earth)

Wie man sowohl dem Flächenwidmungsplan als auch der Gradonna Homepage, die mit "Urlaub im Nationalpark" wirbt, entnehmen kann, ist angrenzend ein Naherholungsgebiet sowie der Nationalpark Hohe Tauern (vgl. Gradonna, 2024). Die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet kann gravierende Auswirkungen auf die Umwelt haben. Zudem lassen sich aus raumplanerischer Sicht keine historisch gewachsenen Gegebenheiten erkennen, da das Resort im Wesentlichen auf einer Freifläche errichtet wurde. Weiters entspricht dies wenig der touristischen Identität des Ortes.

Projektbeschreibung

Das Gradonna Mountain Resort, welches im Jahr 2010 gebaut und im Jahr 2012 in Betrieb genommen wurde (vgl. Ruggenthaler, 2024), liegt auf einer Höhe von 1350 m in den Bergen Osttirols, auf einem sonnigen Hochplateau. Es umfasst ein 4-Sterne-Superior-Hotel und geräumige Chalets, die mitten in der Natur liegen und über einen eigenen Spa-Bereich verfügen. Eingebettet in die beeindruckende Landschaft der Hohen Tauern, bietet das autofreie und architektonisch visionäre Resort einen einzigartigen Blick auf den Großglockner und die umliegenden Berggipfel rund um Kals. Im Winter gibt es direkten Zugang zu den Skipisten, während im Sommer zahlreiche Wander- und Bikewege direkt vor der Tür beginnen (vgl. Gradonna, 2024). Um den direkten Zugang zur Skipiste zu gewähren, wurde von der Schultz-Gruppe ein neuer Skiweg vom Gradonna Mountain Resort zur neuen Talstation errichtet (vgl. MeinBezirk, 2029). Zusätzlich wurde ein eigenes Heizwerk für das Chaletdorf gebaut, worin der Bedarf an Brennholz enorm gestiegen ist (vgl. Gemeindezeitung Kals am Großglockner, 2023).

Im Gegensatz zu traditionellen Chaletdörfern in anderen Bundesländern in Österreich haben die Chalets in Kals keine Satteldächer, sondern flache, kubische Dächer, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Besonderes Augenmerk liegt hier auf einer Hybridbauweise, die Holzmassivbau

Chaletdörfer im alpinen Raum

mit Stahlbetonbau kombiniert. Sie sind aus Lärchenholzschindeln gebaut und verfügen über große Fensterfronten. Der Innenraum bietet 4-Sterne-Superior-Komfort mit einem großzügigen Wohnbereich mit Kamin oder Ofen, moderner Küche, Infrarot-Tiefenwärmekabine, mindestens zwei Doppelzimmern, Sat-TV in jedem Zimmer, ein bis zwei Badezimmern, Balkon, Sportgeräten, Waschraum und vieles mehr. Zusätzlich gibt es einen Chaletservice, der Frühstückskörbe und abendliche kulinarische Highlights liefert. Zudem befindet sich ein Feinkostladen im Hauptgebäude, in dem von Montag bis Sonntag die wichtigsten Lebensmittel eingekauft werden können, sodass eine Fahrt ins Tal, um den täglichen Bedarf abzudecken, nicht mehr notwendig ist (vgl. ebd., 2024).

Die Gesamtnutzfläche des Hotels beträgt 19.031,30 m² und die Gesamtnutzfläche der Chalets 5.861,14 m². Die Gesamtnutzfläche der Sonderchalets sowie

der Mitarbeiter:innenhäuser beläuft sich auf 729,45 m² beziehungsweise 1.324,32 m². Insgesamt beträgt der umbaute Raum 91.669,25 m³ (vgl. Vogt, 2024). Aus raumplanerischer Sicht betrachtet, ist dies eine beträchtliche Größe, und spricht für eine erhebliche infrastrukturelle und logistische Herausforderung, die sowohl bei der Planung als auch bei der Umsetzung und späteren Instandhaltungen beachtet werden muss (vgl. ebd., 2024).

Laut der Gradonna-Homepage besteht das Chaletdorf aus 36 exklusiven Chalets (s. Abb. 11 Anzahl an Chalets und max. Personenanzahl pro Chalet). Jedoch berichtet die Tiroler Tageszeitung vom 19.04.2024, dass nach einem Bericht über eine Bettenzahl-Überschreitung im Gradonna-Resort in Kals plötzlich 6 Chalets nicht mehr vorhanden seien. Die Bezirkshauptmannschaft (BH) wollte das Hotel im Winter nicht prüfen (vgl. Strozzi, 2024)

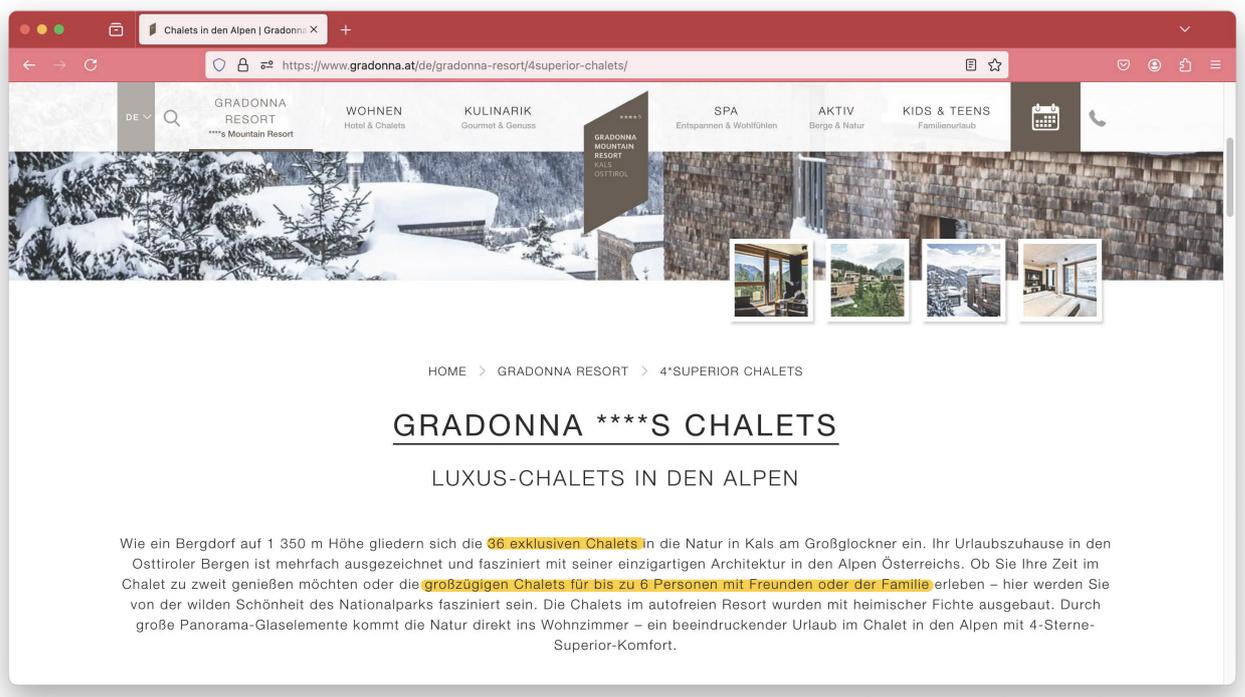


Abb. 11: Anzahl an Chalets und max. Personenanzahl pro Chalet (gradonna.at)

Kals – Vor einem Monat berichtete die TT über eine mutmaßliche Überschreitung der erlaubten Bettenzahl im Gradonna-Mountain Resort der Schultz-Gruppe. Die Anlage darf maximal 490 Gästebetten haben, jedoch legen Unterlagen nahe, dass es über 540 Betten gibt. Die Schultz-Gruppe plant zudem einen Zubau mit weiteren 18 Betten. Markus Sint (Liste Fritz) kritisierte die Überschreitung und forderte Kontrollen. Nach dem Bericht wurden die Angaben auf der Gradonna-Homepage geändert: Statt 42 exklusiven Chalets setzt sich das Chaletdorf nur mehr aus 36 einzelnen Chalets zusammen und die Anzahl der Personen pro Chalets wurde von 8 auf 6 reduziert. Dennoch zeigen Resort-Pläne und TIRIS-Daten, dass es tatsächlich mehr als 40 Chalets gibt. Auch in einer Presseaussendung zur Wiedereröffnung nach Corona im Juni 2024 sprach die Schultz-Gruppe von 42 Chalets. Durch die Änderung der Angaben und die 249 Hotelbetten würde das Resort die erlaubte Bettenzahl von 490 einhalten (vgl. ebd., 2024). Anmerkung: Die Dokumentation über die Anzahl an Chalets sowie die Anzahl der Personen pro Chalets in der Tiroler Tageszeitung ist von schlechter Qualität - sonst wäre der Auszug hier mit aufgenommen worden.

Die BH und die LReg haben der Firmengruppe Schultz maximal 490 Betten genehmigt, knapp unter der Grenze von 500 Betten, ab der ein UVP-Verfahren erforderlich wäre. Vor der Änderung auf der Gradonna-Homepage vermietete die Familie Schultz im Hotel Gradonna samt Chaletdorf offensichtlich 539 Betten, also weit mehr als genehmigt (vgl. Liste Fritz, 2024). Die BH wollte die Bettenanzahl im Winter, der Hauptsaison, nicht prüfen. Stattdessen soll die Bettenzahl des Gradonna-Mountain-Resorts in der Nach- bzw. Zwischensaison genau kontrolliert werden. Dabei wird auch überprüft, ob die Erweiterung rechtmäßig genehmigt wurde. Sollte die Obergrenze von 490 Gästebetten überschritten sein, muss die Nutzung dauerhaft untersagt und ein Strafverfahren eingeleitet werden (vgl. Strozzi, 2024).

Neben den nun 36 Chalets ragt mitten in dieser

Ansammlung ein schwarzes Massiv heraus und setzt einen starken optischen Kontrapunkt zur gefälligen Holzarchitektur: der Suitenturm des Resorts. In Kals am Großglockner wurde ein neuer Weiler im Wald geplant oder wie der Planungsansatz der Arbeitsgemeinschaft Reitter-Strolz erklärte: „Die traditionellen Bauweisen entwickeln sich aus dem Ort, der Umgebung und den technisch-konstruktiven Möglichkeiten der Zeit, die damals richtig waren“ (vgl. Vogt, 2024).

Bildaufnahmen

Die folgenden Bilder geben einen kurzen Überblick darüber, wie die Landschaft und die Gebäude des Chaletdorfes Gradonna Mountain Resort gestaltet sind und wie sie sich in die Umgebung einfügen bzw. ausweiten.



Abb. 12: 1 von 36 Chalets in Kals (Mojo Reitter)

1. OBERGESCHOSS

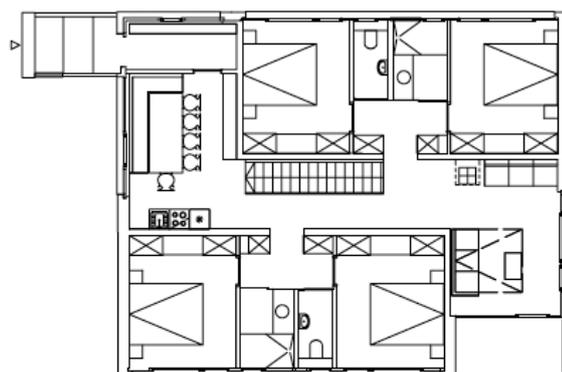


Abb. 13: Zeichnung Obergeschoss (Mojo Reitter)



Abb. 14: Gesamtblick Chaletdorf Gradonna Mountain Resorts (gradonna.at/en/)

Fazit

Das Chaletdorf in Kals am Großglockner zeichnet sich durch seine isolierte Lage mitten im Ski- und Erholungsgebiet aus. Gradonna ist raumplanerisch insofern spannend, da die Kombination von Standort und Ausstattung der einzelnen Chalets, prinzipiell einen längeren Aufenthalt als Kurzurlaube ermöglichen. Dennoch hat das Chaletdorf eine interessante Zukunft vor sich. Die UVP-Pflicht blieb aus, da das Projekt darauf ausgelegt war, eine Bettenanzahl von 490 nicht zu überschreiten, wie sich dann im Frühjahr 2024 herausstellte müsste zufolge der Gradonna-Homgepage und etlichen anderen Grundlagen, die Anlage weit über der zulässigen Bettengrenze liegen - nämlich bei mehr als 540 Betten. Nun folgt in der Nebensaison eine Überprüfung durch die BH, um sicherzustellen, dass die Bettenanzahl diese maximale Anzahl nicht überschreitet. Wenn dies der Fall ist, hat die BH Lienz die Benutzung dauerhaft zu untersagen und ein Strafverfahren einzuleiten. Das Chaletdorf wird über Buchungsplattformen an Urlaubsgäste vermietet und hat mit der Schultz-Gruppe einen einzigen Eigentümer.

Aus der Perspektive der Konsument:innen bietet das Chaletdorf ein breites Spektrum an Dienstleistungen, die nahezu alle Bedürfnisse erfüllen. Die Chalets sind individuell betrachtet ausreichend geräumig, um mit einer größeren Familie mehrere Tage darin zu verbringen. Gemäß den im Absatz der Bildaufnahmen dargestellten Grundrissen erfüllen die Chalets auch Standards, die ein dauerhaftes Wohnen ermöglichen. Derzeit ist ein Freizeitwohnsitz ausgeschlossen, jedoch bieten die Chalets aufgrund ihrer Struktur, Bauweise und Angebote zukünftig die Möglichkeit, als Freizeitwohnsitze genutzt zu werden.

Im Rahmen der Analyse spielen sowohl die Grundstückstypologie als auch die Flächenwidmung eine entscheidende Rolle. Dieses Projekt lässt sich der Kategorie 1 – Gewerbe Kategorie - zuordnen, basierend auf folgenden Faktoren:

Widmung: Die Widmung als "SB-3 – Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb §48" erlaubt Bauten für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit einer maximalen Bettenanzahl von 490

und einer maximalen Zimmeranzahl von 250. Nach den gesetzlichen Grundlagen ist das Chaletdorf eindeutig einem gewerblichen Betrieb zuzuordnen, der rein für Beherbergungszwecke genutzt werden darf. Weitere Informationen über die Widmung Beherbergungsgroßbetriebe können im Kapitel 3.2 Land Tirol nachgelesen werden.

Parzellierung: Der Kataster der Grundstücke zeigt, dass sich das Chalet auf einem Grundstück befindet, das einen Grundstückseigentümer - in diesem Fall die Schultz Gruppe - mit einer Einlagezahl hat.

De facto ist das Projekt nach den gesetzlichen Grundlagen klar einem gewerblichen Unternehmen zuzuordnen. Als Raumplaner:in muss jedoch die Möglichkeit einer zukünftigen Nutzung als Freizeitwohnsitz in Betracht gezogen werden. Annahme: Denn rein hypothetisch, falls es aus wirtschaftlichen Gründen zu Engpässen kommen sollte und die Chalets sukzessive abverkauft werden müssten, könnte aufgrund der Struktur und Ausstattung der Chalets eine Nutzung als Freizeitwohnsitz denkbar sein. Allerdings ist dies aufgrund der gesetzlicher Regelungen in Tirol schwierig umzusetzen:

Zu erwähnen ist, dass Tirol im Ländervergleich die umfangreichsten Regelungen zu Freizeitwohnsitzquoten hat, mit folgenden Besonderheiten: Anhand des verpflichtenden Freizeitwohnsitzverzeichnisses, das durch die Gemeinden zu führen ist, kann der Anteil an sonstigen Wohnungen unkompliziert berechnet werden. Die 8-Prozent-Quote ist klar definiert und restriktiv festgesetzt. In einem Viertel aller Tiroler Gemeinden dürfen nach aktueller Datenlage (Stand 2019) keine Freizeitwohnsitze mehr im Rahmen der Quotenregelung errichtet werden (vgl. ÖROK, 2024: 47). Dies ist aus raumplanerischer Sicht insofern relevant, um die Nutzung eines Chaletdorfs als Beherbergungsbetrieb zu gewährleisten und die Nutzung als Freizeitwohnsitz besser zu kontrollieren bzw. auszuschließen.

Strengere Regelungen und Kontrollmechanismen für Freizeitwohnsitze bieten ein solides rechtliches Fundament, indem Freizeitwohnsitze im Chaletdorf überwacht und kontrolliert werden. Das verpflichtende Freizeitwohnsitzverzeichnis, welches durch die Gemeinde zu führen ist, erlaubt eine genaue und systematische Erfassung der Freizeitwohnsitze, wodurch eine Zweckentfremdung von Chalets zu Freizeitwohnsitzen minimiert werden kann. Die restriktive 8-Prozent-Quote führt in vielen Gemeinden dazu, dass keine neuen Freizeitwohnsitze mehr errichtet werden dürfen. Dies bedeutet, dass auch das Chaletdorf von diesen Beschränkungen betroffen sein kann und somit keine Umnutzung in Freizeitwohnsitze zulässig ist.

Für Gewerbebetriebe, die sich an die gesetzlichen Bestimmungen halten müssen, bedeutet dies eine klare Trennung zwischen touristischer Beherbergung und Freizeitwohnsitzen. Dies unterstreicht, dass das Chaletdorf als gewerblicher Betrieb betrieben und nicht für Freizeitwohnsitze genutzt werden darf.

5.4. Beispiele im Land Salzburg

5.4.1. Hybride Kategorie Salzburg

Makrolage

Das Projekt Nationalpark Chalets liegt im Bundesland Salzburg in der Marktgemeinde Neukirchen am Großvenediger, entlang der Naturlandschaft Hohe Tauern. Das Bundesland grenzt im Norden direkt an Deutschland, im Süden an Osttirol sowie im Westen an das Bundesland Tirol an (vgl. Google Maps 2024). Das Bundesland hat eine Fläche von 7.154,5 km², wovon lediglich 1.496,1 km² (20,91%) Dauersiedlungsraum (Stand 01.01.2020) sind. Rund 41% der Landflächen entfallen auf Waldflächen, 25% auf die Alpen sowie 16% auf landwirtschaftliche Nutzflächen (Stand 31.12.2019). Die restlichen Flächennutzungen verteilen sich auf Bauflächen, Gärten, Gewässer und sonstige Flächen (vgl. Landesstatistik Salzburg 2020).

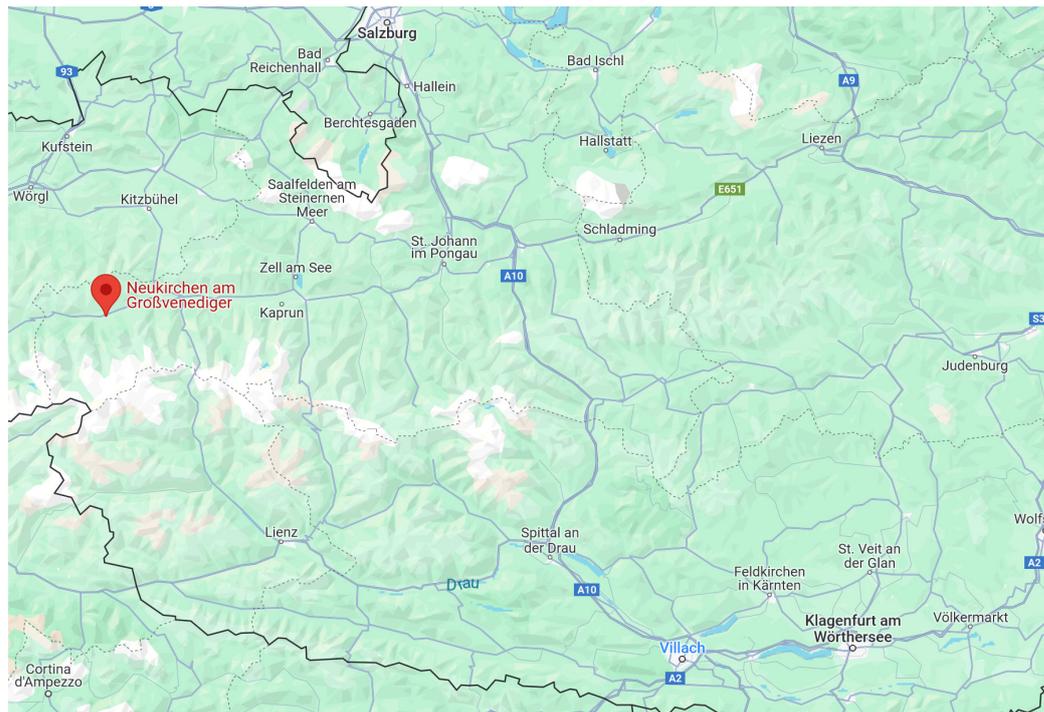


Abb. 15: Verortung Neukirchen am Großvenediger in Salzburg (google.at/maps)

Im Land Salzburg leben 558.410 Menschen (Stand 2020), dieser Wert entspricht rund 6% der österreichischen Bevölkerung. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte im Dauersiedlungsraum beträgt 373 Einwohner:innen je km² (Stand 2019). Österreich liegt im Schnitt bei 273 Einwohner:innen je km² (Stand 2019) im Vergleich (vgl. ebd. 2020).

Die Verkehrsanbindung von Neukirchen am Großvenediger ist vor allem durch die Nähe zur Inntalautobahn, die über Kitzbühel an Bundesstraßen angebunden ist, gut erreichbar. Internationale Züge erreichen den Bahnhof in Zell am See, von wo aus man mit Regionalzügen direkt nach Neukirchen weiterfahren kann. Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich in Salzburg, Innsbruck und München, die alle gute Anbindungen zur Gemeinde bieten (vgl. Strukturdaten Marktgemeinde Neukirchen am Großvenediger 2024).

Mikrolage

Neukirchen am Großvenediger, eine Marktgemeinde im Pinzgau, Salzburg, breitet sich über 16.583 ha aus und ist damit die viertgrößte Gemeinde in der Region. Insgesamt leben hier 3.198 Einwohner:innen. Geografisch positioniert sie sich zwischen den Hohen Tauern im Süden und den Kitzbühler Alpen im Norden, erstreckend vom Trattenbach im Westen bis zum Schönbach und Penkerbachl im Osten. Die Gemeinde reicht von der nordseitigen Landesgrenze Tirols bis zur südlichen Grenze gegen Osttirol. Die Einwohner:innen verteilen sich auf vier Ortschaften: Sulzau, Rosental, Mitterhohenbramberg und Neukirchen-Markt, die größtenteils aus verstreuten Einzelhöfen und zugehörigen Landwirtschaftsflächen bestehen. Neukirchen selbst befindet sich auf einer Seehöhe von 856 m und hat sich um die windgeschützte Dürnbachau entwickelt, die auch einen nahen Erholungsraum bietet (vgl. Strukturdaten Marktgemeinde Neukirchen am Großvenediger 2024).

Die Gemeinde wird zum einen geprägt durch die verschiedenen Skigebiete in der näheren Umgebung

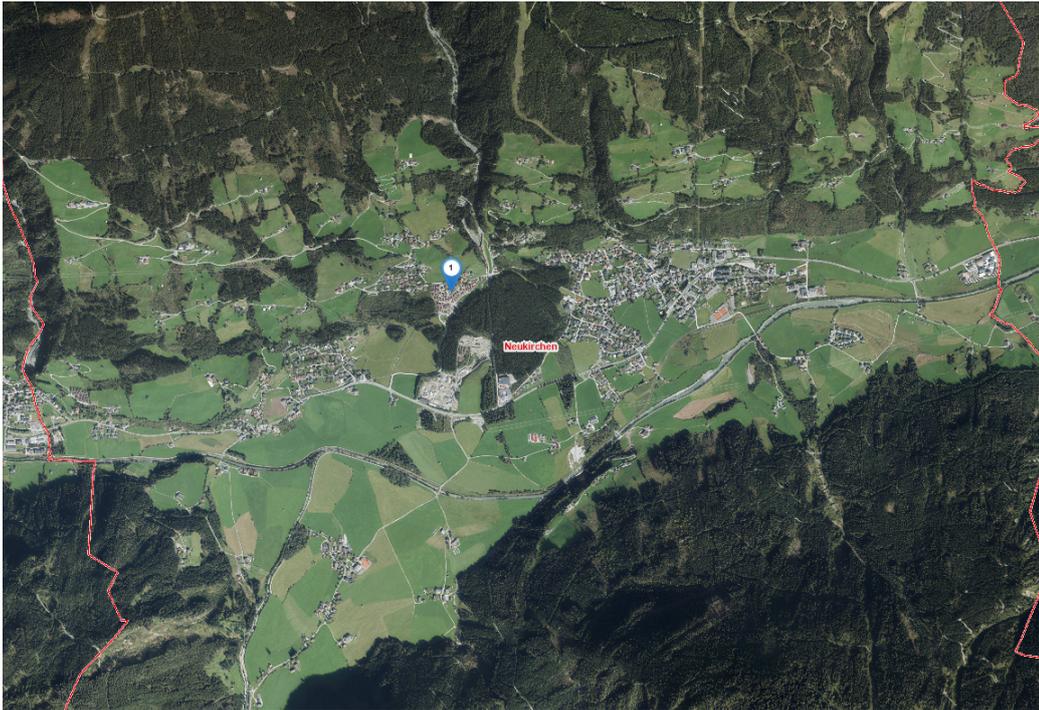


Abb. 16: Luftbild mit der Liegenschaft in Neukirchen am Großvenediger (SAGIS)

und auch von einer Reihe von sozialen Einrichtungen, die das Gemeinschaftsleben erleichtern. Ein Schwerpunkt liegt auf der Förderung von kulturellen und sportlichen Aktivitäten, wie das WildkogelAktiv Programm. Es umfasst eine breite Palette an Freizeitaktivitäten wie Wandern, Mountainbiken und im Winter Skifahren und Rodeln. Weitere Angebote und Einrichtungen sind eine Bücherei, die FF Neukirchen, ein Kindergarten, eine Volksschule und eine Mittelschule sowie ein Seniorenansitz (vgl. ebd. 2024).

Das Nationalpark Chalet befindet sich westlich des Zentrums von Neukirchen und grenzt im Süden an ein Waldgebiet. In der Gemeinde ist die Bebauung weitgehend locker verteilt, mit Ausnahme des dicht bebauten zentralen Ortskerns östlich vom Chaletdorf. Der Zugang zum Projektgebiet erfolgt über drei Zufahrtswege, wobei der Zugang über die Gerlos Straße die bevorzugte Route ist (vgl. SAGIS 2024).

Grundstückstypologie

Typologie	KG 57019 Rosenthal Grst. Nr.: 558/ ... (siehe Plangrundlage: Abb.17) & 719 unterschiedliche Grundstücksstrukturen und unterschiedliche Einlagezahlen
Grundstücksfläche	~ 45000,00 m ² bebaut, begrünt
Straßenname/- art	Vogelsang (Erschließungsstraße)
Straßenausbau	Fahrbahn aus Asphalt, Parkplätze direkt bei den Chalets
Grenzverhältnisse	Norden: Nachbargrundstücke Osten, Süden und Westen: Wald



Abb. 19: Nationalpark Chalets 2003 (Google Earth)



Abb. 20: Nationalpark Chalets 2017 (Google Earth)



Abb. 21: Nationalpark Chalets 2020 (Google Earth)

Projektbeschreibung

Die Nationalpark Chalets, gebaut in einer einzigartigen und malerischen Landschaft, in Neukirchen am Großvenediger sind zwischen den Jahren 2017 und 2021 am Rand des Nationalparks Hohe Tauern entstanden. Insgesamt besteht das Areal aus 63 Einzelchalets die alle an einzelne Investor:innen verkauft und zur Vermietung freigegeben wurden (vgl. Homepage Nationalpark Chalets 2024). Laut Neukirchner Gemeindeamt handelt es sich zudem um keine Freizeitwohnsitze, da die Hütten mindestens 100 Tage im Jahr vermietet werden müssen und zusätzlich mindestens 20 Jahre gewerbliche Nutzung vorweisen müssen (vgl. Kronen Zeitung 2019).

Ein niederländisches Unternehmen startete im Jahr 2017 ein Großprojekt am Rossberg in Neukirchen. Auf rund 45.000 m² wurden in mehreren Bauphasen insgesamt 63 Einzelchalets errichtet, jedoch ohne UVP. Im Jahr 2021 stellte das BVwG fest, dass die bau- und gewerbebehördliche Genehmigung für den Bau des Hotel-Chaletdorfs mit insgesamt 448 Betten erteilt wurde. In diesem spezifischen Fall sind Sofas und Ausziehcouchen nicht als Betten zu berücksichtigen, weshalb keine UVP erforderlich ist. Denn im Endausbau werden dadurch lediglich 490 Betten realisiert, was den Schwellenwert von 500 Betten nicht überschreitet (vgl. BVwG 2021: 2).

Wenn Projekte des Anhangs 1 die vorgeschriebenen Schwellenwerte oder Kriterien nicht allein erfüllen, diese aber in räumlicher Verbindung mit anderen Vorhaben gemeinsam erreicht werden, muss die zuständige Behörde prüfen, ob durch die Summe der Auswirkungen erhebliche Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. In diesem Fall wäre eine UVP erforderlich. Besondere Beachtung findet dabei der räumliche Zusammenhang zu anderen ähnlichen Projekten, die bereits existieren, genehmigt sind oder deren vollständige Genehmigungsanträge bereits früher eingereicht wurden (vgl. §3 Abs. 2 UVP-G 2000).



Abb. 22: Gefahrenzonenplan der WLV (SAGIS)

Hinzu kommt, dass das gesamte Areal in einer gelben und zum Teil auch roten Gefahrenzone der WLV (siehe Abb. 22) errichtet wurde (vgl. SAGIS 2024).

Bei den insgesamt 63 Einzelchalets, welche mit zwei, drei oder vier Schlafzimmern ausgestattet sind, kommen noch einige Extras hinzu. Sie verfügen jeweils über eine eigene Sauna, zwei Parkplätzen, eine Terrasse und einen eigenen Skiraum. Neben einem Hotelservice verfügt das Chaletdorf über eine Rezeption, Lounge-Bar/Terrasse, Kapelle, einen Fitness-Bereich, Spielplatz, Naturschwimmteich, Dorfplatz, Dorfbrunnen, ein Restaurant, Sportgeschäft und einen Kinderspielplatz, Feuergrillplatz und Übungslift für Skianfänger. Zudem ist das Chaletdorf mit dem Skigebiet Wildkogel-Arena direkt verbunden (vgl. Homepage Nationalpark Chalets 2024).

Die Architektur des Nationalpark Chalets hebt sich durch eine Kombination von natürlich verwendeten Materialien wie Altholz, Naturstein und Filz hervor. Die Verbundenheit zur alpinen Umgebung wird dadurch wiedergespiegelt. Jedes Chalet ist individuell so gestaltet, dass großzügige Fensterfronten einen einzigartigen Blick auf die umliegenden Berge bieten (vgl. ebd. 2024).

Mit dem Projekt wurde ein Chaletdorf errichtet, das versucht hat, den traditionellen Alpenflair und modernen Luxus miteinander zu kombinieren.

Bildaufnahmen

Die nächsten Bilder bieten einen kurzen Überblick darüber, wie das Projekt und die Gebäude der Nationalpark Chalets gestaltet sind.



Abb. 23: Gesamtblick Nationalpark Chalets (nationalpark-chalets.com)



Abb. 24: Grundriss eines Chalets (nationalpark-chalets.com)

Fazit

Das Buy-to-use-and-let Projekt Nationalpark Chalets in Neukirchen am Großvenediger zeichnet sich durch eine besonders interessante und teils bedenkliche Vergangenheit aus. Hervorzuheben ist dabei die anfänglich klare und transparente Strategie, die Chalets an einzelne Investor:innen zu verkaufen. Trotzdem werfen die Luftbilder Fragen auf, wie die Genehmigung für ein derart umfangreiches Bauvorhaben auf einem Grundstück erteilt werden konnte, das über 20 Jahre hinweg unverändert blieb. Darüber hinaus

wurde das Projekt in einem als gelb und teilweise rot klassifizierten Gefahrenbereich der WLW errichtet. Zudem bemühte man sich von Anfang an darum, die Grenze von 500 Betten nicht zu erreichen bzw. mit Sofas und Ausziehcouchen zu umgehen.

Aus der Perspektive der Konsumenten bietet das Chaletdorf ein breites Spektrum an Dienstleistungen, die fast alle Bedürfnisse erfüllen. Wenn man die Chalets individuell betrachtet, sind sie ausreichend geräumig, um mit einer größeren Familie mehrere Tage darin zu verbringen. Gemäß den Grundrissen, die im Abschnitt

der Bildaufnahmen dargestellt sind, erfüllen die Chalets auch Standards, die ein dauerhaftes Wohnen ermöglichen. Es bleibt jedoch ungewiss, wie häufig diese Chalets tatsächlich als Freizeitwohnsitze genutzt werden.

Im Rahmen der Analyse spielen sowohl die Grundstückstypologie als auch die Flächenwidmung eine entscheidende Rolle. Dieses Projekt lässt sich der Kategorie 2 – Hybride Kategorie - zuordnen, basierend auf folgenden Fakten:

Widmung: Die Widmung „BABC“ - Bauland Beherbergungsgroßbetrieb - erlaubt Bauten für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 120 Gästezimmern oder 240 Gästebetten. Nähere Informationen sind im Kapitel 3.3 Land Salzburg, Salzburger Raumordnungsgesetz, sowie im Artikel 33 des S.ROG 2009 zu finden (vgl. §33 S.ROG 2009).

Parzellierung: Jedes Chalet befindet sich auf einem eigenen Grundstück und hat unterschiedliche Grundstückseigentümer:innen und auch unterschiedliche Einlagezahlen, die vertraglich verpflichtet sind, ihre Chalets gewerblich zur Verfügung zu stellen. Wie viele Tage im Jahr die Eigentümer:innen ihre Chalets zur Verfügung stellen müssen, ist vertraglich festgelegt und kann von unserer Position aus nur sehr schwierig ermittelt werden.

Zusätzlich ist noch zu erwähnen, dass die Gemeinde Neukirchen am Großvenediger mit Stand 09.05.2024 keine Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde und kein Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet ist (vgl. Land Salzburg 2024). Nähere Informationen sind im Kapitel 3.3 Land Salzburg, Salzburger Raumordnungsgesetz, sowie im Artikel 31 des S.ROG 2009 zu finden (vgl. §31 S.ROG 2009). Aus raumplanerischer Sicht sind keine zusätzlichen Einschränkungen, abgesehen vom herkömmlichen Widmungsverfahren, vorhanden (vgl. S.ROG 2009).

De Facto ist das Projekt nach den gesetzlichen Grundlagen klar einem gewerblichen Unternehmen zuzuordnen. Als Raumplaner:in muss jedoch die Möglichkeit einer Nutzung als Zweitwohnsitz in Betracht gezogen werden. Laut Salzburger Raumordnungsgesetz (s. Kapitel 3.3 Land Salzburg, Salzburger Raumordnungsgesetze) muss im Falle eines Verdachts Zugang zu dem betreffenden Objekt gewährt werden. In der Praxis erweist sich die Beweisführung jedoch aufgrund des Datenschutzes und der langwierigen Verfahren als weniger erfolgreich und übersteigt oft die Kapazitäten der meisten Gemeinden.

5. 4. 2. Freizeit Kategorie Salzburg

Makrolage

Das Hüttendorf befindet sich im Salzburger Land, innerhalb der Gemeinde Maria Alm und gehört zur Hochkönig-Region. Die Verkehrsanbindung wird vorwiegend über Saalfelden am Steinernen Meer realisiert, das über die Bundesstraße B164, auch bekannt als Hochkönig Straße, direkt erreichbar ist. Von Saalfelden aus bestehen ausgezeichnete Verbindungen zur Autobahn A1, die Wien und Salzburg verbindet, sowie zur Tauernautobahn A10, die das Bundesland Salzburg durchquert. Die internationalen Zugverbindungen können über die Bahnhöfe in Zell am See und Salzburg genutzt werden, die beide von Saalfelden aus leicht mit Regionalzügen zu erreichen sind. Die am nächsten gelegenen Flughäfen befinden sich in Salzburg, Innsbruck und München (vgl. Hochkoenig.at 2024).

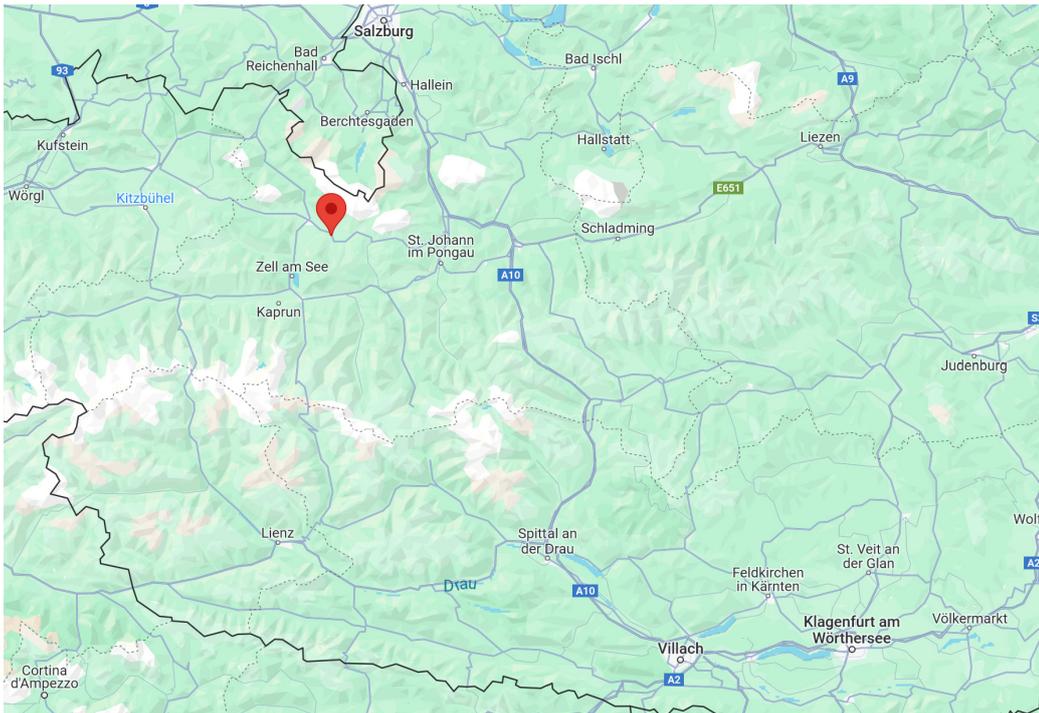


Abb. 25: Verortung Maria Alm in Salzburg (google.at/maps)

Mikrolage

Die Gemeinde Maria Alm im Salzburger Pinzgau erstreckt sich über eine Fläche von 12.543 ha. Laut Statistik Austria zählt sie 2.245 Einwohner:innen (vgl. Statistik Austria, Maria Alm am Steinernen Meer 2023). Geografisch ist Maria Alm zwischen dem Gebirgszug des Steinernen Meeres und den Pinzgauer Grasbergen positioniert. Sie grenzt im Norden an Deutschland und innerhalb Österreichs an die Gemeinden Saalfelden, Zell am See, Bruck, Taxenbach, Dienten und Werfen. Die Einwohner:innen verteilen sich auf die vier Katastralgemeinden Alm, Winkl, Hinterthal und Aberg sowie auf zehn Ortschaften, die überwiegend aus Bauernhöfen und Gutshäusern bestehen. Maria Alm befindet sich auf einer Höhe von 802 m, während ihr Hausberg, der Natrun, eine Höhe von 1.253 m erreicht (vgl. wikipedia.at 2024).

Die Gemeinde ist vornehmlich durch ihre vielfältigen Sportangebote geprägt. Während der kalten Jahreszeit lockt das Skigebiet mit 120 km an Pisten, zahlreichen Langlaufloipen, Rodelbahnen und weiteren Wintersportmöglichkeiten. Ein besonderes

Highlight in der Wintersaison ist die Königstour, die sich über 35 km erstreckt und beeindruckende 7.500 Höhenmeter umfasst. Im Sommer verwandelt sich die Region in ein Paradies für Wanderer und Radfahrer:innen mit malerischen Landschaften, die zum Erkunden einladen. Die Gegend bietet eine Vielzahl an Routen, Themenpfaden und Trails, die das natürliche Ambiente bereichern. Veranstaltungen wie Trailrunning-Events und Mountainbike-Uphill-Rennen runden das Sommerangebot ab und bieten sportliche Herausforderungen für Aktivurlauber (vgl. Salzburger Land, Hochkönig 2024).

Das Hüttendorf Maria Alm liegt in der Katastralgemeinde Aberg, südöstlich des Dorfes Maria Alm. Die nähere Umgebung ist von einzelnen, weit verstreuten Siedlungen geprägt. Das Dorf selbst erstreckt sich entlang einer Straße, die direkt am Hang verläuft. Die Zufahrt zum Hüttendorf erfolgt über die Straße Bachwinkl (vgl. SAGIS 2024). Grundstückstypologien

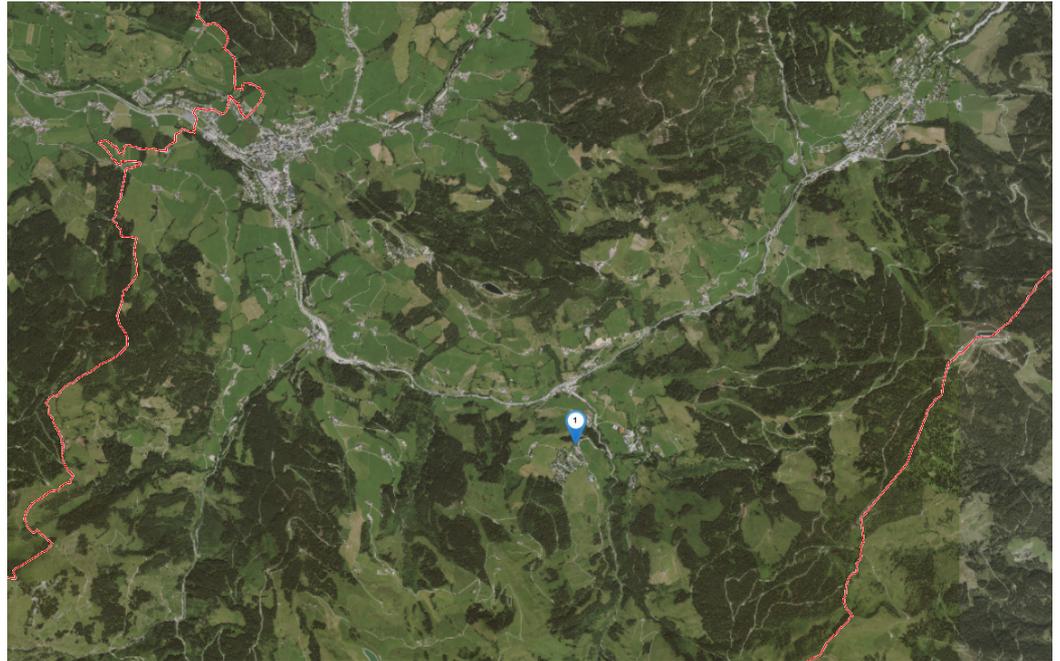


Abb. 26: Luftbild mit der Liegenschaft in Maria Alm (SAGIS)



Abb. 27: Luftbild – Kataster mit Grundstücksnummern Hüttendorf (SAGIS)



Abb. 28: Flächenwidmungsplan Hüttendorf (SAGIS)

Grundstückstypologien

Typologie	KG 57101 Aberg Grst. Nr.: 1131/6,8,9,10,11,12,13,14,15 unterschiedliche Grundstücksstrukturen und drei verschiedene Einlagezahlen (wobei bis auf Grst. Nr.: 1131/6 & 14 gleiche Einlagezahl besteht)
Grundstücksfläche	~ 6500,00 m ² bebaut
Straßenname/- art	Bachwinkl (Erschließungsstraße)
Straßenausbau	Fahrbahn aus Asphalt, Parkplätze direkt bei den Chalets
Grenzverhältnisse	Norden, Süden und Westen: Nachbargrundstücke Osten: Hang, Wiese

Flächenwidmungsplan

Die gegenständliche Liegenschaft ist als "BAZG - Bauland Zweitwohnungsgebiet" und "GLLG - Grünland ländliches Gebiet" gewidmet. Nähere Informationen zur Widmung "BAZG" sind in Kapitel 3.3 Land Salzburg unter dem Salzburger Raumordnungsgesetz zu finden. Die Widmung "GLLG" besagt gemäß §36 Abs. 1 Z 2, dass die Fläche für land- oder forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzungen bestimmt ist (vgl. §36 Abs. 1 Z 2 S.ROG 2009).

Entwicklung der Topographie

Die nächsten drei Luftaufnahmen dokumentieren die Entwicklung der Topographie anhand verfügbarer Luftbilder. Bis zum ältesten verfügbaren Luftbild aus dem Jahr 2000 und dem Baubeginn im Jahr 2004/05 blieb die Topographie nahezu unverändert. Im Zeitraum von 2004/05 bis 2010 erfolgte der wesentliche Bau des Nationalpark Chalets. Im Jahr 2019 wurden auf dem Nachbargrundstück im Norden ein Seminarzentrum und drei weitere Hütten errichtet (vgl. Google Earth 2024).

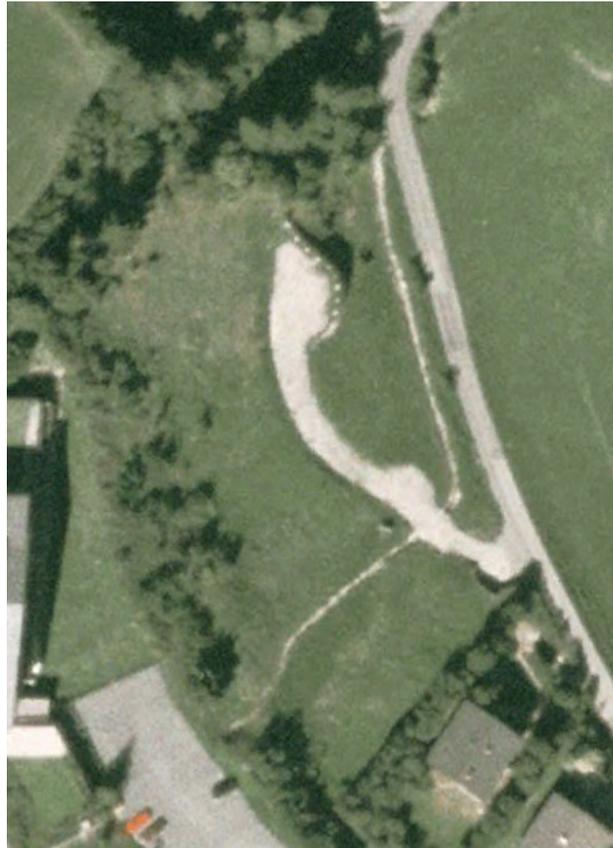


Abb. 29: Hüttendorf 2000 (Google Earth)



Abb. 30: Hüttendorf 2010 (Google Earth)



Abb. 30: Hüttendorf 2019 (Google Earth)

Projektbeschreibung

Das Hüttendorf in Maria Alm wurde auf einer Fläche erbaut, die ursprünglich als unbebaubar eingestuft war. Eine spontane Idee während eines Urlaubs verwandelte sich im Laufe der Jahre in einen beachtlichen Erfolg. Auf einem Areal von etwa 6.500 m² entstand ein Dorf, bestehend aus 20 Hütten sowie einem Seminargebäude, gelegen in einem für Freizeitwohnungen gewidmeten Gebiet. Die Liegenschaft setzt sich aus mehreren Grundstücken zusammen, die im Laufe der Zeit erworben wurden. Die Buchung der Hütten erfolgt nicht über übliche Buchungsplattformen, sondern ausschließlich durch Anfragen über die offizielle Webseite, sei es für Übernachtungen, Firmenveranstaltungen oder Hochzeiten (vgl. SAGIS 2024) (vgl. Hüttendorf Maria Alm, Entstehungsgeschichte 2024).

Nach Erhalt der Genehmigung durch den/die Gutachter:in begann im Jahr 2004 der Bau der

ersten Hütten im Hüttendorf. Durch den Erwerb benachbarter Grundstücke mittels Vorkaufsrechten und die finanzielle Unterstützung eines Bankers konnte das Projekt realisiert werden, da es für die Familie allein finanziell nicht machbar gewesen wäre. Bis Ende 2017 waren insgesamt 16 Hütten errichtet. Die folgenden zwei Jahre bis 2019 standen im Zeichen der fortlaufenden Verbesserung und Modernisierung der Hütten. Danach bot sich die Gelegenheit zur Erweiterung auf einem angrenzenden Grundstück, woraufhin ein Seminarzentrum und drei weitere Hütten hinzugefügt wurden. Im Jahr 2021 wurde das Hüttendorf inklusive des Seminargebäudes fertiggestellt und in Betrieb genommen (vgl. Hüttendorf Maria Alm, Entstehungsgeschichte 2024).

Das Hüttendorf wurde in keiner gelben oder roten Gefahrenzone der WLV errichtet (vgl. SAGIS 2024). Zudem gab bzw. gibt es nach eigenen Recherchen bis dato keine Probleme mit einer UVP.

Die 20 Hütten des Hüttendorfs, ausgelegt für zwei bis acht Personen, bieten zahlreiche Annehmlichkeiten. Jede Hütte verfügt über eine eigene Sauna, eine voll ausgestattete Küche und eine Terrasse. Sie sind ganzjährig mit dem Auto zugänglich. Darüber hinaus bietet das Hüttendorf ein Seminarzentrum, das Platz für etwa 120 Personen bietet, sowie zusätzliche Einrichtungen wie einen Fitnessraum, eine Skylounge, eine allgemein zugängliche Sauna, einen kleinen Laden mit Köstlichkeiten und einen Außenpool (vgl. Hüttendorf Maria Alm, Räumlichkeiten 2024).

Die Architektur des Hüttendorfs zeichnet sich durch eine Vielfalt von urigen Hütten bis hin zu romantischen und luxuriösen Chalets aus, die alle aus natürlichem Holz gefertigt sind. Die geschickte Anordnung der Chalets sowie ihre Einbettung in den Hang verleihen dem Ort ein besonderes Gefühl von Ruhe und Erholung (vgl. ebd. 2024).

Bildaufnahmen

Die nächsten Bilder bieten einen kurzen Überblick darüber, wie das Projekt und die Gebäude des Hüttendorfs Maria Alm gestaltet sind.



Abb. 32: Gesamtblick Hüttendorf (hochkoenig.at)



Abb. 33: Inneneinrichtung (huettendorf.com)



Abb. 34: Grundriss 2-6 Personen (huettendorf.com)

Fazit

Das Hüttendorf in Maria Alm, das im Zweitwohnungsgebiet errichtet wurde, entstand in einer durchaus ansprechend steilen Hanglage. Bedenklich ist das Ganze dahingehend, dass von dem/der Gutachter:in im Vorhinein gesagt wurde, dass das Projekt auf dieser Fläche eine 50:50 Chance hätte, um durchgeführt zu werden. Inwiefern es möglich war, die benachbarten Grundstücke mit ins Boot zu holen, kann aus unserer Perspektive leider nicht ermittelt werden. Sonstige andere Gefahrenbereiche liegen nicht vor.

Aus der Perspektive der Konsument:innen bietet das Hüttendorf zusätzliche Leistungen an. Betrachtet man die Chalets individuell, so sind diese ausreichend dimensioniert, um mit einer größeren Familie mehrere Tage darin zu verbringen. Gemäß den Grundrissen, die im Abschnitt der Bildaufnahmen dargestellt sind, erfüllen die Chalets auch Standards, die ein dauerhaftes Wohnen ermöglichen. Es bleibt jedoch ungewiss, wie häufig diese Chalets tatsächlich als Freizeitwohnsitze genutzt werden.

Im Rahmen der Analyse spielen sowohl die Grundstückstypologie als auch die Flächenwidmung eine entscheidende Rolle. Dieses Projekt lässt sich der Kategorie 3 – Freizeit Kategorie - zuordnen, basierend auf folgenden Fakten:

Widmung: Die Widmung „BAZG“ - Bauland Zweitwohnungsgebiet - erlaubt Wohnbauten mit Zweitwohnungen. Nähere Informationen sind im Kapitel 3.3 Land Salzburg, Salzburger Raumordnungsgesetz, sowie im Artikel 30 Abs. 1 Z 9 des S.ROG 2009 zu finden (vgl. §30 Abs. 1 Z 9 S.ROG 2009).

Parzellierung: Die Hütten befinden sich auf zum Teil verschiedenen Grundstücken mit gleichem Grundstückseigentümer:in. Bis auf das Grundstück 1131/6 im Norden, auf dem das Seminargebäude steht, und das Grundstück 1131/14 im Süden, weisen alle

die gleiche Einlagezahl vor. Auf dem Grundstück des Seminargebäudes ist bekannt, dass dieses auf dem Nachbargrundstück errichtet wurde. Ob und welche Einrichtungen als Eigenbedarf verwendet werden, ist unklar.

Zusätzlich ist noch zu erwähnen, dass die Gemeinde Maria Alm mit Stand 09.05.2024 eine Zweitwohnungs-Beschränkungsgemeinde ist (vgl. Land Salzburg 2024). Nähere Informationen sind im Kapitel 3.3 Land Salzburg, Salzburger Raumordnungsgesetz, sowie im Artikel 31 des S.ROG 2009 zu finden (vgl. §31 S.ROG 2009). Aus raumplanerischer Sicht sind keine zusätzlichen Einschränkungen, abgesehen vom herkömmlichen Widmungsverfahren, vorhanden (vgl. S.ROG 2009).

De facto ist das Projekt nach den gesetzlichen Grundlagen klar einem Freizeitwohnungsgebiet zuzuordnen. Als Raumplaner:in ist daher mit einer konformen Nutzung als Freizeitwohnung zu rechnen, dem nicht näher nachgegangen werden muss.

5.5. Beispiele im Land Kärnten

5.5.1. Hybride Kategorie Kärnten

Makrolage

Das Almdorf Seinerzeit liegt in der Gemeinde Reichenau und liegt verwaltungstechnisch im Bezirk Feldkirch in Kärnten (vgl. KAGIS 2024). Als südlichstes Bundesland Österreichs ist es das fünftgrößte mit ca. 9.533 km². Es grenzt im Süden an Slowenien und Italien sowie an die Bundesländer Steiermark, Salzburg und Tirol (Osttirol). Kärnten hat einiges an natürlichen Schätzen zu bieten. Neben den zahlreichen Seen gibt es mehr als 90 Berggipfel mit einer Höhe von mehr als 3.000 m. Hoch ist auch der Waldanteil mit 53% an der Gesamtfläche (vgl. Land Kärnten, 2024). Dementsprechend hat der Dauersiedlungsraum ein Ausmaß von lediglich 2.455 km², was ca. ein Viertel der Landesfläche entspricht (vgl. Statistik Austria, 2024).

Mit 01.01.2023 lebten 568.984 Menschen im Land Kärnten. Das Wachstum gegenüber dem Vorjahr war mit 0,8% gering. Die einwohner:innenstärkste Stadt ist die Landeshauptstadt Klagenfurt mit 104.332 Einwohner:innen und der einwohnerstärkste Bezirk ist Spittal an der Drau mit 75.803 Bewohner:innen (vgl. Land Kärnten, 2024b).

Die Tourismuszahlen der letzten beiden Saisons zeigen deutlich mehr Nächtigungen in der Sommersaison. Während man im Winterhalbjahr 2023/24 3.645.526 (+2,0% gegenüber dem Vorjahr) Übernachtungen verbuchen konnte, waren es im Sommerhalbjahr 2023 sogar 9.577.347 (-3,6% gegenüber dem Vorjahr) Übernachtungen (vgl. Land Kärnten, 2024c).

Mikrolage

Im Gemeindegebiet liegen die Nockberge, die den gleichnamigen Biosphärenpark bilden. Dazu zählen auch die anliegenden Gemeinden Bad Kleinkirchheim, Krams in Kärnten und Radenthein (vgl. Gemeinde Reichenau, 2024).

Der Fokus von Biosphärenparks liegt darin, Wege zu finden und zu zeigen, wie das Zusammenleben von Mensch und Natur nachhaltig verbessert werden kann. Dazu zählen die Hauptaufgaben Erhalt der biologischen und kulturellen Vielfalt, nachhaltige Entwicklung und logistische Unterstützung für Forschung, Überwachung, Bildung und Ausbildung zur Förderung der Entwicklung. UNESCO-Biosphärenparks sind in drei Zonen mit unterschiedlichen Anforderungen unterteilt: Kernzonen, Pflegezonen und Entwicklungszonen (vgl. UNESCO, 2024). Das Almdorf Seinerzeit liegt in der Entwicklungszone des Biosphärenparks (vgl. KAGIS, 2024). Die Entwicklungszone ist Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum für die Bevölkerung. Sie umfasst ausdrücklich Siedlungsgebiete und nachhaltige Wirtschaftsformen. Das Hauptziel ist die Unterstützung und Förderung lokaler Gemeinschaften, Unternehmen und Gemeinden bei der Erhaltung nachhaltiger sozioökonomischer und Landnutzungssysteme (vgl. UNESCO, 2024).

Die Grundlage in der Gemeinde sind Land- und Forstwirtschaft sowie der Tourismus. Insgesamt hat die Gemeinde Reichenau, welche aus fünf Katastralgemeinden und 21 Ortschaften besteht, 1791

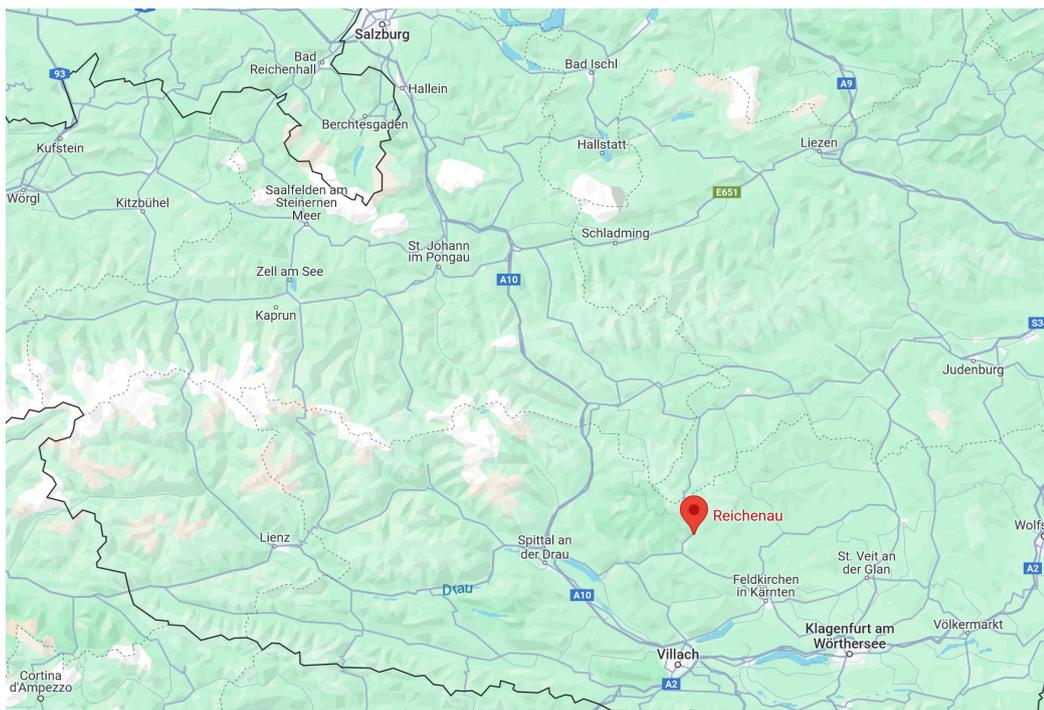


Abb. 35: Verortung Reichenau in Kärnten (google.at/maps)

Einwohner:innen und umfasst eine Fläche von 114 km² (vgl. Gemeinde Reichenau, 2024).

Das betrachtete Chaletdorf Seinerzeit befindet sich in der Katastralgemeinde Wiedeweg. Umgeben von Wald- und Weideflächen, liegt es in isolierter Lage auf etwa 1.400 m Höhe (Abb. 36). Die Falkertsee Landesstraße, die am Dorf vorbeiführt, endet am Falkertsee. Rund um den See gibt es weitere Chalets, die aber nicht im Zusammenhang mit dem Chaletdorf Seinerzeit stehen (vgl. KAGIS, 2024). Das Almdorf Seinerzeit befindet sich auf zwei Nockbergeplateaus - "Fellacher" und "Kleeangerle" und besteht aus insgesamt 51 Chalets (vgl. Almdorf Seinerzeit, 2024).

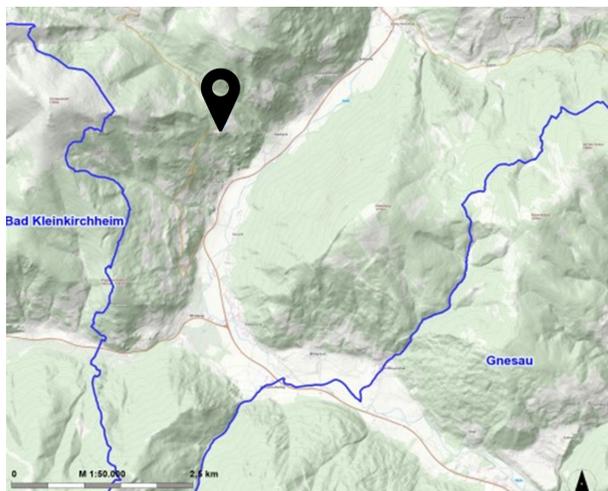


Abb. 36: Lage des Almdorf Seinerzeit in Reichenau (KAGIS)

Grundstückstypologien

Typologie	KG 72345 Wiedeweg Grst. Nr.: 383, 384/1, 398/1 – 398/23 teilweise Parzellierung
Grundstücksfläche	~ 40700,00 m ² bebaut, begrünt
Straßenname/- art	Vorderkoflach (Erschließungsstraße)
Straßenausbau	Fahrbahn aus Asphalt, Parkplätze in der Tiefgarage des Hauptgebäudes
Grenzverhältnisse	Süden und Westen: Falkertsee Landstraße, dahinter Wald Norden und Osten: Wiese bzw. Wald

Flächenwidmungsplan

Die Grundstücke 383 und 384/1 sind als „Bauland - Reines Kurgebiet“ gewidmet. Diese Widmung ist für Flächen vorgesehen, die für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen bestimmt sind (näheres dazu s. Kapitel 3.4). Die Grundstücke, im nördlichen Teil des Dorfes besitzen allesamt die Widmung Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Freizeitwohnsitz. Interessant in diesem Zusammenhang sind auch die Widmungen des anliegenden Grundstücke. So wurden zum Beispiel auch das Grundstück 378 als Bauland - Reines Kurgebiet gewidmet und zusätzlich eine Verkehrsfläche eingezogen. Auch die Liegenschaft östlich mit der Grundstücksnummer 394 hat die Widmung Bauland - Reines Kurgebiet. Das Könnte darauf hindeuten, dass man Erweiterungsvorhaben anstrebte (Abb. 38).

Projektbeschreibung

Die Liegenschaft besteht aus mehreren Grundstücken. Während die beiden im Süden eine Vielzahl an Chalets bzw. das Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage und Restaurant beinhalten, besteht der nördlichste Teil der Liegenschaft aus mehreren Einzelgrundstücken, die auf die Objekte zugeschnitten sind (vgl. KAGIS, 2024).

Ein Teil des Almdorf Seinerzeit wurde bereits Ende der 90er Jahre errichtet. Seit 1998 besteht nämlich der erste Teil des Chaletdorfes mit 27 Hütten. Ab dem Jahr 2014 wurde die Anlage Schritt für Schritt erweitert. Geplant war eine Erweiterung um 34 Hütten sowie ein Ausbau des Zentralgebäudes, durch Investitionen des Investors Alfred Liechtenstein (vgl. kaernten.orf.at, 2014). Damit die Erweiterung finanziert werden kann, wurden auch Hütten verkauft. Nach der Berichterstattung von kaernten.orf.at ist eine Hütte mit knapp 75 m² um 870.000 Euro angeboten worden. Größere Chalets mit 140 bis 180 m² kosten 1,3 bis 1,6 Millionen Euro (vgl. kaernten.orf.at, 2015a). Zusätzlich zu den Investitionen von Alfred von Lichtenstein, hätten auch Mittel des

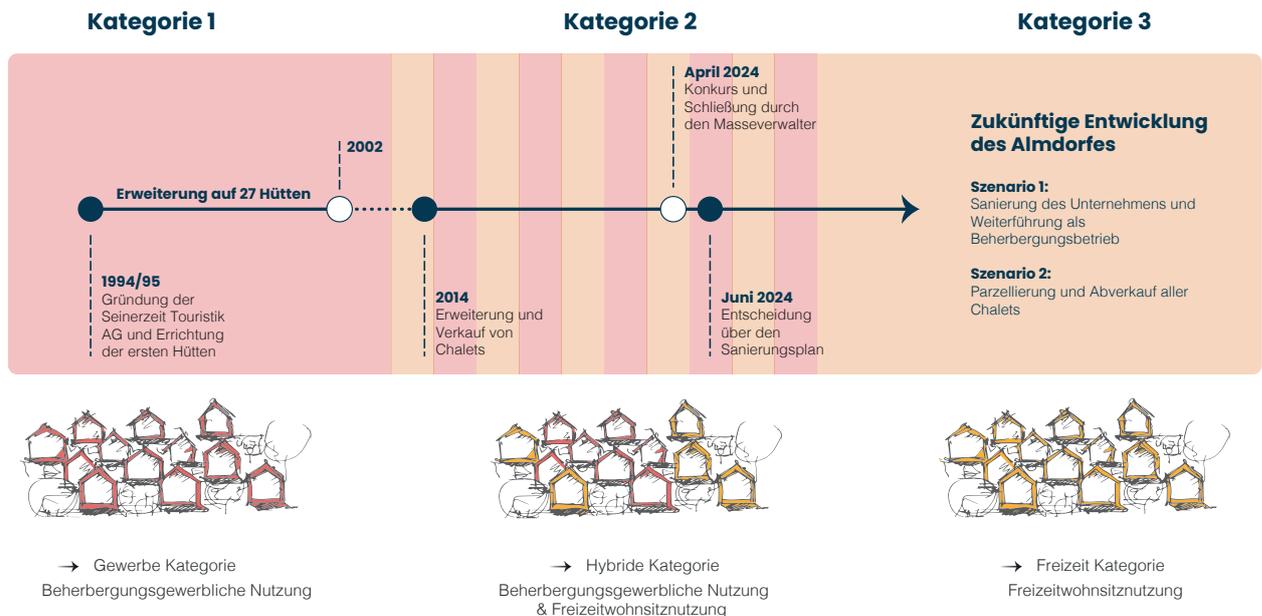


Abb. 39: Lebenszyklus Seinerzeit (eigene Darstellung)

Fazit

Bei der Betrachtung des Almdorf Seinerzeit aus dem Blickwinkel der Raumplanung, kann man die isolierte Lage an einem Hang in 1.400 m Höhe als äußerst problematisch beurteilen. Infrastrukturmaßnahmen, die zur Erschließung der Liegenschaft notwendig sind, erfordern einen hohen finanziellen Aufwand. Man kann jedoch entgegenhalten, dass sie zumindest an einer Landesstraße liegt. Erschließungen innerhalb des Dorfes mussten jedoch erst hergestellt werden. Maßnahmen, die in einer heiklen Lage auf einem Bergplateau eine große Fläche in Anspruch nehmen. Zumindest ist die Bauweise der Objekte relativ kompakt. Erwähnenswert im Zusammenhang mit der Lage ist auch der Biosphärenpark Nockberge. Die Entwicklungszone hat laut UNESCO unter anderem das Ziel der Erhaltung nachhaltiger sozioökonomischer und Landnutzungssysteme. Fragwürdig ist, ob dieses Ziel mit der Nutzungsform als Chaletdorf erreicht werden kann.

Die aktuelle Flächenwidmung für das Dorf ist als „Bauland - Reines Kurgebiet und Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung – Freizeitwohnsitz“ ausgewiesen. Darüber hinaus sind neben dem Dorf noch weitere bisher unbebaute Flächen als Bauland - Reines

Kurgebiet gewidmet. Klar ist, dass zumindest für einen Teil des Dorfes der Betrieb zur Beherbergung von Gästen nicht primär war, sondern gezielt für eine Freizeitwohnsitznutzung vorgesehen wurde. Die vorhandenen Widmungsreserven deuten auf Erweiterungsvorhaben des Almdorfes hin. Es lässt sich vermuten, dass beim Ausbau im Jahr 2015 eine Erweiterung angestrebt wurde, jedoch durch den Rückzug der Unterstützung seitens des Landes Kärnten dieser nicht vollzogen werden konnte. Interessant in diesem Zusammenhang ist auch die Rolle der öffentlichen Hand und die Unterstützung mit EU- und Bundesmitteln zu dieser Zeit.

Definitiv unklar ist die Zukunft des Almdorfes. Ende Juni soll eine Entscheidung vom Masseverwalter fallen. Bis dahin ist zumindest der Teil, welcher als Beherbergungsbetrieb genutzt wird, stillgelegt. Aktuell kann man jedenfalls keine Buchungen für das Almdorf Seinerzeit vornehmen. Die Szenarien, die in Abb. 39 skizziert wurden, sind reine Mutmaßungen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Szenario 2 - Parzellierung und Verkauf der Chalets - ist jedenfalls gegeben. Sollte es eintreten, hat man einen Wechsel zu Kategorie 2 –Hybride Kategorie - vollzogen und damit ein Chaletdorf mit reiner Freizeitwohnsitznutzung.

5.5.2. Freizeit Kategorie Kärnten

Makrolage

Die Chalets am Klippitztörl liegen in den Gemeinden Bad Sankt Leonhard im Lavanttal und Wolfsberg. Beide sind dem Bezirk Wolfsberg zuzuordnen, welcher den östlichen Teil des Landes Kärnten umfasst (vgl. KAGIS, 2024). Der Bezirk befindet sich im Lavanttal im östlichen Kärnten, in der Region Unterkärnten. Die Koralpe und die Packalpe bilden die Grenze zur Steiermark. Der Fluss Lavant fließt durch den Bezirk Wolfsberg und mündet bei Lavamünd in die Drau. Der südliche Teil des Bezirks liegt zwischen der Klippenzone und der Saualpe eingebettet. Der nördliche Teil erstreckt sich zwischen der Packalpe und den Seetaler Alpen und grenzt im Norden an den Obdacher Sattel. Fast sechzig Prozent der Fläche des Bezirks sind mit Wald bedeckt, während mehr als ein Viertel landwirtschaftlich genutzt wird (vgl. Städte-Verlag, 2024).

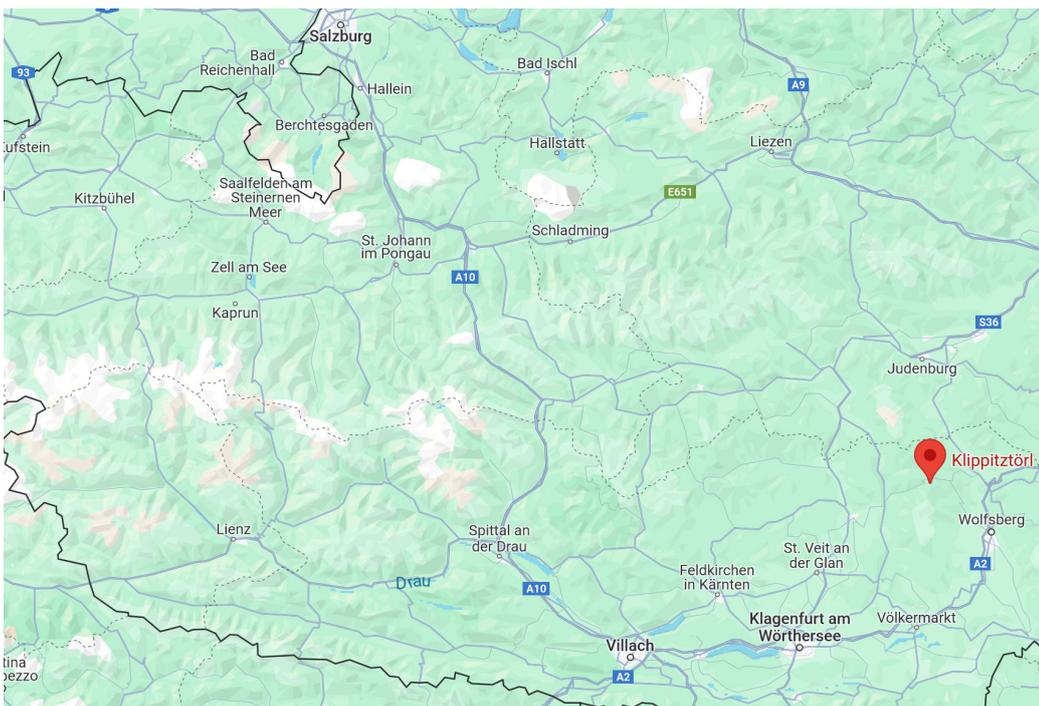


Abb. 40: Verortung Bad Sankt Leonhard und Wolfsberg in Kärnten (google.at/maps)

Mikrolage

Die Grenze zwischen den beiden Gemeinden verläuft durch das Chaletdorf (Abb. 41). Der nördliche Teil des Chaletdorfs befindet sich in der Gemeinde Bad Sankt Leonhard (KG Kliening), welche am 1. Januar 2023 4.289 Einwohner:innen zählte (vgl. Statistik Austria, 2023). Sie umfasst eine Gesamtfläche von 11.182 ha und besteht aus 17 Ortschaften (vgl. Stadtamt Bad St. Leonhard im Lavanttal, 2024). Die Luftliniendistanz zum Zentrum von Wolfsberg beträgt etwa 7,4 km. Der andere Teil des Dorfes liegt in der Gemeinde Wolfsberg (KG Preims), wo auch die Talstation des Skigebietes Klippitztörl liegen (vgl. KAGIS, 2024). Die Stadtgemeinde Wolfsberg ist Bezirkshauptort hat 25.133 Bewohner:innen und eine Fläche von rund 27.840 ha. Die Stadt, die sich zwischen der Koralm und der Saualpe im mittleren Lavanttal befindet, ist seit dem Mittelalter ein bedeutender Handels- und Verkehrsknotenpunkt. Heutzutage prägen zahlreiche Industrie-, Handels- und Gewerbebetriebe das Wirtschaftsleben in Wolfsberg, die oft weit über die Region hinaus bekannt sind. Auch der Tourismus gewinnt an Bedeutung. In Wolfsberg gibt es neben ausgezeichneter Gastronomie und Hotellerie insgesamt 142 Beherbergungsbetriebe mit rund 2.000 Gästebetten. Ein breites Angebot an Kultur-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten ergänzt das vielfältige

Angebot der Bezirkshauptstadt. Wolfsberg ist das politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Kärntner Lavanttales, das oft als „Paradies Kärntens“ bezeichnet wird. Der Ort wurde im 12. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt und hat eine bewegte Geschichte, die sich in den zahlreichen Sehenswürdigkeiten der Stadt widerspiegelt (vgl. Wolfsberg, 2024)

Grundstückstypologien

Typologie	KG 77231 Preims und Kliening 77006 Vielzahl an unterschiedlichen Grundstücksnummern Parzellierung auf die Objekte zugeschnitten unterschiedliche Einlagezahlen weisen auf heterogene Eigentumsverhältnisse hin
Grundstücksfläche	~ 245000,00 m ² bebaut, begrünt
Straßenname/- art	L91 Klippitztörlstraße und Kliening (Erschließungsstraße)
Straßenausbau	Fahrbahn aus Asphalt
Grenzverhältnisse	Süden: Klippitztörlstraße Norden und Osten: Wiese bzw. Wald Westen: Lifтанlagen und Skipiste

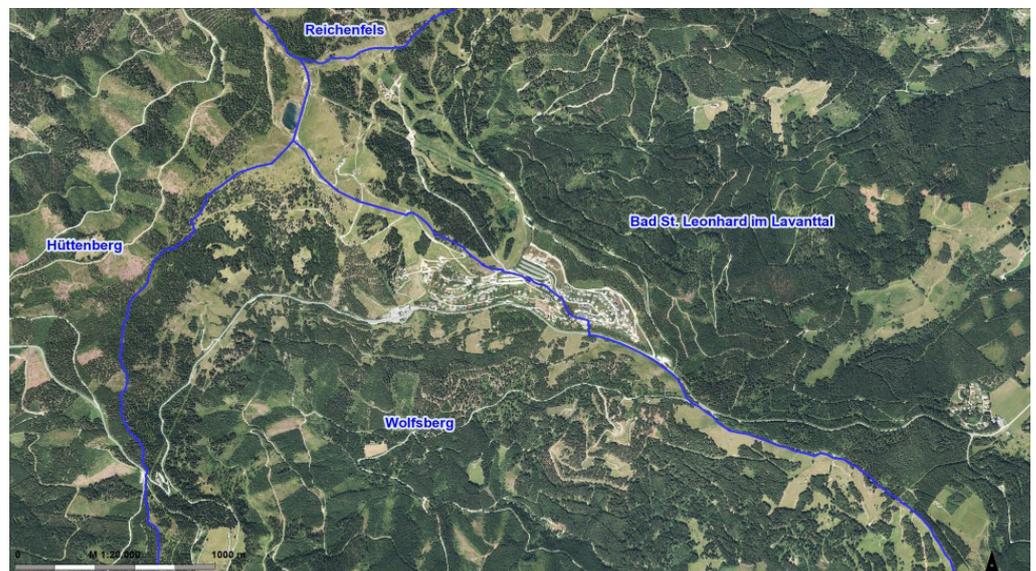


Abb. 41: Lage des Chalets am Klippitztörl (KAGIS)



Abb. 42: Luftbild – Kataster mit Grundstücksnummern Klippitztörl (KAGIS)



Abb. 43: Luftbild – Kataster mit Einlagezahlen Klippitztörl (eigene Darstellung auf Grundlage von BEV)

Flächenwidmungsplan

Wie man Abbildung 44 entnehmen kann, ist ein Großteil des Chaletdorfes am Klippitztörl als „Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung – Freizeitwohnsitz“ gewidmet. Vereinzelt gibt es dazwischen Widmungen als Bauland - Reines Kurgebiet und Grünlandwidmungen. Durch die Verkehrsflächen, die sich durch das Chaletdorf ziehen, lässt sich vermuten, dass die Zufahrt zu den Chalets, sowie auch Abstellmöglichkeiten gegeben sind.

Südlich der Landesstraße sind noch nicht bebaute Flächen bereits umgewidmet - ebenfalls in die Kategorie Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Freizeitwohnsitz. Man kann vermuten, dass Erweiterungsbestrebungen angedacht sind (vgl. KAGIS, 2024).

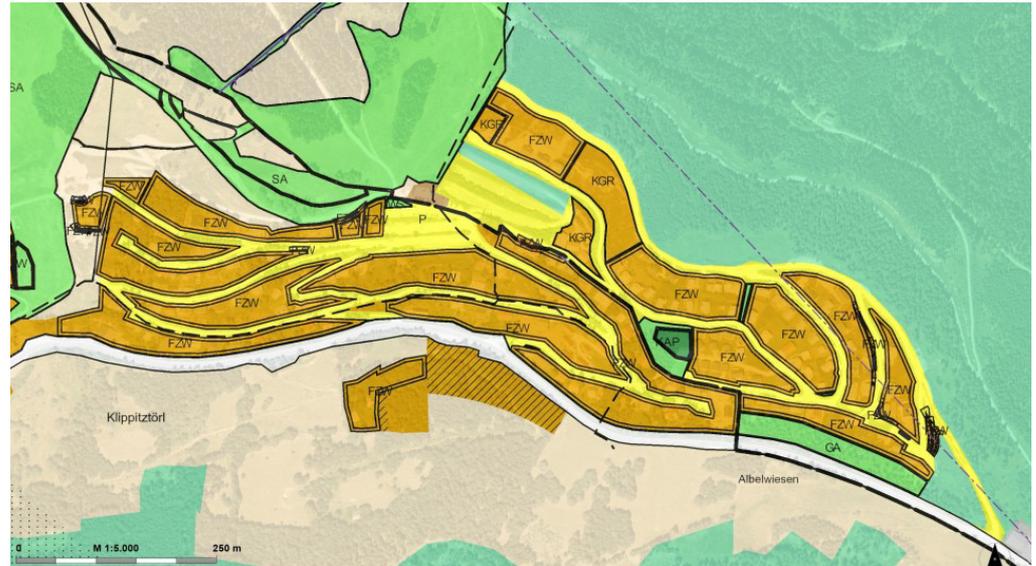


Abb. 44: Flächenwidmungsplan Klippitztörl (KAGIS)

Projektbeschreibung

Aus den gefundenen Medienberichten lässt sich nicht genau verfolgen, wann die ersten Chalets am Klippitztörl entstanden sind. Es wurde auch versucht nachzuvollziehen, wann die Flächen umgewidmet wurden, aber die Verordnungen konnten bei der Recherche nicht gefunden werden (vgl. Elektronische Amtsblatt, 2024). Für die Analyse der Entstehung wurde deshalb auf verfügbare Luftbilder zurückgegriffen. Anhand der Abbildung 45 kann man erkennen, dass bereits im Jahr 2002 im westlichen Teil die ersten Ferienhäuser vorhanden waren. Diese wirken jedoch nicht als Chaletdorf. In der weiteren Entwicklung der Topographie kann man erkennen, dass zwischen den Jahren 2002 und 2010 der bestehende Wald sukzessive gerodet wurde, um weitere Einheiten zu errichten. Bis ins Jahr 2024 kann man jedenfalls eine gravierende Veränderung der Topographie erkennen (vgl. KAGIS, 2024).

Erweiterungsbestrebungen gab es auch in der jüngeren Vergangenheit immer wieder. Im Februar 2022 legte sich die Gemeinde Bad Sankt Leonhard im Lavanttal fest, dass es zu keiner Erweiterung des Chaletdorfes am Klippitztörl kommen soll und dementsprechend wurde auch kein Umwidmungsverfahren eingeleitet.

Diesbezüglich wurde auch die Technische Universität Wien mit einem Gutachten seitens des Landes Kärnten beauftragt. Diese kam zum Ergebnis, dass eine weitere Verbauung am Klippitztörl eine Zersiedelung bewirken würde. Im Raumordnungsgesetz wurde die Vermeidung von Zersiedelung als eigener Grundsatz etabliert. Diesem Grundsatz muss nunmehr bei jeder geplanten Umwidmung entsprochen werden. Dem Investor wurde seitens der Gemeinde eine klare Absage erteilt (vgl. MeinBezirk.at, 2022).

Im Juli desselben Jahres legte der Investor Tilly Forstbetriebe GmbH seine Pläne offen. Den Zielen des Unternehmens nach, sollen weitere acht Hektar umgewidmet werden. Es war geplant, ein Hotel zu bauen, an das 18 betreute Holzhäuser angeschlossen sind, sowie etwa 60 weitere Häuser. Bisher wurden in diesem Gebiet rund 80 Holzhäuser errichtet, von denen etwa 60 auf Grundstücken stehen, die früher Tilly gehörten. Das Unternehmen brachte dazu eine Anregung auf Umwidmung bei der Gemeinde Bad Sankt Leonhard ein, wogegen sich die Verantwortlichen bereits im Frühjahr des Jahres ausgesprochen haben. Um das ganze Projekt plakativ zu machen, stellte Tilly detaillierte Pläne vor (Abb. 46). Das geplante Hotel, das momentan im oberen, mittelgrünen Bereich der Karte vorgesehen ist, soll in den unteren, dunkelgrünen



Abb. 45: Topographische Entwicklung des Klippitztörl 2002-2024 (eigene Darstellung auf Grundlage von KAGIS)

Bereich verschoben werden. Direkt daneben, im gelben Bereich, sollen die Hotel-Chalets entstehen. Der hellgrüne Bereich ist für die umstrittenen Holzhäuser vorgesehen, die sowohl privat als auch touristisch genutzt werden sollen (vgl. Unterkärntner Nachrichten, 2022).

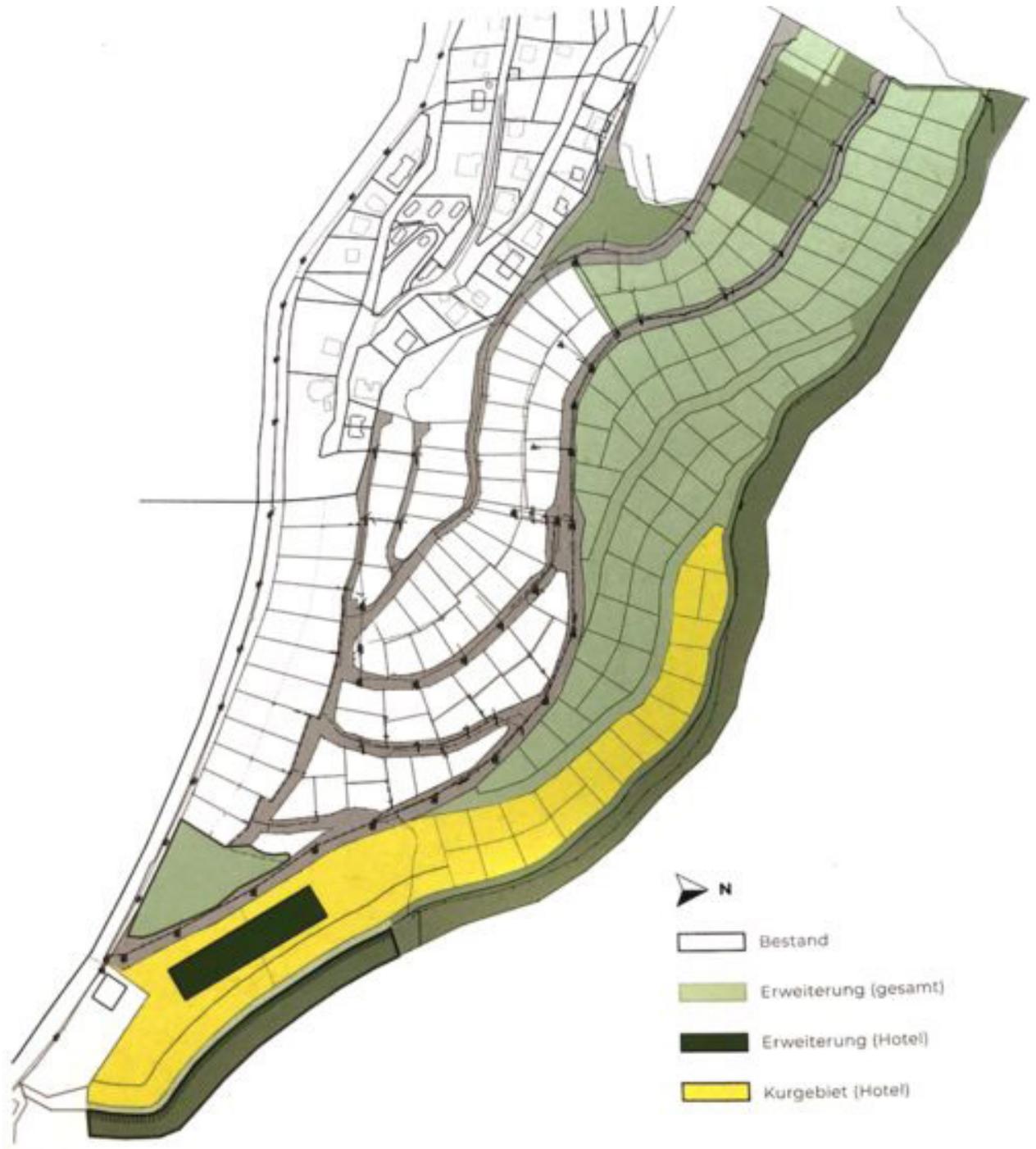
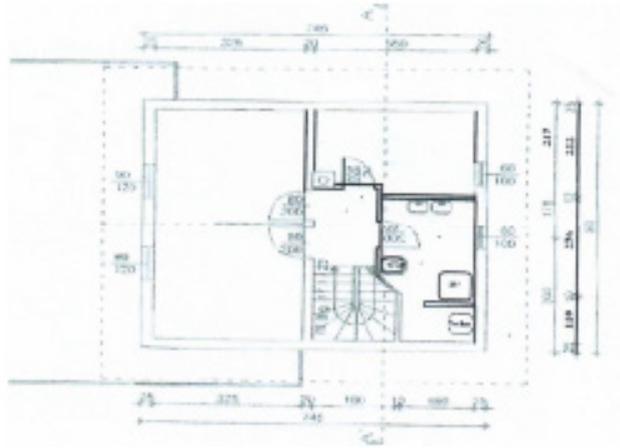


Abb. 46: Geplante Erweiterung am Klippitztörl (Unterkäntner Nachrichten, 2022)



Abb. 47: Ferienhaus am Klippitztörl (willhaben.at)



Auch in diesem Jahr ist die Diskussion wieder aufgekommen. Der Grund war ein Antrag einer Partei, der die Stadtgemeinde dazu aufforderte, die vorgeschlagene Änderung des Flächenwidmungsplanes der Tilly Forstbetriebe GmbH zu unterstützen. Diese Änderung würde die weitere touristische Entwicklung des Skigebietes und die Erweiterung ermöglichen (vgl. Kleine Zeitung, 2024). Der Antrag wurde nach der Gemeinderatssitzung dem Ausschuss für Gemeindeplanung, Gewerbe und Fremdenverkehr zugewiesen (vgl. Unterkärntner Nachrichten, 2024). Danach wurde in den Medien nichts Weiteres berichtet. Auf Immobilienplattformen findet man auch immer wieder Chalets in der Umgebung, die zum Verkauf angeboten werden. Jenes in der Abbildung 47 mit 74 m² wird aktuell zu einem Preis von 475.000 Euro angeboten (vgl. willhaben.at, 2024).

Andererseits werden auch einzelne Chalets zur Beherbergung auf Buchungsplattformen vermietet. Nach Durchsicht einzelner Anbieter kann man feststellen, dass es sowohl gewerbliche als auch private Anbieter:innen gibt.

Fazit

Das Chaletdorf am Klippitztörl entspricht weniger der Definition eines Chaletdorfs, die im Zusammenhang dieser Arbeit festgelegt wurde. Die isolierte Lage, sowie das zumindest teilweise auftretende gemeinsame Erscheinungsbild trifft mehr oder weniger zu. Auch die festgelegte Bauweise lässt sich wiedererkennen. Dennoch liegt keine bzw. nur teilweise eine gewerbliche Nutzung vor. Anhand der Auswertungen des Luftbilds kann man feststellen, dass die Gebäude aus unterschiedlichen Perioden stammen. Die zuvor genannten Objekte, die bereits vor dem Jahr 2002 bestanden, können nicht als Chaletdorf betrachtet werden. Alles was danach dazugebaut wurde entspricht eher dem Charakter. Wobei auch hierbei anzumerken ist, dass von Beginn an eine Freizeitwohnsitznutzung durch die Widmung ermöglicht wurde und die beherbergungsgewerbliche Nutzung nie im Fokus stand. Zwar werden zum Teil Hütten gewerblich oder privat vermietet, aber von einem Schwerpunkt auf Beherbergungsgewerbe kann dabei keine Rede sein.

Unterschiedlich zu den anderen bereits beschriebenen Beispielen ist auch die Grundstücksstruktur. Diese war von Beginn an parzelliert und auf die einzelnen Objekte zugeschnitten, sodass man diese sofort verkaufen und problemlos weiterverkaufen kann. Die Vielzahl an Eigentümer:innen wird auch durch die breite Palette an Einlagezahlen in der Abbildung 42

ersichtlich. Der Aufbau des Dorfes mit breit angelegten Erschließungsstraßen zeigt die prioritäre Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr bis hin zu jedem einzelnen Chalet. Deutlich wird das auch, wenn man die Angebote auf Immobilienplattformen betrachtet, wo der Stellplatz im Haus in Form einer Garage integriert ist.

Die Angebote auf den Immobilienplattformen lassen auch auf eine mögliche Dynamik, was die Eigentümer:innenstruktur betrifft, schließen. Dynamisch ist jedenfalls auch die Debatte um die Erweiterung des Dorfes durch den Investor, der im Moment versucht durch Einflussnahme im Gemeinderat seine Ziele zu verfolgen.

Aus Sicht der Raumplanung wäre die Erweiterung in dieser Form jedenfalls negativ zu beurteilen - das kommt auch aus dem Gutachten der TU Wien raus. Zwar ist der geplante beherbergungsgewerbliche Betrieb eher zu begrüßen, jedoch ist der Umfang so wie er geplant ist mit einem enormen Flächenverbrauch zu verbinden und die Grundstücksstruktur lässt eine zukünftige Nutzung als Freizeitwohnsitz bereits vermuten.

6 ZUSAMMENHANG VON CHALETDÖRFER UND FREIZEITWOHNSITZE

Die zuvor beschriebenen Beispiele sind plakativ für die definierten Kategorien. Wie man bei dem einen oder anderen Chaletdorf erkennen kann, ist die Art der Nutzung flexibel und es zeichnet sich eine Art Lebenszyklus ab. Die ausschlaggebenden Gründe sind meist wirtschaftlich, aber nicht ausschließlich. Der Wechsel zwischen den Kategorien bringt eine gewisse Dynamik in das Thema, die in der Realität meist in eine Richtung verläuft. Theoretisch möglich sind aber auch andere Wege, die in einer schematischen Darstellung (Abb. 48) zusammengefasst wurden.

6.1. Entwicklungsszenarien

Die Entwicklungsszenarien für Chaletdörfer umfassen die drei Kategorien (s. Kapitel 5), die jeweils unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und Verwaltungsprozesse darstellen. Diese Kategorien sind miteinander verknüpft und ermöglichen flexible Übergänge zwischen den Nutzungsszenarien, abhängig von der rechtlichen und wirtschaftlichen Situation sowie den Entscheidungen der Investor:innen und Gemeinden. Das Ziel der nachstehenden Darstellung ist es zu zeigen, dass es rein durch unterschiedliche Entscheidungen möglich ist, "relativ leicht" von einer Kategorie zur anderen zu gelangen und wieder zurück, sofern die formalen Schritte befolgt werden.

Die Entwicklungen in Abbildung 48 dienen lediglich als Beispiel und Grundlage für mögliche Entwicklungen, wobei zu beachten ist, dass die Widmungen fiktiv sind und allein die Nutzung darstellen sollen.

In Kategorie 1 – Gewerbe Kategorie - liegt der Fokus auf Chaletdörfern mit der Widmung „Beherbergungsbetriebe Nutzung“ (BBN). Hierbei handelt es sich um eine Grundstruktur mit einer Einlagezahl (EZ). In dieser Kategorie können die Liegenschaften, inklusive Chalets, verkauft und zu

rechtskonformen Freizeitwohnsitzen umgewidmet werden. Die Grundvoraussetzung für einen Kategorienwechsel von Gewerbe auf Hybride Kategorie ist die Teilung der Grundstücke und der Verkauf der Liegenschaften mit den Chalets. Wenn dieses Vorgehen nur bei einem Teil vollzogen wird, wechselt man in die Hybride Kategorie und findet eine Zusammensetzung vor, wie bspw. beim Almdorf Seinerzeit. Bei einer Teilung der gesamten Liegenschaft und einem Totalabverkauf wird das Projekt zu Kategorie 3 und somit zur Freizeitwohnsitznutzung (FWN). Findet darauffolgend keine Umwidmung für eine entsprechende Nutzung als Freizeitwohnsitz statt, entspricht die Widmung nicht mehr der tatsächlichen Nutzung, welche damit rechtswidrig ist. Bei einer Anpassung der Widmungskategorie wäre ein legaler Freizeitwohnsitz gegeben. Das hier skizzierte Szenario von Kategorie 1 auf 2 oder 3 ist jenes, das in der Realität auch am häufigsten auftritt. Ausschlaggebend dafür können finanzielle Hintergründe sein.

Kategorie 2 – Hybride Kategorie - erweitert die Nutzungsmöglichkeiten, indem Chaletdörfer sowohl die Widmung BBN als auch FWN umfassen. Das Chaletdorf kann dabei so aufgebaut sein, dass ein Teil davon auf einem Grundstück mit einer EZ steht und als Beherbergungsbetrieb geführt wird (BBN) und der andere Teil auf mehreren Grundstücken mit mehr als einer EZ aufgebaut ist und als Freizeitwohnsitz genutzt wird. Zusammengefasst also zwei Nutzungen in einem Chaletdorf auf unterschiedlichen Grundstücken. Diese Kategorie ermöglicht einen Übergang sowohl zu Kategorie 1 als auch zu Kategorie 3. Um von Freizeit auf Hybrid zu gelangen, können die Chalets auf den Grundstücken mit der Widmung BBN auf FWN umgewidmet werden und ggf. geteilt werden. Dies erfolgt durch den Abverkauf der Chalets, wodurch die gesamte Kategorie 2 in Kategorie 3 übergeht. Besteht die Liegenschaft bereits aus mehreren EZ, muss diese für den Verkauf nicht mehr geteilt werden.

Um ein Chaletdorf der Kategorie 2 in Kategorie 1 zu überführen, bedarf es einer Vereinigung der Eigentümer: innenstruktur sowie die Umwidmung in BBN, für den Teil, der als Freizeitwohnsitz genutzt wird. Es besteht auch die Möglichkeit eine rechtskonforme Nutzung in Form eines Buy-to-let Modells zu erzielen. Die einzelnen Chalets haben zwar unterschiedliche Eigentümer:innen - betrieben wird jedoch ein Beherbergungsbetrieb.

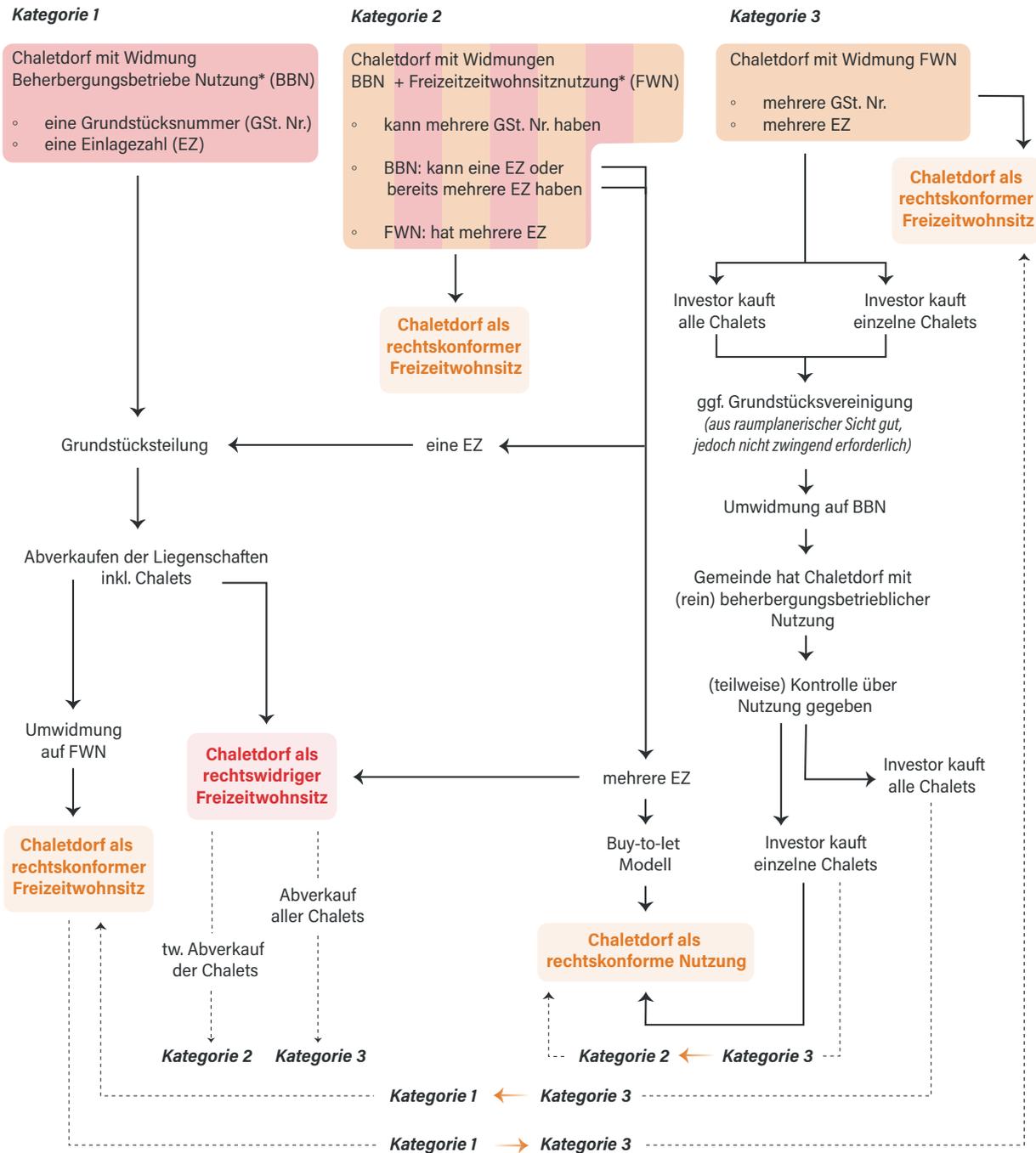
In Kategorie 3 sind Chaletdörfer ausschließlich für die Freizeitwohnsitznutzung vorgesehen. Diese Kategorie ist durch mehrere Grundstücksnummern und Einlagezahlen gekennzeichnet, sowie die entsprechende Widmung FWN. Hier gibt es zwei Möglichkeiten, mit denen man jeweils in die Kategorien 1 und 2 gelangen kann. Ausschlaggebend ist dabei, ob von dem/der Investor:in alle Chalets oder nur ein Teil davon gekauft werden. Durch eine optionale Grundstückszusammenlegung und eine Umwidmung kann die Nutzung des Chaletdorfs verändert werden. Diese Kategorie ermöglicht es der Gemeinde, die Kontrolle über Freizeitwohnsitze zu behalten und gewährleistet rechtskonforme Nutzungsmöglichkeiten.

Die Entwicklungsszenarien zeigen, dass ein flexibler Übergang zwischen den Kategorien möglich ist. Beispielsweise kann man von Kategorie 1 durch Grundstücksteilung und Umwidmung in Kategorie 2 oder 3 wechseln – Gewerbe auf Hybrid weiter zu Freizeit. Ebenso ist ein Wechsel von Kategorie 3 zurück zu Kategorie 1 möglich, indem man die Liegenschaften verkauft und die Widmungen entsprechend anpasst. Diese Flexibilität eröffnet Möglichkeiten für unterschiedliche Akteur: innen und Interessen. In der schematischen Abbildung 48 zu den Abläufen wurden alle möglichen Vorgehensweisen zusammengefasst und in Kontext gesetzt. Damit bieten die dargestellten Entwicklungsszenarien eine klare und strukturierte Vorgehensweise zur Anpassung und Nutzung von Chaletdörfern, die sowohl den rechtlichen Rahmenbedingungen als auch den wirtschaftlichen

Interessen der Investoren und Gemeinden gerecht werden.

Aus Sicht der Raumplanung ist die Nutzung eines Chaletdorfs als Freizeitwohnsitz nicht erstrebenswert. Bezugnehmend auf die Darstellung der Kategorienwechsel ist der Weg von Kategorie 3 auf Kategorie 1 oder zumindest 2 anzustreben. Die Raumplanung kann dabei eine beratende und koordinierende Funktion für die Gemeinde einnehmen. Durch die Empfehlung der entsprechenden Widmung, um Nutzungen zu ermöglichen oder zu verhindern kann minimal eingegriffen werden. Wichtig ist dabei auch das Hinweisen auf mögliche Missstände und nicht widmungskonformer Nutzungen durch Veränderung der Strukturen.

Entwicklungsszenarien /Lebenszyklus eines Chaletimmobilienprojektes - Ein Kategorienwechsel



* fiktive Widmungen, sollen nur auf die Nutzung abzielen

Abb. 48: Entwicklungsszenarien – Ein Kategorienwechsel (eigene Darstellung)

6.2. Fallbeispiel für die Planung – Ein möglicher Weg

Anhand des folgenden Fallbeispiels möchten wir schematisch einen möglichen Weg aufzeigen, um, sozusagen dem Kategorienwechsel von Kategorie 1 – GewerbeKategorie – auf Kategorie 3 – FreizeitKategorie, dem Worst-Case-Szenario entgegenzuwirken.

Durch ein fiktives Beispiel wird ein Planungsfall aufgezeigt, der als Hilfestellung und Ratgeber für zukünftige Entscheidungen in Gemeinden dienen kann, um bestenfalls eine Nutzung als Freizeitwohnsitz zu verhindern. Es soll Gemeinden eine Herangehensweise aufzeigen, wie die Umnutzung von Chaletdörfern von einer gewerblichen Beherbergung zu einer Freizeitwohnsitznutzung aus Gemeindesicht verhindert werden kann, bzw. eine Kontrolle über die Nutzung solcher Chaletdörfer bietet. Da es in Österreich vermehrt zu Grundstücksteilungen und in weiterer Folge zum Verkauf einzelner Chaletdörfer kam, ging die Kontrolle über die Freizeitwohnsitze verloren. Diesbezüglich dient das Fallbeispiel zusätzlich als Darstellung, um schematisch den Zusammenhang zwischen einem Chaletdorf mit Beherbergungsbetrieb und einem Chaletdorf mit Freizeitwohnsitznutzung aufzuzeigen.

Ausgangslage: Will die Gemeinde XY ein Chaletdorf?

Anhand des Fallbeispiels lassen sich drei Möglichkeiten ableiten:

- » Nein: Ein neues Chaletdorf wird nicht gebaut.
- » Ja: Die Gemeinde ist offen gegenüber dem Bau eines neuen Chaletdorfes, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass dieses Chaletdorf langfristig als Beherbergungsbetrieb genutzt wird.
 - » Ja, Errichtung eines Chaletdorfes ohne Vorsorgemaßnahmen
 - » Ja, Errichtung eines Chaletdorfes mit Vorsorgemaßnahmen

Folgt man dem „Ja“ auf der linken Hälfte der Abbildung 49, wird ein Weg aufgezeigt, der veranschaulicht, wie die Planung eines Chaletdorfes „schief“ laufen kann. Ohne zusätzliche Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde wird das Chaletdorf errichtet. Ein Investor, wie die Luxus Chalet GmbH, könnte bspw. ein 2,5 ha großes Grundstück besitzen und eine Umwidmung von Grünland zu einem Gebiet, in dem ein Beherbergungsbetrieb erlaubt ist, anstreben. Der Investor plant, 32 Chalets auf einem 2 ha großen Grundstück zu errichten und auf den restlichen 0,5 Hektar zentrale Infrastrukturen wie ein Hotelgebäude, einen Spa-Bereich und eine Parkplatzanlage zu bauen. Die Gemeinde stimmt dem Projektvorhaben zu, das Chaletdorf wird genehmigt und anschließend errichtet.

Dabei könnte das Worst-Case-Szenario eintreten, wenn bspw. der Investor pleitegeht oder zusätzliche finanzielle Unterstützung benötigt (s. Kapitel 5.5.1 Beispiel Seinerzeit). In diesem Fall könnten die Chalets seitens des Investors sukzessive abverkauft werden, wodurch die Gemeinde die Kontrolle über die Nutzung des Chaletdorfes verliert. Es wird daraufhin angenommen, dass die Chalets als Freizeitwohnsitze genutzt werden.

Dieses Szenario stellt einen möglichen Fall dar, wie es oft in der Praxis geschieht, wenn die Gemeinde sich der Problematik der Umnutzung eines Beherbergungsbetriebs zu einem Freizeitwohnsitz nicht bewusst ist und keine frühzeitigen Vorsorgemaßnahmen ergreift.

Das Szenario auf der rechten Seite der Abbildung 49 zeigt, dass die Gemeinde XY sich der Problematik der Chaletdörfer und der einhergehenden Freizeitwohnsitznutzung bewusst ist und dementsprechend Vorsorgemaßnahmen trifft. Der Investor der Luxus Chalet GmbH ist nicht im Besitz eines Grundstückes, jedoch ist die Gemeinde bereit, bspw. ein 2,5 Hektar großes Grundstück mit der Widmung Grünland zu verkaufen, allerdings nur unter

bestimmten Voraussetzungen:

Mithilfe der öffentlich-rechtlichen Schranke sollen im Bebauungsplan (BBP) Regelungen eingeräumt werden, welche unter anderem eine Mindestbauplatzgröße beinhalten, um eine Parzellierung der Liegenschaft auszuschließen. Gegebenenfalls können weitere Zusatzbestimmungen wie bspw., dass die Erschließung des Chaletdorfes nur über Fußwege erfolgt. Dem Investor ist es nicht mehr möglich, die Liegenschaft zu teilen und die einzelnen Chalets abzuverkaufen. Eine Parifizierung wird allerdings nicht ausgeschlossen. Diesbezüglich versucht die Gemeinde mit Hilfe der privatrechtlichen Schranke einen Vorvertrag aufzustellen, der ein Vorkaufsrecht, ein Veräußerungsverbot sowie eine Nutzungsverpflichtung enthält. Dadurch wird sichergestellt, dass die Immobilie nicht ohne vorherige Zustimmung der Gemeinde verkauft werden kann und die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben kann, bevor ein Verkauf an einen Dritten erfolgt. Diese Eintragungen sind objektive Verfügungsbeschränkungen, die für jede:n künftigen Eigentümer:in bindend sind. Die Nutzungsverpflichtung zielt darauf ab, dass die Chaletimmobilien nur für einen bestimmten, vertraglich festgelegten Zweck genutzt werden dürfen. Die Gemeinde würde bestenfalls eine Vereinbarung vorschreiben, die eine Nutzung als Beherbergungsbetrieb vorsieht. Ziel ist es, die Nutzung der Immobilien zu steuern und bestimmte Entwicklungen oder Nutzungsarten zu verhindern, wie beispielsweise die Umwandlung von Beherbergungsbetrieben in Freizeitwohnsitze.

Entweder stimmt der Investor diesen Bedingungen zu und eine Umwidmung zu einem Beherbergungsbetrieb erfolgt, oder der Investor lehnt ab und kein neues Chaletdorf wird errichtet. Stimmt der Investor zu und das Chaletdorf wird unter Berücksichtigung der Maßnahmen errichtet, gelingt es der Gemeinde, die Kontrolle über die langfristige Nutzung des Chaletdorfes aufrechtzuerhalten. Es wird angenommen, dass die Chalets nicht als Freizeitwohnsitze genutzt werden.

Eine Ausnahme stellt Vorarlberg dar: Hier kann eine Parifizierung auch mithilfe der öffentlich-rechtlichen Schranke ausgeschlossen werden. Gemäß §16 Abs. 3 lit b des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes ist ein Beherbergungsbetrieb bei mehr als zwei Wohnungseigentumseinheiten nicht vorgesehen. Zudem muss ein Ferienwohnungsverzeichnis gemäß §16b des Vorarlberger Raumplanungsgesetz geführt werden (vgl. §16 Abs. 3 lit b & §16b TROG).

Sollte der Investor nach einer Genehmigung für einen Beherbergungsbetrieb und Freizeitwohnsitze ansuchen, wird die Gemeinde voraussichtlich nicht zustimmen. Eine Parifizierung ist für den Investor irrelevant, da davon ausgegangen wird, dass die Gemeinde keine Freizeitwohnsitze genehmigt. Am Beispiel Vorarlberg zeigt sich, dass eine Mindestbauplatzgröße ausreichend ist, um neben der nicht möglichen Parzellierung auch den Wunsch nach einer Parifizierung auszuschließen.

Am Beispiel Vorarlberg zeigt sich, dass eine Mindestbauplatzgröße ausreicht, um sowohl eine Parzellierung als auch eine Parifizierung auszuschließen. Es wird angenommen, dass der Investor diesen Vorgaben nicht zustimmt, da sein Wunsch nach einer Parifizierung nicht erfüllt wird. Auf diese Weise behält die Gemeinde die Kontrolle über die Nutzung und es ist davon auszugehen, dass die Chalets nicht als Freizeitwohnsitze genutzt werden.

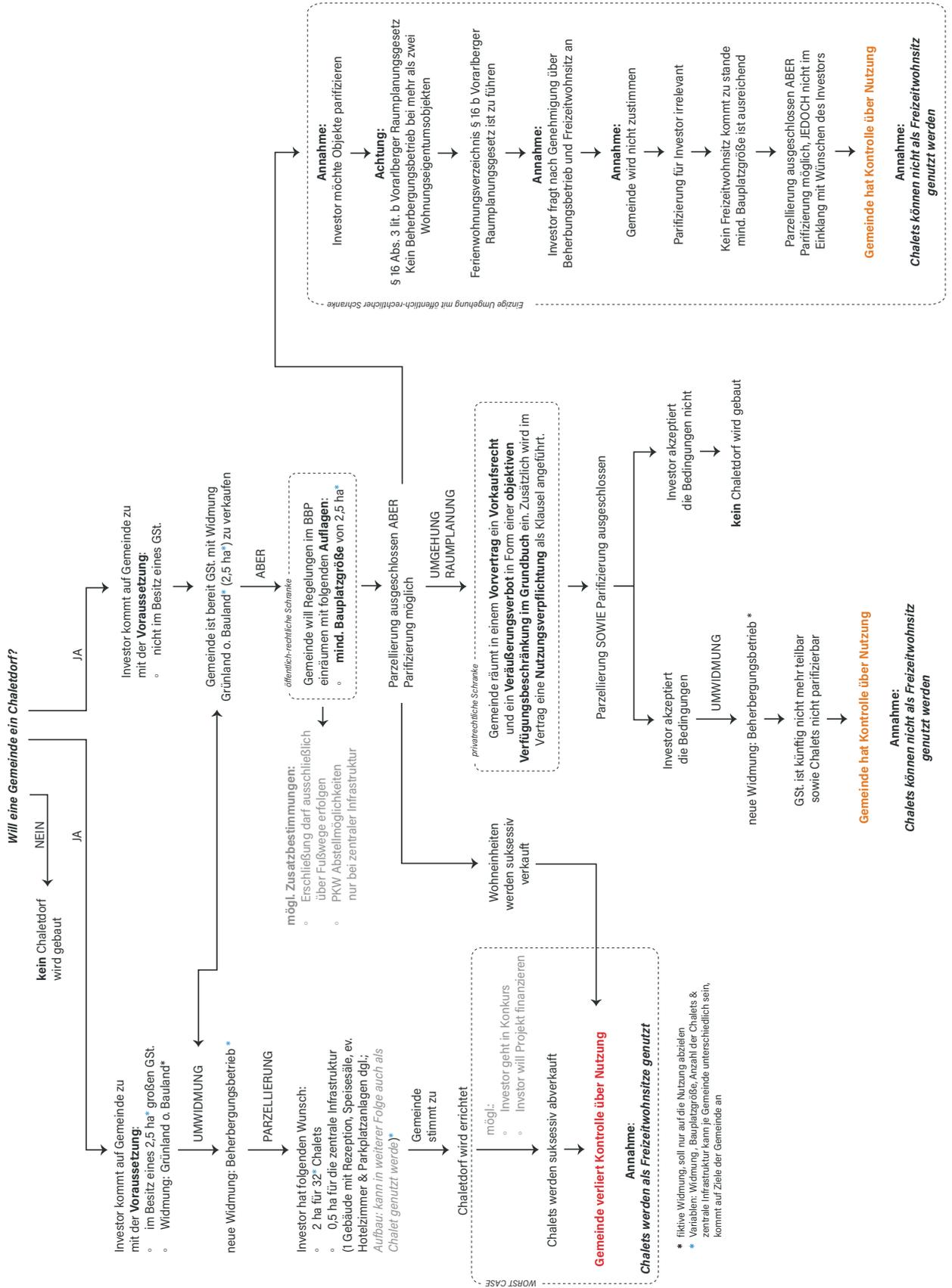


Abb. 49: Fallbeispiel für die Planung (eigene Darstellung)

7 EIGENE POSITION

Die Raumplanung in alpinen Regionen steht vor der Herausforderung, das Gleichgewicht zwischen touristischer Entwicklung und der Vermeidung von Freizeitwohnsitzen zu wahren. Wie sich in der vorliegenden Arbeit herauskristallisiert hat, haben wir drei Kategorien von Chaletdörfern entwickelt:

1. Kategorie 1: Gewerbe Kategorie: Chaletdörfer, die ausschließlich einer beherbergungsgewerblichen Nutzung dienen.
2. Kategorie 2: Hybride Kategorie: Hybride Nutzung, bei der Chaletdörfer sowohl zur Beherbergung als auch als Freizeitwohnsitz genutzt werden.
3. Kategorie 3: Freizeit Kategorie: Chaletdörfer, die ausschließlich als Freizeitwohnsitz genutzt werden.

Aufgrund des im Kapitel 6.1 erwähnten Kategorienwechsel und der beschriebenen möglichen Vorsorgemaßnahmen anhand des Fallbeispiels (s. Kapitel 6.2) ergibt sich folgende Position:

Wenn eine Gemeinde bspw. den Wunsch äußert, ein Chaletdorf in alpiner Lage zu errichten, müssen wir diese Anfrage sorgfältig im Hinblick auf die Raumplanungsziele und potenzielle Maßnahmen zur Vermeidung von Freizeitwohnsitzen prüfen. Unsere Position lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Unter den Bedingungen, dass die Nutzung der Chaletdörfer strikt gewerblich und langfristig als Beherbergungsbetrieb vorgesehen ist – Kategorie 1, können wir der Errichtung solcher Projekte zustimmen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- » Einhaltung der Raumplanungsziele: Das Projekt muss den regionalen und übergeordneten Raumplanungszielen entsprechen.
- » Vorsorgemaßnahmen gegen Freizeitwohnsitze: Es müssen effektive Maßnahmen ergriffen werden, um

die Umnutzung von Beherbergungsgroßbetrieben zu Freizeitwohnsitzen zu verhindern. Dazu könnten klare vertragliche Regelungen und kontinuierliche Kontrollen gehören.

- » Raumplanerische Vertretbarkeit: Die geplante Lage muss raumplanerisch vertretbar sein – eine Genehmigung eines neuen Chaletdorfes in insolierter Lage, wäre aus unserer Sicht nicht vertretbar. Eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung wäre wünschenswert. Hinzu kommen die Verfügbarkeit von Basisinfrastruktur und die Vermeidung einer Zerschneidung der Landschaft.
- » Wirtschaftliche Vorteile: Ein Chaletdorf kann die Wertschöpfung für die Gemeinde und die Region steigern, indem es den Tourismus fördert und zur höheren Auslastung beiträgt.

Die hybride Nutzung – Kategorie 2, bei der Chaletdörfer sowohl gewerblich als auch als Freizeitwohnsitz genutzt werden, stellt eine Herausforderung dar. Hier ist besonders darauf zu achten, dass die gewerbliche Nutzung im Vordergrund steht und die Freizeitwohnsitze streng reglementiert und begrenzt, wenn nicht ganz verhindert werden:

- » Reglementierung und Kontrolle: Es müssen strikte Vorschriften und Kontrollmechanismen vorhanden sein, um sicherzustellen, dass die Hauptnutzung weiterhin gewerblich bleibt.
- » Raumplanerische Prüfung: Auch hier muss die raumplanerische Vertretbarkeit überprüft und sichergestellt werden.

Die ausschließliche Nutzung als Freizeitwohnsitz – Kategorie 3 – wird aus raumplanerischer Sicht als besonders kritisch angesehen. Die Zustimmung zu einem neuen Chaletdorf ohne Vorsorgemaßnahmen, die zukünftige Teilungen der Liegenschaften und Parifizierungen der einzelnen Chalets ermöglicht,

wäre aus unserer Sicht äußerst fahrlässig. Die Ziele der Raumplanung würden demzufolge nicht eingehalten werden.

Unsere Position betont die Bedeutung einer sorgfältigen und vorausschauenden Planung bei der Errichtung von Chaletdörfern in alpinen Räumen. Während Projekte der Kategorie 1 unter strengen Voraussetzungen und Einhaltung der Raumplanungsziele unterstützt werden können, erfordert die hybride Nutzung - Kategorie 2 - besondere Vorsichtsmaßnahmen. Freizeitwohnsitze - Kategorie 3 - hingegen sollten vermieden werden, um die nachhaltige Entwicklung der Region nicht zu gefährden.

Zusammenfassend kann gesagt werden: Um Chaletdörfer auf die Nutzung als Beherbergungsbetriebe zu beschränken und eine Umwandlung in Freizeitwohnsitze zu verhindern, sind öffentlich-rechtliche Maßnahmen wie Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne erforderlich. Diese Pläne sollten für die Errichtung neuer Chaletdörfer ausschließlich die Widmung als Beherbergungsbetriebe erlauben und klare Bebauungsvorschriften wie bspw. Mindestbauplatzgrößen enthalten. Bei Änderungen in der Flächenwidmung oder im Bebauungsplan sollten vertragliche Regelungen sicherstellen, dass die Chalets weiter als gewerbliche Beherbergungsbetriebe geführt werden. Die Führung von Freizeitwohnsitzverzeichnissen in den Gemeinden kann auf öffentlich-rechtlicher Grundlage eine Einschränkung der Nutzung als Freizeitwohnsitze bringen. Baubewilligungen sollten mit Auflagen und Bedingungen erteilt werden, und nachvollziehbare öffentliche Interessen sollten bei der Planung immer im Vordergrund stehen. Ein tendenziell top-down Ansatz sollte verfolgt werden, um die Ziele der Raumplanung konsequent durchzusetzen. Es sollten etablierte Verfahren mit klaren Beteiligungs- und Rechtsschutzmöglichkeiten vorhanden sein, und das inhaltliche Planungsermessen sollte klar ausjudiziert und somit abschätzbar sein.

Auf der privatrechtlichen Ebene können mittels Verträge und Vereinbarungen gezielte Regelungen zur gewünschten Nutzung von Chaletdörfern geschaffen werden. Es sollten kooperative Ansätze verfolgt werden, um die Umsetzung zu erleichtern, und eine klare Umsetzungsorientierung sollte vorhanden sein. Wesentliche Regelungen sollten möglichst im öffentlichen Recht verankert und durch zivilrechtliche Vereinbarungen ergänzt werden. So kann eine ausgewogene und rechtlich abgesicherte Lösung gefunden werden, die sowohl die Interessen der Gemeinden als auch die der privaten Investor:innen berücksichtigt.

8 FAZIT UND AUSBLICK

Mit Rückblick auf die Bearbeitung kann man festhalten, dass eine grundlegende Definition für ein Chaletdorf in Österreich schwer festzulegen ist. Zwar steht der gewerbliche Nutzen primär im Vordergrund, nach Betrachtung einiger Beispiele zeigen sich Exemplare, die sich in Kategorien unterteilen lassen. Im Fokus der Arbeit standen neben der Definition und der Nutzung auch rechtlichen Grundlagen, die Grundstücks- und Eigentümer:innenstrukturen sowie die Ausarbeitung von empfehlenden Maßnahmen und einer raumplanerischen Position.

Freizeitwohnsitz und Chaletdorf sind zwei Begriffe, die in Österreich nicht einheitlich definiert sind. Im Kontext dieser Arbeit ist es aber von zentraler Bedeutung, dass sie klar abgegrenzt werden. Die Ausarbeitung der rechtlichen Grundlagen in den ausgewählten Bundesländern diente nicht nur dazu, raumordnungsrechtliche Vorgehensweisen zum Thema aufzuzeigen, sondern auch um Begriffsdefinitionen zu finden. Aufgrund der mangelnden Informationen in den Rechtsgrundlagen folgte schließlich eine eigene Definition. Das Finden der Definition war ein Prozess, in dem man sich durch rechtliche Grundlagen, Beispiele und Gespräche dem Begriff annäherte. Der Begriff Chaletdorf, so wie er in dieser Arbeit verwendet wird, zielt primär auf Chaletdörfer im alpinen Raum ab. Nicht unumstritten dabei ist jedoch die Festlegung auf mindestens zehn Einheiten. Die Anzahl ergibt sich aus der daraus resultierenden Flächeninanspruchnahme und der Beispiele, die im Zuge der Arbeit bearbeitet wurden. Nach weiteren Diskussionen und der Betrachtung einiger Chaletdörfer, konnte man sich letztendlich darauf einigen, dass ein Chaletdorf primär einen gewerblichen Nutzen erfüllt und die Nutzung als Freizeitwohnsitz nur ein sekundärer Effekt ist.

Damit wäre man bereits bei der Frage angelangt, in welchem Zusammenhang ein Chaletdorf mit

einem Freizeitwohnsitz steht. Zur Beantwortung dieser Frage entschied man sich, Chaletdörfer in den Bundesländern Kärnten, Salzburg und Tirol genauer in Betracht zu ziehen. Das brachte eine weitere Herausforderungen mit sich, denn die Verteilung der Chaletdörfer in Österreich ist heterogen. Plattformen, um Chaletdörfer zu finden, dienen in erster Linie den touristischen Zweck und die Chaletdörfer müssen in die letztendlich festgelegte Definition fallen. Durch Buchungsplattformen und die GIS-Portale der Länder konnten passende Beispiele gefunden werden. Die Webseite www.chaletdoerfer-oesterreich.info wäre dabei eine große Hilfe gewesen, jedoch war sie zum Zeitpunkt der Recherche noch nicht verfügbar.

Alle betrachteten Chaletdörfer wurden auf ihre Lage, Grundstückstypologie, Flächenwidmung und Projektentstehung untersucht. Die Frage der Eigentümer:innenverhältnisse wurde in erster Linie durch die Einlagezahl beantwortet. Durch sie kann man zwar keine Rückschlüsse auf den Eigentümer:innen geben, aber man kann zumindest unterschiedliche Eigentümer:innenstrukturen erkennen. Unabhängig davon, in welchem Bundesland sich das Chaletdorf befindet, das Erscheinungsbild ist ähnlich und entspricht der Definition. Unterschiede kann man jedenfalls in der Größe und der Nutzungsart feststellen. Man legte sich fest, dass man drei grundsätzliche Kategorien von Chaletdörfern unterscheiden kann. Jene, die in Kategorie 3 fallen - reine Freizeitwohnsitznutzung - würden nicht mehr der Definition entsprechen, da der gewerbliche Nutzen nicht gegeben ist. Dennoch war es wichtig auch diese miteinzubeziehen, da sie eine Folgenutzung sein können. Auf der Suche nach Chaletdörfern, die den Kategorien zugeteilt werden können, kamen enorme Unterschiede in den ausgewählten Bundesländern zum Vorschein. Während bspw. in Tirol lediglich jene der Kategorie 1 - Beherbergungsbetriebliche Nutzung - gefunden werden konnte, ist in Kärnten jede Kategorie vertreten.

Dadurch war es möglich, in die Tiefe dieser Projekte zu

gehen und die Entwicklung dieser zu rekonstruieren. Dabei stellte sich heraus, dass die Einteilung in die festgelegten Kategorien flexibel ist und ein Verschieben nicht nur theoretisch möglich ist, sondern in der Realität auch tatsächlich passiert. Feststellen kann man dabei, dass die Verschiebung der Kategorien vorrangig in eine Richtung vollzogen wird - sprich jener Weg, der von der gewerblichen Nutzung hin zu einer Nutzung als Freizeitwohnsitz führt. Spätestens dann kommt es zur Parzellierung der Grundstücke und zum Abverkauf der Liegenschaften an Privateigentümer:innen und dadurch wird die Eigentümer:innenstruktur noch unübersichtlicher, als sie zum Teil schon ist. Die Gründe dafür können unterschiedlich sein. Auffällig dabei ist, dass wirtschaftliche Problem dafür ausschlaggebend sein können. Der Weg von einer hybriden Nutzung oder einer reinen Freizeitwohnsitznutzung zurück zu einer beherbergungsgewerblichen, ist zwar theoretisch möglich, wird aber in der Praxis kaum vollzogen. Um dabei auf die Frage des Zusammenhangs zwischen Chaletdörfern und Freizeitwohnsitzen zurückzukehren: Es gibt Chaletdörfer, bei denen ab dem Zeitpunkt der Errichtung sowohl Widmung, Grundstücks-, als auch Eigentümer:innenstruktur so angelegt sind, dass eine Freizeitwohnsitznutzung - Kategorie 3 - nicht nur ermöglicht wird, sondern tatsächlich sogar vorgesehen ist. Ein Beispiel dafür ist das Chaletdorf am Klippitztörl. Daneben kann ein Kategorienwechsel vollzogen werden. Durch Grundstücksteilungen und Umwidmungen der Liegenschaften kommt es zu einer Verschiebung der gewerblichen Nutzung zu einer Nutzung der Chalets als Freizeitwohnsitz - Kategorien 2 oder 3. Zwar fällt der gewerbliche Aspekt, der in der Definition betont wird weg, der Zusammenhang kann dadurch aber bestätigt und durch existierende Beispiele sogar bewiesen werden.

Um die Grundstruktur zur Umgehung bereits bei der Entstehung zu vermeiden bzw. eine Zersplitterung der Eigentümer:innenstruktur vorzubeugen, wurde eine strategische Herangehensweise ausgearbeitet. Dadurch kann zumindest in der Entstehung der Projekte ein wenig gesteuert werden. Es handelt sich

um einen möglichen Weg, den man einschlagen kann, um eine Kontrolle über die Nutzung eines Chaletdorfes zu gewährleisten. Man kann davon ausgehen, dass es noch einige andere und ähnliche Möglichkeiten wie diese gibt, daher die Betonung auf EINE Herangehensweise. Diese geht davon aus, dass die Parzellierung der Liegenschaft den Verkauf der einzelnen Grundstücke mit den Objekten ermöglicht und die Parifizierung Teile der Gebäude. Bei der Ausarbeitung wurde der eingeschränkte Handlungsspielraum der öffentlich-rechtlichen Seite deutlich, sodass man ergänzende privatrechtliche Vereinbarungen treffen muss. Besonders wenn es um die Parifizierung geht, muss man Maßnahmen im Privatrecht ergreifen. Es handelt sich dabei um eine Vorgehensweise, die man bei der Entstehung eines Chaletdorfes ergreifen kann.

Daraus ergibt sich auch die eigene Position, die weiter oben bereits detaillierter beschrieben wurde. Mit dem schematischen Szenarien versucht man nämlich eine Zersplitterung der Grundstücks- und Eigentümer:innenstruktur zu verhindern, um die Voraussetzungen für einen beherbergungsgewerblichen Betrieb zu gewährleisten.

Problematisch ist der Umgang mit dem Bestand. Wie man aus dargestellten Beispielen entnehmen kann, sind mit Ausnahme des Dorfes am Klippitztörl alle Chalets ursprünglich als Beherbergungsbetrieb vorgesehen. Finanzielle Schwierigkeiten verleiten Betreiber:innen und Eigentümer:innen dazu, einzelne Chalets zu verkaufen - wie es beim Almdorf Seinerzeit der Fall war. Das skizzierte Szenario mit dem Abverkauf aller Chalets und der Nutzung als Freizeitwohnsitz ist nach Grundstücksteilung und Anpassung der Flächenwidmung möglich. In diesem Fall hat man von Seite der Raumplanung lediglich die Möglichkeit, die entsprechende Widmung zu untersagen. Dadurch könnte jedoch ein totaler Leerstand oder eine Nutzung als illegaler Freizeitwohnsitz drohen. Einfluss auf die Grundstückstypologie, sowie auf eine mögliche Parifizierung kann dabei nicht mehr genommen

werden. Dazu hätte es eine Vorgehensweise wie im schematischen Szenario bereits vor der Entstehung des Projekts gebraucht.

Weniger im Fokus der Bearbeitung standen die Effekte und Auswirkungen von Chaletdörfern. Es wurden zwar positive und negative Aspekte bearbeitet, jedoch stand mit Hinblick auf die isolierte Lage, die Zersiedelung und der Zerstörung von Natur und Kulturlandschaften eher im Fokus als jene der Positiven. Wobei betont werden muss, dass man in der eigenen Position eine beherbergungsgewerbliche Nutzung die bevorzugte Variante ist. Dennoch wurde bei sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Auswirkungen von Chaletdörfern nicht in die Tiefe gegangen. In weiteren Forschungsarbeiten zum Thema könnte man unter anderem auf die Einstellung der örtlichen Bevölkerung zu Chaletdörfern eingehen. Auch die Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen wäre ein möglicher Ansatz, um die unterschiedlichen Nutzungsformen von Chaletdörfern gegenüberzustellen. In diesem Zusammenhang wäre es auch bedeutend, wie viele Arbeitsplätze ein beherbergungsgewerbliches Chaletdorf bringt und ob eine Freizeitwohnsitzabgabe kompensierende Effekte mit sich bringt. Durch zukünftige Forschungsarbeiten könnten diese Aspekte systematisch untersucht werden, um fundierte Handlungsempfehlungen für politische Entscheidungsträger:innen und Planer:innen zu entwickeln.

9 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

Almdorf Seinerzeit (2024): Almdorf Seinerzeit. <https://almdorf.com/>. Zuletzt abgerufen am 06.06.2024.

Amt der Tiroler Landesregierung (2024): Tourismus im Sommer 2023. https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/Tourismus/tourismus_sommer_2023_barrierefrei.pdf. Zuletzt abgerufen am 16.06.2024.

Amt der Tiroler Landesregierung (2024): Tourismus im Winter 2022/2023. https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/Tourismus/Der_Tourismus_im_Winter_2023.pdf. Zuletzt abgerufen am 16.06.2024.

Amt der Tiroler Landesregierung (2024): Tirol Daten 2023. <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/Folder/stat-fold23.pdf>. Zuletzt abgerufen am 16.06.2024.

Austria Architects (2024): Gradonna Mountain Resort. <https://www.austria-architects.com/de/reitter-architekten-innsbruck/project/gradonna-mountain-resort> Zuletzt abgerufen am 16.06.2024.

BVwG (2021): W113 2237831-1/25E. 19.04.2021. Wien. https://www.google.at/?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.bvwg.gv.at/amtstafel/W113_2237831_1_25E_Erkenntnis.

Das Pässeportal (2024): Pass- und Bergstrassen in Europa. <https://alpenpaesse.de/alpenpaesse/katschberg-pass>. Zuletzt abgerufen am 01.06.2023.

Die Gemeinde Kals am Großglockner (2024): <https://www.kalskommunikation.at/portrait/zahlen-daten-und-fakten>. Zuletzt abgerufen am 16.06.2024.

Eisenberger/ Holzmann (2021): Praxishandbuch

Zweitwohnsitz, 2. Auflage: Linde Digital.

Elektronisches Amtsblatt (2024): Elektronisches Amtsblatt zur Kundmachung der Verordnungen aller Kärntner Gemeinden gem. § 15 K-AGO. https://www.amtstafel.at/Gemeindeverordnungen_Ktn/20901 Zuletzt abgerufen am 20.06.2024.

Gemeinde Reichenau (2024): Über die Gemeinde - Zahlen, Daten und Fakten. <https://reichenau.gv.at/unser-reichenau/ueber-die-gemeinde> Zuletzt abgerufen am 06.06.2024.

Gemeindezeitung Kals am Großglockner (2013): Brennholz aus Kals: https://www.osttirol-online.at/gz/53bd544d5365a/GZ_Kals_2013_1/HTML/files/assets/basic-html/page18.html Zuletzt abgerufen am 23.06.2024.

Großglockner Mountain Resort Kals GmbH & Co KG (2024): Gradonna ****S Chalets. <https://www.gradonna.at/de/>. Zuletzt abgerufen am 16.06.2024.

Gruber M., Kanonier A., Pohn-Weidinger S., Schindelegger A. (2018): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. ÖROK (Hrsg.), Wien: ÖROK. (= ÖROK-Schriftenreihe 202).

Homepage Nationalpark Chalets (2024): <https://www.nationalpark-chalets.com/npc-sommer-seite.html> Zuletzt abgerufen am 30.05.2024

Google Earth Pro (2024): Luftbildaufnahmen. Zuletzt abgerufen am 02.06.2024

Hochkönig (2024): Urlaubsort Maria Alm in Salzburg. https://docs.google.com/document/d/1sbCwfxu21sh5Go-_HcaF3XHi_z-Yw33z21ouC-ZN7PA/edit Zuletzt abgerufen am 06.06.2024

Hüttendorf Maria Alm (2024): Entstehungsgeschichte. <https://www.huettendorf.com/huettendorf-skipiste->

hochkoenig/entstehungsgeschichte Zuletzt abgerufen am 07.06.2024

Hüttendorf Maria Alm (2024): Räumlichkeiten. <https://www.huettendorf.com/huettendorf-skipiste-hochkoenig/raeumlichkeiten> Zuletzt abgerufen am 07.06.2024

kaernten.orf.at (2014): Falkert: Almdorf Seinerzeit baut aus. <https://kaernten.orf.at/v2/news/stories/2660199/index.html> Zuletzt abgerufen am 08.06.2024.

kaernten.orf.at (2015a): „Almdorf Seinerzeit“ verdoppelt sich. <https://kaernten.orf.at/v2/news/stories/2718561/index.html> Zuletzt abgerufen am 15.06.2024.

kaernten.orf.at (2015b): Almdorf „Seinerzeit“ wird nach Ausbau eröffnet. <https://kaernten.orf.at/v2/news/stories/2742246/> Zuletzt abgerufen am 15.06.2024.

kaernten.orf.at (2024a): Almdorf Seinerzeit in Konkurs. <https://kaernten.orf.at/stories/3252177/> Zuletzt abgerufen am 15.06.2024.

kaernten.orf.at (2024b): Masseverwalter schließt Almdorf Seinerzeit.

<https://kaernten.orf.at/stories/3254307/> Zuletzt abgerufen am 15.06.2024.

KAGIS (2024): KAGIS-Geoinformation Land Kärnten. <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Raumordnung/Raumordnung> Zuletzt abgerufen am 01.06.2024.

Katschbergbahnen (2024): <https://www.katschi.at/home-sommer.html> Zuletzt abgerufen am 01.06.2024.

Kleine Zeitung (2024): Heftige Diskussion um Bau von weiteren 71 Chalets am Klippitztörl. <https://www.kleinezeitung.at/kaernten/lavanttal/18352826/heftige-diskussion-um-bau-von-weiteren-71-chalets-am->

klippitztoerl Zuletzt abgerufen am 20.06.2024.

König, Manfred (2013): Der Zweitwohnsitz im österreichischen Recht. Linde Verlag. Wien.

Kronen Zeitung (2019): Ein Chaletdorf durch die Hintertür. <https://www.krone.at/2031185> Zuletzt abgerufen am 30.05.2024.

Kristall Spaces (2018): <https://immobilienintiroel.de/all-suite-resorts-verwaltet-ihre-wohnung/> Zuletzt abgerufen am 31.05.2024

Landal Green Parks (2024): Landal Katschberg. <https://www.landal.at/parks/katschberg/parkinformatioen> Zuletzt abgerufen am 31.05.2024

Landesstatistik (2020): Strukturdaten Land Salzburg. https://www.salzburg.gv.at/statistik/Documents/Publikationen%20Statistik/statistik-strukturdaten_500.pdf Zuletzt abgerufen am: 30.05.2024

Land Kärnten (2024a): Amt der Kärntner Landesregierung - Geographie. <https://www.ktn.gv.at/Land/Geographie#:~:text=K%C3%A4rnten%20ist%20das%20s%C3%BCdliche%20Bundesland,jene%20zu%20Italien%20109%20Kilometer.> Zuletzt abgerufen am 01.06.2024.

Land Kärnten (2024b): Amt der Kärntner Landesregierung - Zahlen und Fakten. <https://www.ktn.gv.at/Land/Zahlen-und-Fakten>. Zuletzt abgerufen am 01.06.2024.

Land Kärnten (2024c): Amt der Kärntner Landesregierung - Tourismus. <https://www.ktn.gv.at/Verwaltung/Amt-der-Kaerntner-Landesregierung/Abteilung-1/Organisation/Statistik/Themenbereiche/Tourismus> Zuletzt abgerufen am 01.06.2024.

Land Salzburg (2021): Salzburger Raumordnungsbericht 2015-2019 (8. Raumordnungsbericht).

- Land Salzburg (2024): Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden. https://www.salzburg.gv.at/agrarwald_/Documents/ZweitwohnBeschrGemGebiet.pdf Zuletzt abgerufen am 03.06.2024.
- Land Tirol (2024): Freizeitwohnsitze: <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/freizeitwohnsitze/> Zuletzt aufgerufen am: 25.05.2024.
- Liste Fritz (2024): Bettenburgen überschreiten die genehmigte Bettenanzahl!. <https://listefritz.at/bettenburgen-ueberschreiten-die-genehmigte-bettenanzahl/>. Zuletzt abgerufen am 16.06.2024.
- Malfroy, Sylvain (2005): Chalet, in: Historisches Lexikon der Schweiz (HLS), Version vom 14.07.2005, übersetzt aus dem Französischen. Online: <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/011001/2005-07-14/>, konsultiert am 31.05.2024.
- Max Strozzi (2024): Keine Hotel-Kontrolle im Gradonna-Resort im Winter: „Kniefall vor Schultz“. <https://www.tt.com/artikel/30880797/keine-hotel-kontrolle-im-gradonna-resort-im-winter-kniefall-vor-schultz>. Zuletzt abgerufen am 16.06.2024.
- MeinBezirk.at (2019): Chaletdorf als getarnter Freizeit-Wohnsitz? https://www.meinbezirk.at/imst/c-lokales/chaletdorf-als-getarnter-freizeit-wohnsitz_a3569403. Zuletzt abgerufen am 31.05.2024.
- MeinBezirk.at (2022): Gemeinsame Absage an Erweiterung von Chalet-Dorf https://www.meinbezirk.at/lavanttal/c-lokales/gemeinsame-absage-an-erweiterung-von-chaletdorf_a5178187. Zuletzt abgerufen am 20.06.2024.
- Mein Bezirk (2019): Schultz Gruppe investiert in Kals 12 Millionen Euro: https://www.meinbezirk.at/osttirol/c-wirtschaft/schultz-gruppe-investiert-in-kals-12-millionen-euro_a3595416 Zuletzt abgerufen am 23.06.2024.
- Michaela Ruggenthaler (2024): Das Hotel Gradonna ist zu klein geworden. <https://www.kleinezeitung.at/kaernten/osttirol/18218846/das-hotel-gradonna-ist-zu-klein-geworden>. Zuletzt abgerufen am 16.06.2024.
- ORF (2024): Almdorf Seinerzeit in Konkurs. <https://kaernten.orf.at/stories/3252177/> Zuletzt abgerufen am: 25.05.2024.
- Rennweg am Katschberg (2024): Gemeindedaten. <https://rennweg-katschberg.gv.at/gemeindedaten/#daten-fakten> Zuletzt abgerufen am 01.06.2024.
- SAGISmobile (2024): Salzburger Geoinformationssystem. map. Bauen und Wohnen. Flächenwidmung. <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagismobile/map/Bauen%20und%20Wohnen/Fl%C3%A4chenwidmung> Zuletzt abgerufen am 30.05.2024
- Salzburger Land (2024): Hochkönig. Maria Alm. Urlaub am majestätischen Hochkönigmassiv. <https://www.salzburgerland.com/de/maria-alm-am-steinernen-meer/veranstaltungen> Zuletzt abgerufen am 06.06.2024
- Stadtamt Bad St. Leonhard im Lavanttal (2024): Über die Gemeinde. <https://bad-st-leonhard-i-lav.at/unser-bad-st-leonhard/ueber-die-gemeinde> Zuletzt abgerufen am 16.06.2024.
- Städte-Verlag (2024): BEZIRKSKARTE WOLFSBERG. <https://www.unser-stadtplan.at/Bezirkskarte/Wolfsberg/map/Bezirkskarte-Wolfsberg.map?appmode=0> Zuletzt abgerufen am 16.06.2024
- Statistik Austria (2023): Maria Alm am Steinernen Meer. <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=50612>

Zuletzt abgerufen am 06.06.2024

Statistik Austria (2024): Regionale Gliederung. <https://www.statistik.at/services/tools/services/regionales/regionale-gliederungen> Zuletzt abgerufen am 01.06.2024

Strukturdaten Marktgemeinde Neukirchen am Großvenediger: https://www.neukirchen.salzburg.at/Unser_Neukirchen/Wissenswertes/Strukturdaten Zuletzt abgerufen am: 30.05.2024

Stohboid (2024): Was ist ein Chalet? <https://www.stohboid.com/was-ist-chalet> Zuletzt abgerufen am: 31.05.2024

Tirol Multimedia: <http://www.tirolmultimedial.at/tmm/themen/0114.html>. Zuletzt abgerufen am 16.06.2024.

UNESCO (2024): UNESCO BIOSPHÄREN-PARKS. <https://www.unesco.at/wissenschaft/der-mensch-und-die-biosphaere/unesco-biosphaerenparks> Zuletzt abgerufen am 15.06.2024

Unterkärntner Nachrichten (2022): Tilly Forstbetriebe legen jetzt ihre Pläne offen: Das soll auf dem Klippitztörl errichtet werden. <https://unterkaerntner.at/index.php?id=6545> Zuletzt abgerufen am 20.06.2024.

Unterkärntner Nachrichten (2024): So soll das Klippitz-Hotel aussehen. <https://unterkaerntner.at/index.php?id=7839> Zuletzt abgerufen am 20.06.2024.

Wikipedia.at (2024): Maria Alm am Steinernen Meer. https://de.wikipedia.org/wiki/Maria_Alm_am_Steinernen_Meer Zuletzt abgerufen am 06.06.2024

Willhaben.at (2024): Charmantes Kärntner Alm-Chalet im alpinen Stil mit Sonnen-Terrasse und Traum-Aussicht. <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/d/ferienimmobilien-kaufen/kaernten/wolfsberg/charmantes-kaerntner-alm-chalet-im-alpinen-stil->

[mit-sonnen-terrasse-und-traum-aussicht-931433537](#) Zuletzt abgerufen am 20.06.2024.

Wolfsberg (2024): Fakten und Zahlen. <https://wolfsberg.at/wo-leben/wissenswertes/fakten-und-zahlen> Zuletzt abgerufen am 16.06.2024

WKO (2024): Beispiele aus der Judikatur zur Abgrenzung reine Raumvermietung - gewerbliche Beherbergung. Urteile und Erkenntnisse der Landesverwaltungsgerichte des Verwaltungsgerichtshofs. <https://www.wko.at/oe/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/beispiele-judikatur-raumvermietung-gewerbliche-beherbergung> letzter Abruf am: 19.05.2024.

Rechtsquellen

Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz 2004 (GWR-Gesetz): Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz): StF: BGBl. I Nr. 9/2004. Fassung vom 30.11.2018

Gesetz über die überörtliche und örtliche Raumordnung (Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021) StF: LGBl. Nr. 59/2021

Gesetz vom 29. September 2005 über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen (Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetz - K-ZWAG) StF: LGBl Nr 84/2005

Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 StF: LGBl Nr 62/1996 (WV)

Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 (K-GVG) Gesetz vom 18. Dezember 2003 zur Regelung des Grundverkehrs: StF: LGBl Nr 9/2004

Meldegesezt 1991 (MeldeG): Bundesgesetz über das polizeiliche Meldewesen (Meldegesezt 1991 – MeldeG): StF: BGBl. Nr. 9/1992. Fassung vom 10.04.202

Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (SGVG 2001): Gesetz vom 12. Dezember 2001 zur Regelung des Grundverkehrs (Grundverkehrsgesetz 2001 - GVG 2001): StF: LGBl Nr 9/2002. Fassung vom 28.02.2023

Salzburger Ortstaxengesetz 2012: Gesetz vom 31. Oktober 2012, mit dem ein Salzburger Ortstaxengesetz 2012 erlassen und das Salzburger Tourismusgesetz 2003 geändert wird (Salzburger Ortstaxengesetz 2012): StF: LGBl Nr 106/2012. Fassung vom 29.02.2020

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (S.ROG 2009): Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009): StF: LGBl Nr 30/2009. Fassung vom 17.07.2020

Salzburger Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz 2022 (S.ZWAG): Gesetz vom 6. Juli 2022 zur Erhebung von Kommunalabgaben für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände (Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – ZWAG): StF: LGBl Nr 71/2022. Fassung vom 01.01.2023

Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger 1867 (StGG): Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder: StF: RGBl. Nr. 142/1867. Fassung vom 19.05.2024

Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (TGVG) – Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol: StF: LGBl. Nr. 61/1996 - Landtagsmaterialien: 222/96. Fassung vom 25.05.2023.

Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG) Kundmachung der Landesregierung vom 19. April 2022 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016: StF: LGBl. Nr. 43/2022. Fassung vom 25.05.2024.

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (UVP-G 2000): Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000): StF: BGBl. Nr. 697/1993. Fassung vom 30.05.2024

Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (1999): StF: BGBl. III Nr. 86/1999. Fassung vom 09.04.2024

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Almdorf Seinerzeit im Sommer (almdorf.com) - <https://almdorf.com/> Zuletzt abgerufen am 29.06.2024. (Seite 25)

Abb. 2: Almdorf Seinerzeit im Winter (chaletdorf.info) - <https://chaletdorf.info/chalet/almdorf-seinerzeit> Zuletzt abgerufen am 29.06.2024. (Seite 25)

Abb.3: Übersicht Kategorie (eigene Darstellung). (Seite 26)

Abb. 4: Verortung der Chaletdörfer in Österreich (www.chaletdoerfer-oesterreich.info) - <https://www.chaletdoerfer-oesterreich.info/map> Zuletzt abgerufen am 29.06.2024. (Seite 27)

Abb. 5: Grundelemente (eigene Darstellung, Inhalte basieren auf: Mag.iur. Dr.iur. Martin Wagner, LL.M. MBA (2023): Immobilien- und Vertragsrecht, FH Wiener Neustadt. Dipl. In. Andreas Flach (2024): Online Gespräch im Zuge des Masterprojektes P3. DDipl.-Ing. BSc Kurt Weninger und Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Arthur Kanonier (2019): Vertragsraumordnung und zivilrechtliche Verträge als Instrumente zur Verankerung von Mobilitätsmanagement, TU Wien. Artner/Kohlmaier (2023): Praxishandbuch Immobilienrecht, Linde Digital). (Seite 29)

Abb. 6: Verortung Kals am Großglockner in Tirol (google.at/maps) - <https://www.google.at/maps/place/> Zuletzt abgerufen am 26.06.2024 (Seite 30)

Abb. 7: Flächenwidmungsplan des Gradonna Mountain Resort (Tiris 2024) – https://mapsmobile.tirol.gv.at/synserver?project=mobile_raumordnung&client=flex Zuletzt abgerufen am 26.06.2024. (Seite 32)

Abb. 8: Luftbild - Gradonna 2000 (Google Earth) - <https://earth.google.com/web/> Zuletzt abgerufen am 02.07.2024. (Seite 33)

Abb. 9: Luftbild - Gradonna 2015 (Google Earth) - <https://earth.google.com/web/> Zuletzt abgerufen am 02.07.2024. (Seite 33)

Abb. 10: Luftbild - Gradonna 2019 (Google Earth) - <https://earth.google.com/web/> Zuletzt abgerufen am 02.07.2024. (Seite 33)

Abb. 11: Anzahl an Chalets und max. Personenanzahl pro Chalet (gradonna.at) - <https://www.gradonna.at/de/gradonna-resort/4superior-chalets/> Zuletzt abgerufen am 02.07.2024. (Seite 34)

Abb. 12: 1 von 36 Chalets in Kals (Mojo Reitter) - https://www.schafferer.at/media/filer_public/88/5d/885d6193-05b9-47e2-bbcb-8f159c56df73/2015-10-01-mikado.pdf Zuletzt abgerufen am 02.07.2024. (Seite 35)

Abb. 13: Zeichnung Obergeschoss (Mojo Reitter) - https://www.schafferer.at/media/filer_public/88/5d/885d6193-05b9-47e2-bbcb-8f159c56df73/2015-10-01-mikado.pdf Zuletzt abgerufen am 02.07.2024. (Seite 35)

Abb. 14: Gesamtblick Chaletdorf Gradonna Mountain Resorts (gradonna.at/en) - <https://www.gradonna.at/en/> Zuletzt abgerufen am 02.07.2024. (Seite 36)

Abb. 15: Verortung Neukirchen am Großvenediger in Salzburg (google.at/maps) - <https://www.google.at/maps/place/> Zuletzt abgerufen am 26.06.2024 (Seite 38)

Abb. 16: Luftbild mit der Liegenschaft in Neukirchen am Großvenediger (SAGIS) - <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagismobile/map/Bauen%20und%20Wohnen/Fl%C3%A4chenwidmung> Zuletzt abgerufen am 05.06.2024. (Seite 39)

Abb. 17: Luftbild – Kataster mit Grundstücksnummern Nationalpark Chalets (SAGIS) - <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagismobile/map/Bauen%20und%20Wohnen/Fl%C3%A4chenwidmung> Zuletzt abgerufen am 05.06.2024. (Seite 40)

Abb. 18: Flächenwidmungsplan Nationalpark Chalets (SAGIS) - <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagismobile/map/Bauen%20und%20Wohnen/Fl%C3%A4chenwidmung> Zuletzt abgerufen am 06.06.2024. (Seite 40)

Abb. 19: Nationalpark Chalets 2003 (Google Earth) - <https://earth.google.com/web/> Zuletzt abgerufen am 10.06.2024. (Seite 41)

Abb. 20: Nationalpark Chalets 2017 (Google Earth) - <https://earth.google.com/web/> Zuletzt abgerufen am 10.06.2024. (Seite 41)

Abb. 21: Nationalpark Chalets 2020 (Google Earth) - <https://earth.google.com/web/> Zuletzt abgerufen am 10.06.2024. (Seite 41)

Abb. 22: Gefahrenzonenplan der WLW (SAGIS) - <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagismobile/map/Bauen%20und%20Wohnen/Fl%C3%A4chenwidmung> Zuletzt abgerufen am 10.06.2024. (Seite 42)

Abb. 23: Gesamtbild Nationalpark Chalets (nationalpark-chalets.com) - <https://www.nationalpark-chalets.com/> Zuletzt abgerufen am 08.06.2024. (Seite 43)

Abb. 24: Grundriss eines Chalets (nationalpark-chalets.com) - <https://www.nationalpark-chalets.com/> Zuletzt

abgerufen am 08.06.2024. (Seite 44)

Abb. 25: Verortung Verortung Maria Alm in Salzburg (google.at/maps) - <https://www.google.at/maps/place/> Zuletzt abgerufen am 12.06.2024 (Seite 46)

Abb. 26: Luftbild mit der Liegenschaft in Maria Alm (SAGIS) - <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagismobile/map/Bauen%20und%20Wohnen/FI%C3%A4chenwidmung> Zuletzt abgerufen am 12.06.2024. (Seite 47)

Abb. 27: Luftbild – Kataster mit Grundstücksnummern Hüttendorf (SAGIS) - <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagismobile/map/Bauen%20und%20Wohnen/FI%C3%A4chenwidmung> Zuletzt abgerufen am 13.06.2024. (Seite 48)

Abb. 28: Flächenwidmungsplan Hüttendorf (SAGIS) - <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagismobile/map/Bauen%20und%20Wohnen/FI%C3%A4chenwidmung> Zuletzt abgerufen am 13.06.2024. (Seite 48)

Abb. 29: Hüttendorf 2000 (Google Earth) - <https://earth.google.com/web/> Zuletzt abgerufen am 10.06.2024. (Seite 49)

Abb. 30: Hüttendorf 2010 (Google Earth) - <https://earth.google.com/web/> Zuletzt abgerufen am 10.06.2024. (Seite 49)

Abb. 31: Hüttendorf 2019 (Google Earth) - <https://earth.google.com/web/> Zuletzt abgerufen am 10.06.2024. (Seite 49)

Abb. 32: Gesamtblick Hüttendorf (hochkoenig.at) - <https://www.hochkoenig.at/de/infrastruktur/maria-alm-huettendorf-maria-alm-huettenuurlaub-salzbuergerland.html> Zuletzt abgerufen am 02.07.2024. (Seite 50)

Abb. 33: Inneneinrichtung (huettendorf.com) –

<https://www.huettendorf.com/> Zuletzt abgerufen am 16.06.2024. (Seite 51)

Abb. 34: Grundriss 2-6 Personen (huettendorf.com) – <https://www.huettendorf.com/> Zuletzt abgerufen am 16.06.2024. (Seite 51)

Abb. 35: Verortung Reichenau in Kärnten (google.at/maps) - <https://www.google.at/maps/place/Almdorf+Seinerzeit/@46.840776,13.8593881,17.25z/ta=!4m9!3m8!1sox47708dd609df461f:0xe29ddde310caof61!5m2!4m1!1i2!8m2!3d46.8410647!4d13.8617353!16s%2Fg%2F1tfcxm9h?entry=ttu> Zuletzt abgerufen am 29.06.2024. (Seite 53)

Abb. 36: Lage des Almdorf Seinerzeit in Reichenau (KAGIS) - <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Raumordnung/Raumordnung> Zuletzt abgerufen am 29.06.2024. (Seite 54)

Abb. 37: Luftbild - Kataster mit Grundstücksnummern Almdorf Seinerzeit (KAGIS) - <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Raumordnung/Raumordnung> Zuletzt abgerufen am 29.06.2024. (Seite 55)

Abb. 38: Flächenwidmungsplan Almdorf Seinerzeit (KAGIS 2024) - <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Raumordnung/Raumordnung> Zuletzt abgerufen am 29.06.2024. (Seite 55)

Abb. 39: Lebenszyklus Seinerzeit (eigene Darstellung) - Auf Grundlage von kaernten.orf.at (2014), kaernten.orf.at (2015a), kaernten.orf.at (2015b), kaernten.orf.at (2024a), kaernten.orf.at (2024b). (Seite 57)

Abb. 40: Verortung Bad Sankt Leonhard und Wolfsberg in Kärnten (google.at/maps) - <https://www.google.at/maps/@46.9436054,14.7035097,15.79z?entry=ttu> Zuletzt abgerufen am 29.06.2024. (Seite 58)

Abb. 41: Lage des Chalets am Klippitztörl (KAGIS) - <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/>

Raumordnung/Raumordnung Zuletzt abgerufen am 29.06.2024. (Seite 59)

Abb. 49: Fallbeispiel für die Planung (eigene Darstellung). (Seite 71)v

Abb. 42: Luftbild - Kataster mit Grundstücksnummern Klippitztörl (KAGIS) - <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Raumordnung/Raumordnung> Zuletzt abgerufen am 29.06.2024. (Seite 60)

Abb. 43: Luftbild - Kataster mit Einlagezahlen Klippitztörl (eigene Darstellung auf Grundlage von BEV) - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (2022) Kataster Grafik SHP Stichtag 01.10.2022 <https://data.bev.gv.at/geonetwork/srv/api/records/279a32e9-c001-4508-914c-5e00952d6156> Zuletzt abgerufen am 29.06.2024. (Seite 60)

Abb. 44: Flächenwidmungsplan Klippitztörl (KAGIS) - <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Raumordnung/Raumordnung> Zuletzt abgerufen am 29.06.2024. (Seite 61)

Abb. 45: Topographische Entwicklung des Klippitztörl 2002-2024 (eigene Darstellung auf Grundlage von KAGIS) - <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Raumordnung/Raumordnung> Zuletzt abgerufen am 29.06.2024. (Seite 62)

Abb. 46: Geplante Erweiterung am Klippitztörl (Unterkaerntner Nachrichten, 2022) - <https://unterkaerntner.at/index.php?id=7839> Zuletzt abgerufen am 20.06.2024. (Seite 63)

Abb. 47: Ferienhaus am Klippitztörl (willhaben.at, 2024) - <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/d/ferienimmobilien-kaufen/kaernten/wolfsberg/charmantes-kaerntner-alm-chalet-im-alpinen-stil-mit-sonnen-terrasse-und-traum-aussicht-931433537> Zuletzt abgerufen am 20.06.2024. (Seite 64)

Abb. 48: Entwicklungsszenarien – Ein Kategorienwechsel (eigene Darstellung). (Seite 68)



© Steirbrunne

MARLENE HOHENECKER 11805410 | STEFAN IRSCHIK 01611832 |

MARJAN WUTTE 01550754

BUY-TO-LET-MODELLE IN TIROL UND VORARLBERG

UNTERSUCHUNG RAUMPLANERISCHER
STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

GRUPPENARBEIT

KURZFASSUNG

Unter dem sogenannten Buy-to-let-Modell ist eine Finanzierungsmöglichkeit zur Errichtung oder Sanierung von Immobilien zu verstehen. In Österreich spricht man in diesem Zusammenhang auch vom Investorenmodell, welches vor allem im Bereich von Beherbergungsbetrieben zum Einsatz kommt. Grob gesagt, geht es beim Buy-to-let-Modell, um die Unterteilung eines Hotels in einzelne Wohneinheiten, mit dem Ziel diese an Investoren:innen zu verkaufen, um daraus finanzielle Mittel für z.B. Renovierungsmaßnahmen zu generieren. Für die Investoren:innen, als auch die Hoteleigentümer:innen scheint diese Finanzierungsstrategie nur Vorteile zu haben, allerdings stehen eine Vielzahl an Risiken demgegenüber, wie beispielsweise die Gründung illegaler Zweitwohnsitze. Das Ziel dieser Arbeit ist daher zu untersuchen, unter welchen Bedingungen Buy-to-let-Modelle funktionieren können und welche Rolle die Raumplanung in diesem Zusammenhang spielt. Dazu wird die folgende Forschungsfrage gestellt: Welche raumplanerischen Instrumente können in den Bundesländern Tirol und Vorarlberg bei der Umsetzung des Buy-to-let-Modells dabei helfen, den Hotelbetrieb langfristig aufrechtzuerhalten und der Entstehung von Zweitwohnsitzen entgegenzuwirken? Um die Forschungsfrage zu beantworten, wurde eine umfangreiche Literaturrecherche durchgeführt, wobei Herr Reisenzahn von der Prodingler Tourismusberatung GmbH mit seinen Werken die zentrale wissenschaftliche Quelle darstellt. Außerdem flossen die Erkenntnisse, welche im Rahmen der Exkursion gewonnen wurden, in die Arbeit ein. Ergänzende Informationen zu einzelnen Fallbeispielen konnten wir vom Planungsbüro Falch erhalten. Wesentliche Ergebnisse der Arbeit sind, dass bei der Umsetzung des Buy-to-let-Modells noch Handlungsbedarf besteht. Da Erkenntnisse aus sowohl Wissenschaft, als auch Praxis nur zu geringen Teilen vorhanden sind, wurde in dieser Arbeit versucht, Handlungsempfehlungen aus Sicht der Raumplanung zu definieren. Abhilfe können vor allem Raumordnungsverträge schaffen, wobei es in Zukunft noch zu klären gibt, ob Investorenmodelle langfristig zur Anwendung kommen sollten.

ABSTRACT

The buy-to-let model is a financing option for the construction or refurbishment of property. In Austria, this is also referred to as the investor model, which is primarily used in the accommodation sector. Roughly speaking, the buy-to-let model involves dividing a hotel into individual residential units with the aim of selling them to investors in order to generate funds for renovation measures, for example. For both investors and hotel owners, this financing strategy seems to have only advantages, but there are a number of risks involved, such as the creation of illegal second residences. The aim of this thesis is therefore to investigate the conditions under which buy-to-let models can work and what role spatial planning plays in this context. To this end, the following research question is posed: Which spatial planning instruments in the federal states of Tyrol and Vorarlberg can help in the implementation of the buy-to-let model to maintain hotel operations in the long term and counteract the emergence of second residences? In order to answer the research question, extensive literature research was carried out, with Mr Reisenzahn from Prodingler Tourismusberatung GmbH and his works representing the central scientific source. The knowledge gained during the excursion was also incorporated into the work. We were able to obtain additional information on individual case studies from the Falch planning office, and the main findings of the work are that there is still a need for action in the implementation of the buy-to-let model. As there is only a limited amount of scientific and practical knowledge available, this paper attempts to define recommendations for action from a spatial planning perspective. Spatial planning agreements in particular can provide a remedy, although it still needs to be clarified in future whether investor models should be used in the long term.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	396
1. 1.	Problemstellung	396
1. 2.	Ziel der Arbeit	397
1. 3.	Forschungsstand	397
1. 4.	Forschungsfragen	397
1. 5.	Methodik	398
1. 6.	Aufbau der Arbeit	398
2	Grundlagen zum Buy-to-let-Modell	399
2. 1.	Arten von Investorenmodellen	399
2. 2.	SWOT-Analyse	402
3	Bestimmungen zur Hotellerie und Zweitwohnsitzen und deren Zusammenhänge zum Buy-to-let-Modell	404
3. 1.	Bestimmungen zur Hotellerie	404
3. 2.	Bestimmungen zu Zweitwohnsitzen	406
3. 3.	Zusammenhänge mit dem Buy-to-let-Modell	408
4	Aktuelle Situation in Tirol und Vorarlberg	410
4. 1.	Hotellerie	410
4. 2.	Zweitwohnsitze	413
4. 3.	Buy-to-let-Modelle	414
5	Rechtliche Grundlagen	416
5. 1.	EU-Ebene	416
5. 2.	Bundesebene	417
5. 3.	Landesebene	420
6	Instrumente der Raumplanung	429
6. 1.	Hoheitliche Instrumente der örtlichen Raumplanung	429
6. 2.	Privatrechtliche Vereinbarungen mittels Vertragsraumordnung	431
7	Beispiele aus der Praxis	436
7. 1.	Hotel Alpenrose, Zürs	436
7. 2.	The Heimat, Schröcken	442
7. 3.	Hotel Hospiz, St. Christoph	448
8	Handlungsempfehlungen	455
9	Fazit	458
10	Verzeichnisse	460

1 EINLEITUNG

In Tirol und Vorarlberg hat der Tourismus einen hohen Stellenwert, schafft er doch unzählige Arbeitsplätze und generiert hohe Einnahmen für die Bundesländer. Der Attraktivität sind sich auch Investor:innen bewusst, die mit Immobiliengeschäften hohe Renditen erwarten. Dies führt hingegen, aufgrund gescheiterter Modelle, zu Problemen für die Gemeinden und die Hotellerie. Welche genauen Ziele der Arbeit sich daraus ableiten und welche Forschungsfragen durch welche Methoden diese beantworten sollen, wird nachfolgend erläutert. Letztlich wird auch ein kurzer Überblick über den Aufbau der Inhalte gegeben.

1.1. Problemstellung

Die Alpenregion gehört zu den bedeutendsten Tourismusgebieten Österreichs, gemessen an den Ankunfts- und Übernachtungszahlen. Im Jahr 2023 entfielen mehr als ein Drittel der Übernachtungen in Österreich auf Tirol und Vorarlberg. (vgl. Statistik Austria 2024a, o. S.) Das unterstreicht die zentrale Bedeutung für den österreichischen Tourismus, welchen die Bundesländer ausmachen.

Die Alpen bieten durch ihre einzigartige und attraktive Lage, gepaart mit einem umfangreichen Infrastrukturangebot, optimale Bedingungen für den Tourismus. Speziell in Tirol und Vorarlberg nutzen die Gemeinden diese Merkmale effektiv, was dazu führt, dass sie Spitzenreiter im österreichischen Vergleich sind. Die Ruhe der Alpen wird als idyllisch angesehen und trägt wesentlich zur Attraktivität der Region bei. Im alpinen Raum spielt der Tourismus seit vielen Jahren eine prägende Rolle in den wirtschaftlichen Einnahmen. Viele Gemeinden sind stark von den Einnahmen abhängig, die durch den Tourismus generiert werden. Diese wirtschaftliche Abhängigkeit verdeutlicht die zentrale Bedeutung des Tourismus für die regionale Entwicklung und die Notwendigkeit einer nachhaltigen Bewirtschaftung

der touristischen Ressourcen, um langfristige Stabilität zu gewährleisten. Die Attraktivität ist jedoch auch für Investor:innen gegeben, welche in den Alpen eine lukrative Investitionsmöglichkeit sehen. Dabei sticht das Buy-to-let-Modell hervor, welches in Österreich zumeist mit dem Investorenmodell assoziiert wird. (vgl. Kanonier, Schindelegger 2022, 82)

Das Buy-to-let-Modell hat sich in den letzten Jahren in Österreich zu einer großen Anlagestrategie entwickelt. Investor:innen kaufen Immobilien, um sie zu vermieten, anstatt sie zu bewohnen. Diese Anlageform hat jedoch weitreichende Konsequenzen, insbesondere für die Tourismus- und Hotelbranche. Das Investment in Tourismusimmobilien bietet viele finanzielle Vorteile. Anleger:innen werden hohe Renditen in Aussicht gestellt. Beim Buy-to-let-Modell handelt es sich um ein relativ stabiles Einkommen aus Mieteinnahmen. Zudem bietet es eine geringere Volatilität als etwa an den Aktienmärkten. (vgl. Meyer und Partner o.J.a, o. S.) Auch der Kauf zur weiteren Vermietung ist aufgrund regulatorischer Rahmenbedingungen wie Basel III deutlich attraktiver. Der Bericht des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht aus dem Jahr 2017 unterstreicht die Notwendigkeit für Banken, Kredite für Immobilieninvestitionen bereitzustellen, die als sichere Anlagen gelten. (vgl. BCBS 2017, o. S.) Niedrige Hypothekenzinsen und Steuervorteile machen Immobilieninvestments deutlich attraktiver.

Österreich, insbesondere Tirol und Vorarlberg, verzeichneten in den letzten Jahren einen deutlichen Anstieg der Anzahl an Kauf- und Mietobjekten. Gründe dafür sind unter anderem die wachsende Beliebtheit der Bundesländer als Urlaubsziel und die stabile Wirtschaft. In Innsbruck und anderen touristischen Regionen wie Kitzbühel und dem Zillertal verzeichnen Buy-to-let-Modelle einen deutlichen Anstieg. (vgl. Dutzler 2010, 81) Zusätzlich zeigt eine Studie der Wirtschaftskammer Tirol, dass die Zahl der

Zweitwohnungen und Ferienwohnungen in Tirol in den letzten zehn Jahren um rund 30 Prozent gestiegen ist. (vgl. WKO Tirol 2020, o. S.) Diese Immobilien werden von zahlreichen inländischen und auch ausländischen Investoren gekauft, die von der touristischen Attraktivität der Bundesländer profitieren möchten.

Trotz zahlreicher finanzieller Vorteile für die Investor:innen haben solche Modelle aber negative Auswirkungen auf den Tourismus und die Hotelindustrie. Die Verdrängung traditioneller Hotels durch Ferienwohnungen und die Gefährdung der Aufrechterhaltung des Hotelbetriebes sind ein großes Thema. Die Nachfrage nach klassischen Hotelzimmern geht zurück, da immer mehr Touristen:innen sich für private und individuelle Ferienwohnungen entscheiden können. Dies führt zu einem Rückgang der Einnahmen für die Hotellerie. Das Buy-to-let-Modell führt beim Scheitern eines Modelles zu erheblichen Problemen für die Gemeinde und den Hotelbetrieb. Des Weiteren sorgt die Zahlungsbereitschaft von Investor:innen zur Verdrängung der lokalen Bevölkerung. Einheimische berichten von Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden, was zu einer zunehmenden Unzufriedenheit in der Bevölkerung führt. (vgl. der Standard 2022, o. S.)

1.2. Ziel der Arbeit

Das Buy-to-let-Modell hat langfristige negative Folgen für den Tourismus und die Hotelbranche und erfordert politische und regulatorische Maßnahmen. In der folgenden Arbeit sollen die Grundlagen und das Zusammenspiel der Einflussfaktoren untersucht werden. Neben Grundlagen zu Investorenmodellen, werden auch die relevanten rechtlichen Grundlagen analysiert. Gleiches geschieht für die raumplanerischen Instrumente. Ziel dieser Arbeit ist es, die Komplexität der Buy-to-let-Modelle in Zusammenhang mit der Hotellerie aufzuzeigen und Handlungsempfehlungen anzuführen, die anhand der durchgeführten Analyse angewendet werden können. Anhand von Beispielen soll veranschaulicht werden, wie sich solche Modelle

auf die betroffenen Hotelbetriebe auswirken können.

1.3. Forschungsstand

Dass Zweitwohnsitze in den meisten touristisch geprägten Orten nicht erwünscht sind, lässt sich anhand der umfangreichen politischen, gesellschaftlichen und medialen Diskussion deutlich sagen. Nicht verwunderlich ist, dass Tirol und Vorarlberg über äußerst detaillierte und umfangreiche Raumordnungsgesetze verfügen. Diese basieren auf wissenschaftlichen Erkenntnissen, die Zweitwohnsitze als äußerst problematisch für die räumliche Entwicklung sehen. Buy-to-let-Modelle werden als nicht zielführend für eine nachhaltige Raumentwicklung im alpinen Raum angesehen. Es wird sogar davon gesprochen, dass sie nach langjähriger Betrachtung in den meisten Fällen scheitern. Solche Modelle, von denen man sich wirtschaftliche Aufschwünge für den Tourismus erhofft, sorgen bei einem Scheitern des Modelles sogar zu Problemen.

1.4. Forschungsfragen

Aufgrund der in 1.1 beschriebenen aktuell problematischen Situation in Tirol und Vorarlberg, im Hinblick auf Buy-to-let-Modelle, und den derzeit mangelhaften Forschungsstand zu diesen, wollen wir im Zuge dieser Arbeit die raumplanerischen Instrumente und Steuerungsmöglichkeiten der Buy-to-let-Modelle ermitteln, sodass die negativen Auswirkungen der Buy-to-let Modelle, möglichst gering bleiben. Da durch Buy-to-let-Modelle oftmals illegale, aber auch legale Zweitwohnsitze entstehen ist hier die Regulierung besonders wichtig. Aus diesem Grund lautet unsere Forschungsfrage wie folgt:

„Welche raumplanerischen Instrumente können in den Bundesländern Tirol und Vorarlberg bei der Umsetzung des Buy-to-let-Modells helfen, den Hotelbetrieb langfristig aufrechtzuerhalten und der Entstehung von Zweitwohnsitzen entgegenzuwirken?“

Folgende Fragen werden im Zuge dieser Arbeit ebenfalls behandelt:

- » „Was genau ist unter einem Buy-to-let-Modell zu verstehen und wo wird es eingesetzt?“
- » „Welche Zusammenhänge gibt es zwischen Buy-to-let-Modellen, klassischen Hotels und Zweitwohnsitzen?“
- » „Welche Relevanz haben Buy-to-let-Modelle aktuell in den Bundesländern Tirol und Vorarlberg?“
- » „Welche gesetzlichen Grundlagen und Steuerungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit Buy-to-let-Modellen gibt es?“
- » „Wie werden diese Bestimmungen zu Buy-to-let-Modellen in der Praxis umgesetzt?“

1.5. Methodik

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurde ein Methodenmix angewandt. Zunächst wurde der theoretische Kontext zur Hotellerie, Zweitwohnsitzen und Buy-to-let-Modellen anhand intensiver Literaturrecherche gebildet, wofür wissenschaftliche Arbeiten, Publikationen und eine Vielzahl an Medienberichten für die Arbeit herangezogen wurden. Um den aktuellen Stand der Bundesländer und Tirol im Hinblick auf Hotellerie, Zweitwohnsitze und Buy-to-let Modellen zu ermitteln, wurden zusätzlich noch statistische Daten und aktuelle Artikel aus Zeitungen der Länder ermittelt. Für die rechtlichen Grundlagen wurden relevante rechtliche Texte, sowohl auf Gemeinde-, Länder- und Bundesebene, analysiert. Weiters war die Berücksichtigung von Buy-to-let-Modellen aus der Praxis wesentlich, um einen Bezug auf die aktuelle Situation in den Gemeinden zu gewährleisten. Diese Praxisbeispiele wurden im Zuge der Exkursion besichtigt und weiter theoretisch aufgearbeitet und bewertet.

1.6. Aufbau der Arbeit

Zu Beginn werden die Grundlagen zu Buy-to-let-Modellen erläutert, um eine Basis für die nähere Auseinandersetzung mit dieser Thematik zu schaffen. Anschließend werden die Zusammenhänge dieses Modells mit klassischen Hotels und Zweitwohnsitzen kritisch eingeordnet, da die Abgrenzungen nicht eindeutig sind und es eine Vielzahl an Wechselbeziehungen gibt. Im Folgekapitel wird die aktuelle Lage in den Bundesländern Tirol und Vorarlbergerläutert, worauf die rechtlichen Grundlagen folgen, die durch die Komplexität des Buy-to-let-Modells umfangreich ausfallen. Aus den rechtlichen Rahmenbedingungen werden anschließend die Instrumente der Raumplanung zur Steuerung von Buy-to-let-Modellen und Zweitwohnsitzen abgeleitet, wobei ein Fokus auf die Vertragsraumordnung gesetzt wird. Die ausgewählten Fallbeispiele sollen zeigen, wie diese Instrumente in der Praxis umgesetzt werden und den Bezug zur Realität darstellen. Abschließend folgen die Handlungsempfehlungen, die sich aus der Arbeit ergeben. In einem Fazit werden die wesentlichen Ergebnisse angeführt und die Schlussfolgerungen der Arbeit reflektiert.

2 GRUNDLAGEN ZUM BUY-TO-LET-MODELL

Um in der Tourismusbranche hervorstechen und eine nachhaltige Attraktivität für Gäste zu bieten, bedarf es einer kontinuierlichen Qualitätssteigerung des Betriebes. Diese Verbesserung ist oft mit umfassenden Bautätigkeiten verbunden, welche erhebliche finanzielle Mittel erfordern. Die Finanzierung solcher Projekte stellt eine große Herausforderung dar, insbesondere für Klein- und Familienunternehmen, die häufig nicht über ausreichendes Eigenkapital verfügen. Dieser Mangel an finanziellen Mitteln führt oft dazu, dass Unternehmen auf externe Finanzierungen zurückgreifen. Eine Form der Hotelfinanzierung ist das Buy-to-let-Modell. Dieses bietet dem Tourismusbetrieb die Möglichkeit, sofortiges Kapital zu lukrieren, welches in die Sanierung reinvestiert werden kann. Diese Form der Immobilieninvestition ist besonders attraktiv in beliebten Tourismusorten, wo die Nachfrage nach Ferienunterkünften hoch ist und konstante Nächtigungszahlen gewährleistet sind. In späterer Folge können Buy-to-let-Modelle jedoch zu negativen Folgen führen. Speziell die Parifizierung und der Abverkauf der Wohnungen und Zimmer (siehe Kapitel 5.2.2), als auch die Versprechen der Bauwerber:innen, Hotelbetriebe in die Gemeinden zu bringen sorgen für unliebsame Nebeneffekte, da für viele der Investoren kein Interesse besteht, weitere Investitionen in die Immobilie zu tätigen. (vgl. Falch 2024, o. S)

Nachdem in Österreich zumeist das Buy-to-let-Modell und das Buy-to-use-and-let-Modell zur Anwendung kommt, widmet sich die Arbeit in weiterer Folge diesen Investorenmodellen. Anzumerken ist, dass beide Formen unter dem Begriff „Buy-to-let-Modell“ im Rahmen dieser Arbeit zu verstehen sind, da der Grundgedanke mit dem Verkauf von einzelnen Hotelzimmern derselbe ist.

2.1. Arten von Investorenmodellen

Nur durch das Verständnis des Aufbaus und der Hintergründe von Investorenmodellen lassen sich anschließend die Zusammenhänge auf die Hotellerie erklären bzw. beurteilen. Bei den Investorenmodellen unterscheidet Reizenhahn nach vier unterschiedlichen Typen, die näher betrachtet werden sollen.

In Abbildung 1 ist die stufenweise Differenzierung der Nutzung der jeweiligen Investorenmodelle graphisch abgebildet. Von links ausgehend beschreibt der Verlauf des Pfeiles, nach der Definition von Reizenhahn, einen stärkeren Fokus als Anlageobjekt und weniger als Immobilie für die Eigennutzung. (vgl. Reizenhahn 2023, o. S.) Bereits dieser Grafik ist zu entnehmen, dass das Buy-to-let-Modell den primären Fokus als Wertanlage hat.

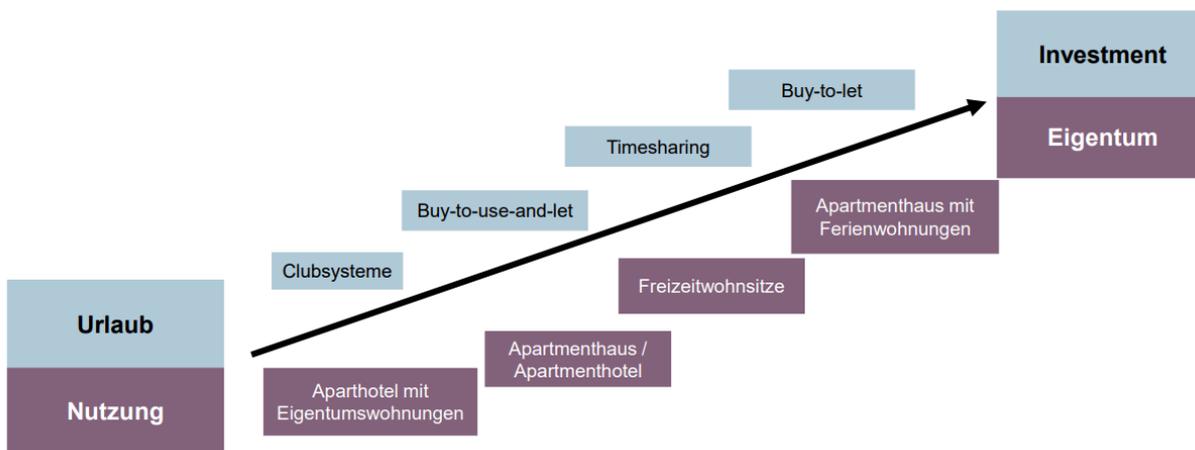


Abbildung 1: Nutzung vs. Investment. Quelle: Reizenzahn, Prodingler Tourismusberatung GmbH. 2023

2.1.1. Clubsysteme

Bei „Owner Club“-Beteiligungen investieren Investor:innen Eigenkapital in eine Hotelgesellschaft und erhalten Rendite aus dem Hotelgeschäft. Diese Beteiligungsform unterscheidet sich von Buy-to-let-Modellen durch das Fehlen von Grundbucheinträgen, was die Fremdkapitalbeschaffung erschwert. Investor:innen profitieren von speziellen Vorteilen wie Room-Upgrades, kostenlosem Equipment, VIP-Services und Clubveranstaltungen. Zudem erhalten sie Übernachtungsvorteile und profitieren vom Netzwerkgedanken. (vgl. Reizenzahn 2023, o. S.)

2.1.2. Buy-to-use-and-let-Modell

Das Buy-to-use-and-let-Modell ist ähnlich dem Buy-to-let-Modell, bietet jedoch zusätzlich die Möglichkeit, das Apartment für eine bestimmte Anzahl von Wochen pro Jahr selbst zu nutzen. Dieses Eigennutzungsrecht ist oft auf einen Zeitraum von beispielsweise vier Wochen begrenzt. Das Apartment wird in der restlichen Zeit touristisch vermietet. Dieses Modell ermöglicht es Investor:innen, sowohl von den Mieteinnahmen als auch von der eigenen Nutzung zu profitieren. Die

Buchungen, auch für den/die Eigentümer:in, erfolgen über die Hotelrezeption und der Betrieb wird als Hotel professionell vermarktet. (vgl. Reizenzahn 2023, o.S.)

2.1.3. Timesharing

Timesharing ist ein Modell, bei dem der Erwerb eines Nutzungsrechts für einen bestimmten Zeitraum innerhalb eines Jahres erfolgt. Dieses Modell ermöglicht es Käufern, einen Anteil an einer Immobilie zu besitzen und diese für einen festgelegten Zeitraum jährlich zu nutzen. Es gibt verschiedene Arten von Timesharing, einschließlich des festen und variablen Timesharing. Beim festen Timesharing wird von Anfang an, ein unveränderlicher Zeitraum und eine bestimmte Wohneinheit festgelegt. Beim variablen Timesharing hingegen ist der Zeitraum des jährlichen Nutzungsrechts frei wählbar und die Wohneinheiten sind gewöhnlich nicht fest zugeteilt. (vgl. Reizenzahn 2023, o. S.)

2.1.4. Buy-to-let-Modell

Das Buy-to-let-Modell ist ein Investorenmodell, welches sich auf den Kauf einer Immobilie mit der Absicht der anschließenden Vermietung bezieht. In der Hotellerie werden bei diesem Modell einzelne Hotelapartments als Anlageobjekte erworben. Der Käufer vermietet diese Apartments touristisch weiter, wobei eine Rückvermietungspflicht besteht. (vgl. Reisen Zahn 2023, o. S.) Das bedeutet, dass der/die Eigentümer:in das Apartment nicht dauerhaft selbst nutzen kann, sondern es über das Hotel weitervermieten lässt. Somit kommt es formell zu keinem Zweitwohnsitz, da weiterhin die gewerbliche Nutzung im Vordergrund steht. Dieses Modell ist besonders attraktiv, da es dem/der Investor:in eine relativ sichere Kaufmöglichkeit mit Renditepotenzial bietet. (vgl. Reisen Zahn 2023, o. S.)

Buy-to-let-Modelle sind sowohl für den Betrieb als auch für den/die Investor:in die vermeintlich lukrativsten Ergebnisse zu erzielen. Kanonier und Schindelegger verweisen aber darauf, dass diese Form ein großes Problem der Tourismusfinanzierung darstellt. (vgl. Kanonier, Schindelegger 2022, 81) Der Ablauf bzw. die Vorgehensweise des Buy-to-let-Modells lässt sich anhand der folgenden Abbildung 2 näher erklären.

Der/die Hotelbetreiber:in oder der/die Projektentwickler:in beschließt, für die Sanierung oder den Neubau eines Hotelbetriebes Investor:innen miteinzuholen. Um einzelne Apartments oder Wohnungen zu verkaufen, werden diese auf die Wohneinheiten des Gebäudes aufgeteilt, demgemäß werden sie parifiziert. (vgl. INFINA 2024, o. S.) Im Rahmen der Parifizierung wird ein Nutzwertgutachten erstellt, welches das Verhältnis des Apartments oder der Wohnung zum Gesamtgebäude darstellt. (vgl. INFINA 2024, o. S.) Dem/der Investor:in wird eine lukrative Rendite in Aussicht gestellt, eine Eigennutzung ist jedoch nicht zulässig. (vgl. Kanonier, Schindelegger 2022, 82) Für die erworbene Immobilie herrscht bei dieser Form der Investition eine Rückvermietungspflicht. (vgl. Reisen Zahn 2023, o. S.)

Vertragsgestaltung

Die rechtlichen Rahmenvorgaben und neuere Raumplanungsinstrumente, wie die Vertragsraumordnung, spielen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der gewerblichen Vermietung und der Rückvermietung von Immobilien. Dabei kann sich die Vertragsgestaltung als äußerst komplex herausstellen und verschiedene Optionen, wie ein Wiederkaufsrecht, die vertragliche Parifizierung oder ein Vorkaufsrecht

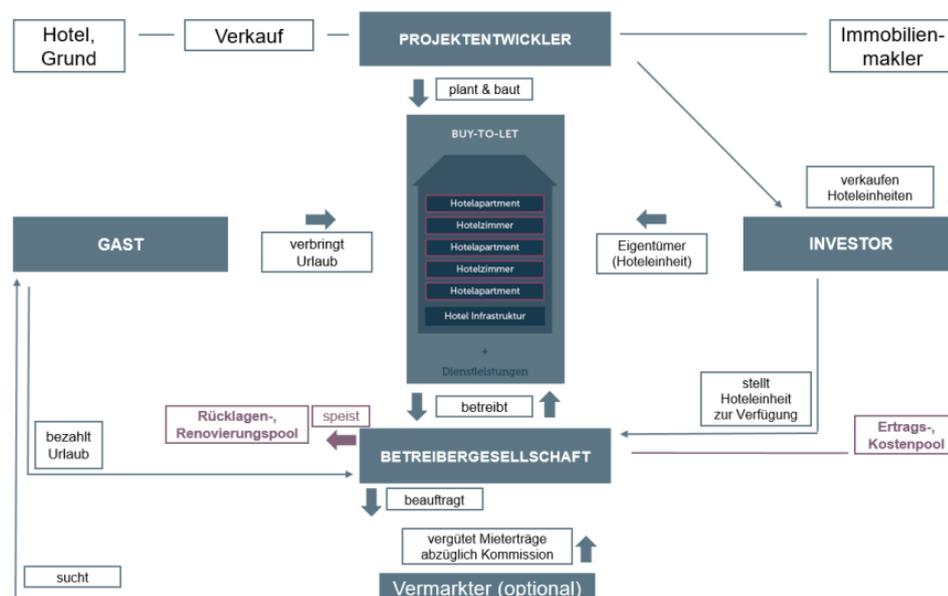


Abbildung 2: Akteure, Entwicklung und Bau bei Buy-to-let Modell. Quelle: Reisen Zahn, Prodinger Tourismusberatung GmbH.2023.

beinhalten. Die rechtlichen Bestimmungen erfordern eine präzise Formulierung, da sonst Widersprüche mit den geltenden rechtlichen Bestimmungen entstehen können. Hierzu werden in den meisten Fällen vor dem Kauf einer Buy-to-let-Immobilie Verträge über die Abwicklung abgeschlossen. Beim Kauf verpflichtet sich der/die Investor:in zur Verpachtung der Immobilie an die Betreiber:innengesellschaft, die ebenfalls zur Vermietung der Hotelimmobilie verpflichtet ist. (vgl. Kanonier, Schindelegger 2022, 82) Somit kommt es zu einer Rückvermietung aufgrund der Rückvermietungsspflicht. Die Eigentümer:innen dürfen die Immobilie privat nicht nutzen, außer es handelt sich um ein Buy-to-use-and-let-Modell, bei welchem eine bestimmte Anzahl an Tagen von den Eigentümer:innen zu privaten Zwecken genutzt werden können. Bei einem Buy-to-let-Modell kann das eigene Objekt nur über die Nutzung als Hotelzimmer erfolgen. Der zeitliche Rahmen eines Buy-to-let-Vertrages erstreckt sich je nach Vertragspartner:in. Eine Mindestvertragslaufzeit von 20 Jahren ist üblich, jedoch werden auch unbegrenzte Verträge abgeschlossen. (vgl. Schröcken 2018, 9) Kanonier und Schindelegger schreiben von einer durchschnittlichen Vertragszeit von 7 Jahren. (vgl. Kanonier, Schindelegger 2022, 82) Eine Verlängerung der Vertragslaufzeit ist möglich. Weitere Inhalte, die im Vertrag abgeschlossen werden können, sind eine einheitliche Betreuung des gesamten Hotels oder ein festgelegter Anteil, der in das Marketing investiert werden muss. (vgl. Reizenzahn 2020, o. S.) Wesentlich ist auch, dass die (technische) Infrastruktur und die Zimmer für eine Hotelnutzung ausgelegt sind. (vgl. Reizenzahn 2020, o. S.) Dazu zählen auch die Bereitstellung von Aufenthaltsräumen und Frühstücksräumen. (vgl. Reizenzahn 2020, o. S.) Betriebskosten werden zumeist aus einem Mietpool abgegolten. (vgl. Reizenzahn 2020, o. S.) Bei Verletzung und Nichteinhaltung der Vertragsinhalte wird zumeist eine Vertragsstrafe fällig. Je nach Ausgestaltung des Vertrages kann die Strafhöhe variieren. (vgl. Schröcken 2018, 12ff) Ebenso werden Kautionen in Form einer Bürgschaft oder einer Bankgarantie eingefordert. Ein weiterer wesentlicher Punkt regelt die Rechtsnachfolge

der Investor:innen, die die Rechte und Pflichten auf den/die Rechtsnachfolger:in überträgt. (vgl. Schröcken 2018,16) Bei einer Veräußerung wird in den Verträgen der Gemeinde ein Vorkaufsrecht eingeräumt. (vgl. Schröcken 2018, 17ff)

2.2. SWOT-Analyse

2.2.1. Stärken/Chancen

Das Buy-to-let-Modell bietet den Hotelbesitzer:innen anfänglich große Vorteile. Durch die Parifizierung und den Verkauf von Wohnungen kann Kapital generiert werden, welches für die Renovierung oder auch den Umbau von Hotelanlagen angewendet werden kann. (vgl. Reizenzahn 2023, o. S.) Das erhöhte Eigenkapital erleichtert die Finanzierung durch Kreditgeber im Vergleich zu reinen Hotelprojekten, da diese von den Banken als risikoreicher angesehen werden. (vgl. Falch 2024, o. S.) Durch das zusätzliche Kapital kann der Hotelbetrieb einen wirtschaftlichen Aufschwung erleben, was auch Auswirkungen auf die regionale Wertschöpfung hat. (vgl. Falch 2024, o. S.) Besonders in der anfänglichen Planungs- und Bauphase werden viele Arbeitsplätze durch die Umsetzung des Projektes geschaffen. (vgl. Reizenzahn 2023, o. S.)

Auch für die Investoren stellt das Modell eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Hohe Renditen und eine über die Jahre stetige Wertsteigerung der Immobilie bieten optimale Voraussetzungen für die Investition. Durch die Rückvermietungsverpflichtung wird zudem die gewerbliche Nutzung von Anfang an als Hauptnutzen angesehen. (vgl. Reizenzahn 2023, o. S.) Die (unentgeltliche) private Nutzung ist unzulässig, da es sich hierbei bereits um einen Freizeitwohnsitz handeln würde. (vgl. Kanonier, Schindelegger 2022, 82)

Von Expert:innen, primär aus der Tourismusbranche, wird eine strukturierte Beherbergungsform als essentielle Maßnahme für einen guten Fortbestand von Buy-to-let-Modellen angesehen. (vgl. Deuber, Tomm 2012, 36) Demnach sind auch hybride Formen

aus Hotel und Freizeitwohnungen vorstellbar, um einen strukturellen Wandel in gewissen Beherbergungsbetrieben zu ermöglichen. (vgl. Deuber, Tomm 2012, 36) Gleichzeitig wird jedoch als Handlungsempfehlung ausgesprochen, dass Betriebe ein Betriebskonzept vorweisen sollten. Aber auch Betriebsgrößen, die Ausgestaltung der Zimmer und der Nachweis der Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen sind angesprochene Maßnahmen, die einen Fortbestand der Hotellerie ermöglichen. (vgl. Deuber, Tomm 2012, 36) Dadurch wäre das Risiko, welches durch Buy-to-let-Modelle entsteht, jedenfalls niedriger. Über eine ausführliche Vertragsgestaltung können Mindestmaßnahmen für die Projekterrichtung gesetzt werden. (siehe Kapitel 6.2)

2.2.2. Schwächen/Risiken

Die Nachteile überwiegen die Vorteile des Buy-to-let-Modells erheblich. Die größte und tiefgreifende Herausforderung bei Buy-to-let-Modellen stellt die Parifizierung der Wohneinheiten dar. Die Komplexität, die durch die multiplen Eigentümer:innen entsteht, sorgt für große Probleme, etwa bei erforderlichen Reinvestitionen für die Hotelsanierung. (vgl. Kanonier, Schindelegger 2022, 82) Ein weiterer Punkt, den Kanonier und Schindelegger (2022) anmerken, ist, dass Pachtverträge meist nach sieben Jahren auslaufen und nicht mehr vom Betrieb zur Vermietung angeboten werden. (vgl. Kanonier, Schindelegger 2022, 82)

Ein wesentlicher Punkt, der angesprochen werden muss, ist das Wohnungseigentumsgesetz. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt den Erwerb, die Voraussetzungen, die Begründung und das Erlöschen von Wohneigentum. (vgl. § 1 WEG 2002) Beim Abverkauf der Immobilien wird der/die Käufer:in in das Grundbuch eingetragen und somit kommt das Wohnungseigentumsgesetz zu tragen. Bei Bedarf anfälliger Investitionen bedarf es bei mehreren Eigentümer:innen der Zustimmung aller,

um Maßnahmen zu setzen. (vgl. § 1 WEG 2002) Dem Betrieb sind hierbei die Hände gebunden, obwohl der Fortbestand des Hotels dadurch gefährdet werden kann. (siehe Kapitel 5.2.2) Dies führt zu mehreren unliebsamen Nebeneffekten für die Gemeinden. Einerseits wird die Immobilie weiterhin genutzt, jedoch als illegaler Freizeitwohnsitz. Andererseits kommt es zu kalten Betten und ausgestorbenen Orten in der Nebensaison.

Einer der angesprochenen potenziellen Nebeneffekte, welcher bei touristisch geprägten Orten zu beobachten ist, sind strukturell kalte Betten, die ganze Gemeinden zu Geisterstädten wandeln. Expert:innen sehen in Buy-to-let-Modellen ein erhöhtes Risiko für kalte Betten, da es nicht ausreichend Kontrollmaßnahmen gibt. (vgl. Berger 2020, o. S.) Freizeitwohnsitze und kalte Betten beeinflussen die örtliche Struktur in einem großen Ausmaß. (vgl. Land Tirol 2022, 8) Dabei haben diese erheblichen Auswirkungen auf die wirtschaftliche, infrastrukturelle und gesellschaftliche Entwicklung der Gemeinden. (vgl. Land Tirol 2022, 8) Vom Land Tirol wird hierzu eine vorausschauende Planung, Transparenz bei den Planungsschritten, die vertragliche Absicherungen von Projekten, die Bewusstseinsbildung und die ausführliche Prüfung von Finanzierungsmodellen angestrebt. (vgl. Land Tirol 2022, 8) Speziell die Folgen von gescheiterten Investorenmodellen sind ein medial breit diskutiertes Thema. Ein Grund, warum das Land Tirol in dieser Hinsicht die Tourismusedwicklung bis 2030 nachschärfen will. Denn ausgestorbene Orte, die nur saisonal belebt werden, können keine langfristig nachhaltige Strategie sein. Der Tourismus lebt von qualitativ ansprechenden Orten, die über ein aktives Ortsleben verfügen. Denn ohne die Qualität, von der der Fortbestand des Tourismus abhängt, besteht kein Motiv für ein Leben in solch einer Gemeinde. (vgl. Falch 2024, o. S.)

3 BESTIMMUNGEN ZUR HOTELLERIE UND ZWEITWOHNSITZEN UND DEREN ZUSAMMENHÄNGE ZUM BUY-TO-LET-MODELL

Das Zusammenwirken von Hotellerie, Zweitwohnsitzen und Buy-to-let-Modellen ist in touristisch geprägten Orten von großer Bedeutung. Buy-to-let-Modelle ermöglichen den Hotels nicht nur eine Finanzierungsmöglichkeit, um den Fortbestand des Betriebes zu ermöglichen, sondern den Investor:innen auch Umgehungsmöglichkeiten, wie sie sich in Gemeinden, die Zweitwohnsitze nur eingeschränkt ermöglichen, diesen Traum dennoch erfüllen können. In diesem Kapitel wird nun darauf eingegangen, welche Zusammenhänge es zwischen den Hotelbetrieben, Buy-to-let-Modellen und Zweitwohnsitzen gibt.

3.1. Bestimmungen zur Hotellerie

Zunächst folgt ein kleiner Exkurs in die Terminologie des Gastgewerbes. Ein „Beherbergungsbetrieb“ ist laut Tiroler Aufenthaltsabgabegesetz wie folgt definiert:

„Beherbergungsbetriebe“ sind Unterkünfte, die unter der Leitung oder Aufsicht des Unterkunftgebers oder eines von diesem Beauftragten stehen und der ausschließlichen oder nur vorübergehenden entgeltlichen oder unentgeltlichen Nächtigung von wechselnden Gästen dienen. Jedenfalls als Beherbergungsbetriebe gelten

- » Unterkünfte, die der Beherbergung von Personen im Rahmen des Gastgewerbes dienen;
- » Unterkünfte im Rahmen der Privatzimmervermietung;
- » Ferienwohnungen im Sinn des § 13 Abs. 1 lit. c des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 101, in der jeweils geltenden Fassung;
- » Privatunterkünfte, die auch nur gelegentlich über Internetportale oder Online-Diensteanbieter angeboten werden;
- » [...]. (vgl. § 2 lit. d Tiroler Aufenthaltsabgabegesetz 2003)

Beim Gastgewerbe sind nach dem Gewerberecht drei Abgrenzungen festgelegt. Einerseits die bloße Raumvermietung, welche sich auf die Vermietung von Räumlichkeiten ohne zusätzliche Dienstleistungen bezieht, wie zum Beispiel die Verpflegung der Gäste oder die Reinigung der Zimmer. Diese Form der Vermietung ist nicht als gewerbliche Beherbergung anzusehen. Es kommen andere Steuern und Rechte zur Anwendung. (vgl. WKO 2021, 5)

Zweitens die Privatzimmervermietung, welche die Vermietung von bis zu zehn Betten in privaten Wohnräumen durch Privatpersonen ermöglicht. In diesen können einfache Dienstleistungen, zu welchen etwa das Frühstück zählt, den Gästen angeboten werden. Es müssen Melde- und Registrierungs Pflichten eingehalten werden, auch wenn ein Nebenerwerb im privaten Haushalt erfolgt. (vgl. WKO 2021, 4)

Die gewerbliche Beherbergung beschreibt alle Arten der Beherbergung, die nicht bereits unter die Raumvermietung und Privatzimmervermietung fallen und als Gewerbe betrieben werden. (vgl. WKO 2021, 7) Dazu können Hotels, Pensionen, Gasthöfe, Jugendherbergen und Campingplätze zählen. Diese Betriebe bieten Dienstleistungen wie Zimmerreinigungen, Restaurants, Rezeption und Wellness-Angebote. Sie unterliegen strengeren gesetzlichen Regelungen, bei welchen die Sicherheitsvorschriften und Hygienebestimmungen eingehalten werden müssen. (vgl. WKO 2021, 18) Um eine reglementierte gewerbliche Beherbergung zu führen, bedarf es einer Gewerbeberechtigung, wenn der Umfang des freien Beherbergungsgewerbes überschritten wird. (vgl. WKO 2021, 7) Beim freien Beherbergungswesen hingegen muss keine Gewerbeberechtigung erbracht werden. Es müssen die zutreffenden Bestimmungen eingehalten werden, wie die Bereitstellung von maximal 10 Fremdenbetten.

(vgl. WKO 2021, 7) Frühstück und Imbisse können angeboten werden. (vgl. WKO 2021, 7) Die Beherbergungsbetriebe sind zu Abgaben verpflichtet, wie etwa der Aufenthaltsabgabe in Tirol, die in Beherbergungsbetrieben und Freizeitwohnsitzen, die nicht oder nicht nur wechselnden Gästen überlassen werden, erhoben werden. (vgl. § 3, Tiroler Aufenthaltsabgabegesetz 2003)

Gliederung von Beherbergungsbetrieben

Eine der intensivsten Untersuchungen im Bereich der Investorenmodelle und folglich auch des Buy-to-let-Modells, stammt von Thomas Reizenhahn von der Prodingler Tourismusberatung GmbH. In seiner umfassenden Analyse differenziert Reizenhahn zunächst zwischen strukturierten und nicht strukturierten Beherbergungsbetrieben, wobei er besonders auf das Buy-to-let-Modell eingeht. (vgl. Reizenhahn 2023, o. S.) Diese Differenzierung wird in Abbildung 3 abgebildet, die ebenfalls aus der Arbeit von Reizenhahn stammt.

Strukturierte Beherbergungsbetriebe, zu denen auch Buy-to-let-Modelle gehören, zeichnen sich durch die Bereitstellung spezifischer Beherbergungsdienstleistungen aus. Diese Betriebe

bieten je nach Art der Beherbergung unterschiedliche Services an, wobei die Rezeption eine der häufigsten und wesentlichsten Dienstleistungen darstellt. (vgl. Reizenhahn 2023, o. S.) Die Rezeption dient nicht nur als Anlaufstelle für Gäste, sondern ist auch ein Indikator für die Seriosität des Betriebes. Zu den strukturierten Beherbergungsbetrieben zählen sowohl Hotels, Apartmenthotels, als auch Apartmenthäuser, wohingegen Apartmenthäuser mit Freizeitwohnsitzen zu den nicht strukturierten Beherbergungsbetrieben zählen, da hierbei die Selbstnutzung im Vordergrund steht. (vgl. Reizenhahn 2023, o. S.) Aus dem vorangegangenen Kapitel ist bereits zu entnehmen, dass Buy-to-let-Modelle eine attraktive Form des Investorenmodelles für Investor:innen sind. Auf Seiten der Gemeinde oder auch des/der Hotelbetreiber:in stellt diese Form der Investition jedoch erhebliche Probleme dar. Nicht immer sind die verkauften Wohnungen eindeutig dem gewerblichen Nutzen zugeordnet, obwohl andere Nutzungen wie die Freizeitwohnnutzung nur sehr eingeschränkt, bis gar nicht möglich sind. Selbst eine unentgeltliche Nutzung der eigenen Wohnung ist beim Buy-to-let-Modell nicht möglich. (vgl. Kanonier, Schindelegger 2022, 82)

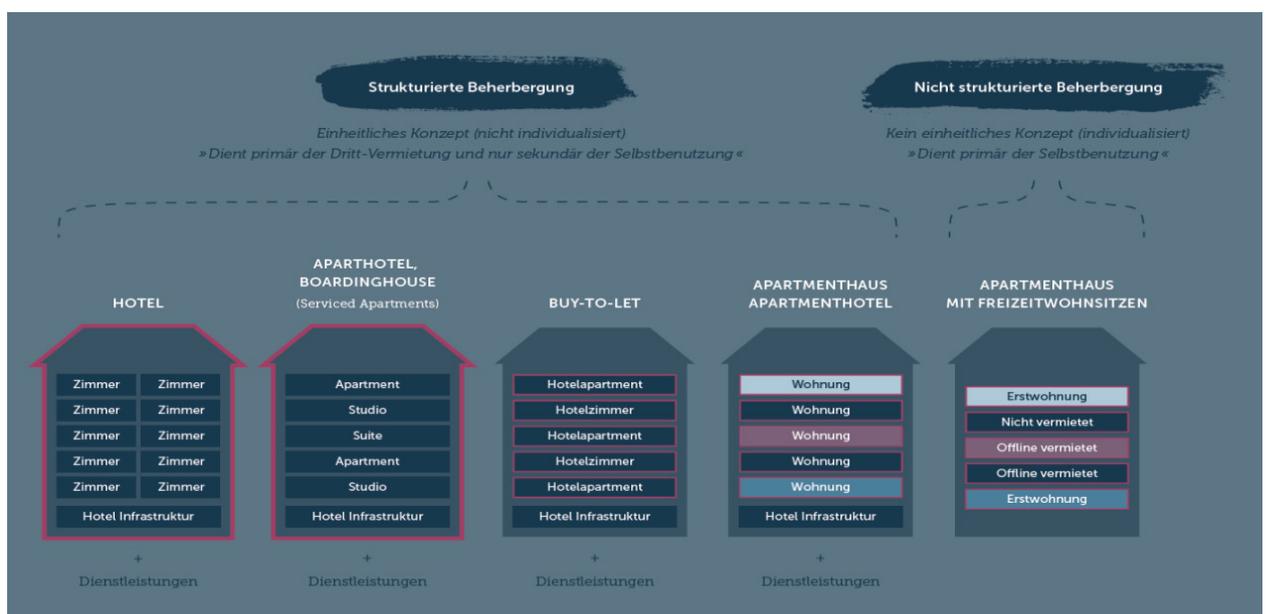


Abbildung 3: Strukturierte und nicht strukturierte Beherbergung. Quelle: Reizenhahn, Prodingler Tourismusberatung GmbH. 2023.

3.2. Bestimmungen zu Zweitwohnsitzen

Auch hinsichtlich des Zweitwohnsitzes gilt es einige Begriffe kurz zu erläutern.

Es gibt keine allgemeine, in ganz Österreich geltende Definition des Zweitwohnsitzes. Je Bundesland werden andere Begriffe verwendet, die in den Raumordnungsgesetzen und Grundverkehrsgesetzen definiert sind. Die Beschreibung des Begriffs erfolgt in diesen Gesetzen mittels Nutzungskriterien. (vgl. ÖROK 2022, 34ff) Diese Kriterien sind in allen Bundesländern ähnlich und genannt wird insbesondere „de[r] zeitweilige [...] Aufenthalt für Erholungszwecke, vor allem während Urlaubs- und Ferienzeiten.“ (vgl. ÖROK 2022, 34ff, eigene Ergänzung)

Da der Begriff „Zweitwohnsitz“ aber nicht auf die Nutzung zur Erholung und Freizeit beschränkt ist, sondern auch Nutzungen, wie beispielsweise für Ausbildung, berufliche Zwecke oder gewerbliche Vermietung beinhaltet, ist es sinnvoll diese beiden Nutzungsgruppen getrennt voneinander zu betrachten. Daher gibt es neben den Bestimmungen, welche einen Zweitwohnsitz definieren, auch entsprechende Ausnahmen in den Raumordnungsgesetzen beziehungsweise in den Grundverkehrsgesetzen. Diese bewirken, dass trotz des Vorliegens einer temporären Nutzung der Wohneinheit kein Zweitwohnsitz vorliegt. (vgl. ÖROK 2022, 37)

Als Freizeitwohnsitze gelten nicht:

- » Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen [...]
- » Kur- und Erholungsheime [...]
- » Wohnungen und sonstige Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen,
- » Gebäude mit höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten, die im Rahmen der Raumvermietung während des Jahres jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen vermietet

werden (Ferienwohnungen) [...]“. (vgl. § 13 Abs. 1 lit a-d TROG 2022)

Auch in Vorarlberg gibt es Regelungen im Raumplanungsgesetz, allerdings wird der Begriff „Ferienwohnung“ verwendet. Die Definition, was darunter zu verstehen ist, lautet wie folgt:

Als Ferienwohnung gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden.

Zusammenfassend kann folgende allgemein gehaltene Definition des Begriffs „Zweitwohnsitz“ und deren Synonyme für diesen Bericht herangezogen werden:

„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 Freizeitzielen 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.“ (Holzer 2023, 16) Dennoch sind Ausnahmen definiert, die eine Wohnung als Ferienwohnung vorsehen.

Der Bezug zu Freizeitwohnsitzen wird im § 13 Abs. 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes hergestellt, welcher besagt, dass die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze die räumliche Entwicklung nicht beeinträchtigen darf und Gemeinden sich mittels Beschränkungen behelfen können. Neue Bewilligungen von Freizeitwohnsitzen sind nur zulässig, wenn zwischen dem 01.01.1994 und 31.12.1998 ein Nebenwohnsitz angemeldet wurde oder eine ausnahmsweise Zulassung im Freiland besteht. (vgl. § 13 Abs. 3, 6 TROG 2016)

In § 13 des Tiroler Raumordnungsgesetzes steht

zudem, ab wann es sich bei Gastgewerbebetrieben um keinen Ferienwohnsitz handelt. Diese müssen jedoch folgende Anforderungen erfüllen, damit sie nicht als Ferienwohnsitze gelten:

- » Gemeinschaftsräume mit einer Gesamtfläche, bei der auf jedes der Beherbergung von Gästen dienende Bett zumindest eine Fläche von 0,5 m² entfällt, vorhanden sind,
- » gewerbetypische Dienstleistungen, zu denen insbesondere die Raumreinigung in regelmäßig wiederkehrenden Zeitabständen und das regelmäßige Wechseln der Wäsche zählen, erbracht werden und weiters
- » die ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson seitens des Betriebes gewährleistet ist. (vgl. § 13 Abs. 1 TROG 2016)

Im Abs. 2 des § 13 wird fortgesetzt, dass jene Räume dem Gastgewerbebetrieb nicht anrechenbar sind, wenn an diesen:

- » Wohnungseigentum besteht, sofern diese vom Eigentümer oder von seiner Familie selbst genutzt werden, oder
- » Verfügungsrechte bestehen, die über den üblichen Inhalt gastgewerblicher Beherbergungsverträge hinausgehen. (vgl. § 13 Abs. 2 TROG 2016)

Der erste Punkt zeigt, dass die Investor:innen als Eigentümer:innen die Hotelwohnung selber nicht nützen oder bewohnen dürfen, ohne als Hotelgast gemeldet zu sein, da sonst eine Umgehung als Zweitwohnsitz besteht.

Zudem müssen ausgewählte Infrastrukturen aufgrund der landesrechtlichen Vorgaben gegeben sein, um ein Buy-to-let-Modell zu ermöglichen. (vgl. § 13 Abs. 4 TROG 2016)

Nicht als Ferienwohnung im Sinne des Abs. 1 gelten Wohnungen und Wohnräume, die zu Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der

Privatzimmervermietung dienen [...]. (vgl. § 16 Abs. 1 VlbG RplG 1996)

Gemäß Abs. 3 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes 1996 gelten folgende Wohnungen als Ferienwohnungen:

- » Wohnungen und Wohnräume, an denen über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehende Verfügungsrechte bestehen,
- » Wohnungen und Wohnräume, an denen Wohnungseigentum besteht, sofern sie Teil einer betrieblichen oder sonst funktionalen Einheit der gastgewerblichen Beherbergung (wie Hotels, Aparthotels u.dgl.) sind und diese mindestens zwei Wohnungseigentumsobjekte umfasst oder
- » Wohnungen und Wohnräume, die auch vom Eigentümer bzw. im Falle des Eigentums einer Unternehmung von einem Teilhaber mit beherrschendem Einfluss oder von deren nahen Angehörigen (Abs. 4) benützt werden. (vgl. § 16 Abs. 3 VlbG RplG 1996)

Bestehen Verfügungsrechte, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, ein Teil einer gastgewerblichen Beherbergung oder das Naheverhältnis zum/zur Eigentümer:in, können die Wohnung legal als Zweitwohnsitz ermöglichen. (vgl. § 16 Abs. 3 VlbG RplG 1996) Eine gewerbliche Beherbergung ist bereits bei einer freien gewerblichen Beherbergung gegeben. Hierbei können maximal 10 Betten angeboten werden und es kann ein Frühstück oder Imbiss angeboten werden. Die Umgehungsmöglichkeit ist hierdurch gegeben. Auch in Tirol müssen Mindestinhalte erfüllt werden, damit ein Beherbergungsbetrieb nicht als Freizeitwohnsitz angesehen wird. Hierbei müssen Gemeinschaftsräume, Ansprechpersonen und gewerbeübliche Dienstleistungen angeboten werden. Jedenfalls stellt es die Gemeinden vor erhebliche Schwierigkeiten, da solche eine Umgehung, entgegen der raumplanerischen Maßnahmen zur Zunahme der Zweitwohnsitze bzw. Ferienwohnsitze führen kann.

3.3. Zusammenhänge mit dem Buy-to-let-Modell

In Tirol und Vorarlberg gibt es strenge Regelungen bezüglich der Widmung neuer Zweitwohnsitze. Das Tiroler und das Vorarlberger Raumordnungsgesetz erlauben keine bzw. sehr wenige neue Zweitwohnsitzwidmungen, um den Druck auf den Wohnungsmarkt zu reduzieren und sicherzustellen, dass Wohnraum primär für Einheimische verfügbar bleibt. (vgl. Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, Vorarlberger Raumplanungsgesetz 2018) Trotz dieser Regelungen wird eine signifikante Anzahl der Immobilien nach Berichten der lokalen Bevölkerung, als auch durch die mediale Berichterstattung nicht gemäß der vorgesehenen Widmung genutzt sondern als Zweitwohnsitz. Statt Ferienwohnungen ordnungsgemäß zurückzuvermieten oder gewerblich zu nutzen, werden dabei Immobilien von ihren Besitzern als Zweitwohnsitze genutzt. Dies führt zu einer weiteren Belastung des Wohnungsmarktes und verschärft die bereits erwähnten negativen Effekte auf die Hotellerie.

Ein wesentlicher Punkt, der im Zusammenhang mit dem Buy-to-let-Modell behandelt werden muss, sind die Ausnahmeregelungen in den jeweiligen Raumordnungsgesetzen bezüglich der Zweitwohnsitze. Wie bereits angeführt, ermöglichen Ausnahmen in den Raumordnungsgesetzen die Nutzung von Wohnungseigentum als Nebenwohnsitz.

Nach Abs. 3 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes 1996 zählen Wohnungen als Ferienwohnungen, wenn bei bestehenden Gebäuden bereits ein gastgewerblicher Betrieb geführt wird und dieser mindestens zwei Wohnungen umfasst. (vgl. § 16 Abs. 3 VlbG RplG 1996) Auch Wohnungen, die von den Eigentümer:innen oder deren Verwandten benutzt werden, fallen unter diese Regelung. (vgl. § 16 Abs. 3 VlbG RplG 1996) Ebenso fallen Wohnungen, die über die gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehende Verfügungsrechte besitzen, in die

angeführte Regelung. (vgl. § 16 Abs. 3 VlbG RplG 1996)

Eine weitere Ausnahme hinsichtlich der Zweitwohnsitzwidmung betrifft die Erhaltung von bestehenden Betrieben. Zur Errichtung oder Aufrechterhaltung des Beherbergungsbetriebes aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Ferienwidmung in Vorarlberg möglich. (vgl. § 16 Abs. 4 VlbG RplG 1996) Bei einer nicht detailliert ausgearbeiteten Vertragsgestaltung bietet dieser Absatz die Gefahr, durch Buy-to-let-Modelle ausgenutzt zu werden. Der Ferienwidmung muss in diesem Fall ein Bescheid vorausgehen, welcher von der Gemeinde ausgestellt werden muss. (vgl. § 16a Abs. 3 VlbG RplG 1996)

Die Verfügbarkeit von zahlreichen Ferienwohnungen, die durch Buy-to-let-Investitionen geschaffen werden, kann die Auslastung der lokalen Hotels erheblich verringern. Tourist:innen entscheiden sich oft für die Anmietung von Wohnungen oder Häusern, da diese oft größere Räume und mehr Privatsphäre bieten als traditionelle Hotelzimmer. Hierzu werden in den meisten Fällen beim Kauf einer Buy-to-let-Immobilie Verträge über die Rückvermietung an den Betrieb abgeschlossen, welche jedoch teilweise zeitlich beschränkt sind. Nach Ablauf der Zeit ist es den Investor:innen überlassen, wie sie ihre Immobilie betreiben. Die rechtlichen Rahmenvorgaben und neuere Raumplanungsinstrumente, wie die Vertragsraumordnung, spielen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der gewerblichen Vermietung und der Rückvermietung von Immobilien. Sie stellen sicher, dass solche Aktivitäten den gleichen regulatorischen Anforderungen unterliegen wie traditionelle Hotels, um Chancengleichheit zu gewährleisten und die Qualität der Dienstleistungen zu sichern.

Bei einer Buy-to-let Vertragsgestaltung wird der gastgewerbliche Beherbergungsvertrag jedoch zumeist so festgelegt, dass die Regelung eingehalten werden kann. Denn hierbei werden die Wohnungen nach ihrem Nutzwertgutachten parifiziert und an die Investor:innen verkauft. (vgl. Kanonier,

Schindelegger 2022, 81) Zur Attraktivitätssteigerung werden Hotelinfrastrukturen wie Rezeptionen oder Frühstücksräume eingerichtet und beim Kauf verpflichten sich die Investor:innen zur Rückvermietung der Einheiten. (vgl. Kanonier, Schindelegger 2022, 82) Laut Kanonier und Schindelegger ist eine unentgeltliche Nutzung der eigenen Wohnung jedoch nicht zulässig, da es sich dabei um eine Freizeitnutzung handeln würde. (vgl. Kanonier, Schindelegger 2022, 82) Demnach sind die Ausnahmen im Vorarlberger Raumordnungsgesetz folglich so anzusehen, dass sie nicht über die gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehende Verfügungsrechte gehen.

Wie anhand der Abbildung 4 zu erkennen ist, bestehen viele Bezüge zwischen den drei Thematiken. Buy-to-let-Modelle werden von manchen Betrieben immer noch als gewinnversprechendes Finanzgewinnungsinstrument angesehen. Durch die Parifizierung erfolgt der Abverkauf einzelner Zimmer oder Apartments. Dies führt längerfristig

aufgrund mangelnder Bereitschaft der Inhaber:innen zur Reinvestition in die Immobilie zu folgenschweren Problemen für den Fortbestand des Hotels.

Ein Zweitwohnsitz bei Betreuung einer gastgewerblichen Unterkunft ist zulässig. Dadurch ergeben sich Umgebungsmodelle wie eine Unternehmensgründung, die einen solchen legalen Zweitwohnsitz rechtlich zulassen. Um solche Umgebungsmodelle möglichst einzudämmen, bedarf es bei einer Vertragsgestaltung eines Raumordnungsvertrages über detaillierte Forderungen und Pflichten, etwa eine Erklärungspflicht der Betriebsart oder die Rückvermietung bei Kaufabschluss, die bei Nichteinhaltung mit Strafen gehandelt werden können.

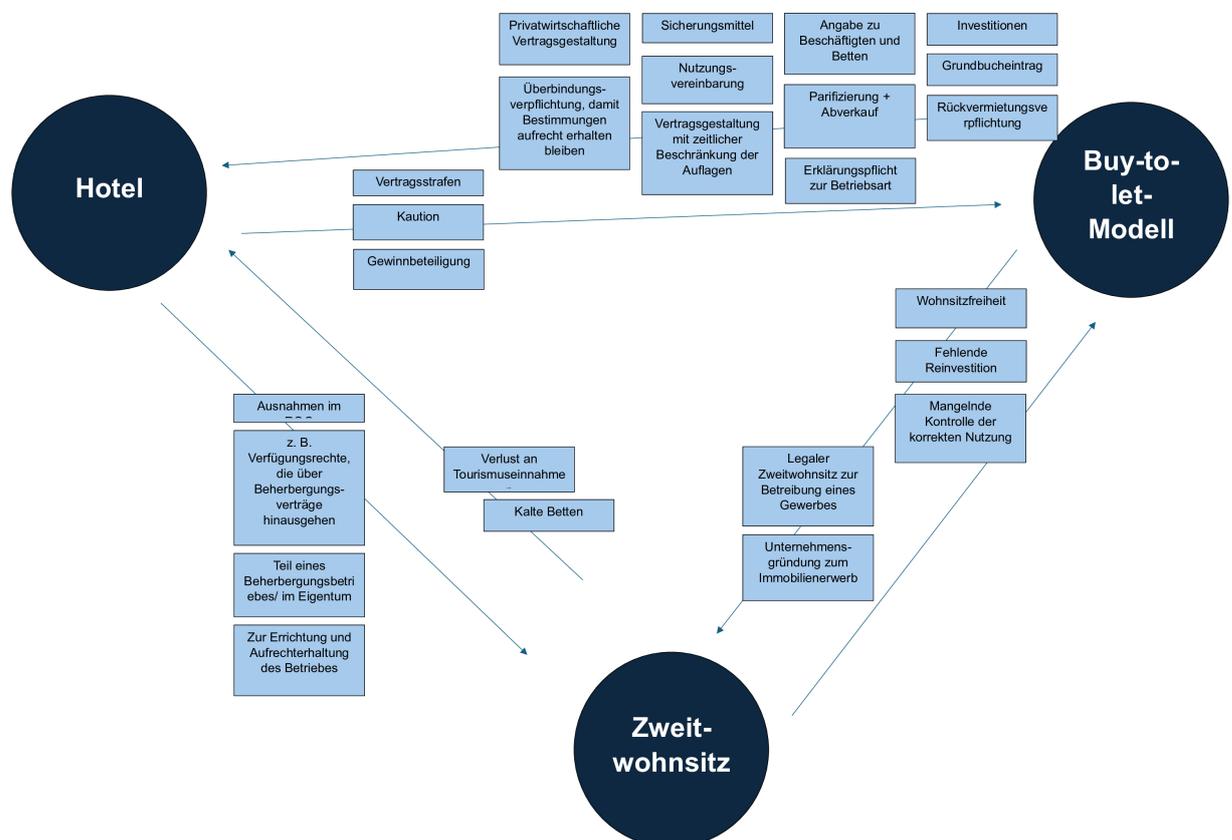


Abbildung 4: Zusammenhänge Hotellerie, Buy-to-let-Modelle und Zweitwohnsitze. Quelle: Eigene Darstellung. 2024.

4 AKTUELLE SITUATION IN TIROL UND VORARLBERG

In diesem Kapitel wird auf die aktuelle Situation in den Bundesländern Tirol und Vorarlberg zur Hotellerie, zu Zweitwohnsitzen und Buy-to-let-Modellen eingegangen, um die Relevanz des Tourismus hervorzuheben und aufzuzeigen, wie aktuell die Thematiken rund um Buy-to-let-Modelle und Zweitwohnsitze sind.

4.1. Hotellerie

Anhand der Abbildung 5 von Statistik Austria kann man deutlich erkennen, dass vor allem Tirol im Vergleich zu den anderen Bundesländern viel Hotellerie betreibt. Mit einer Anzahl von 21 386 Betrieben, welche 336 654 Beherbergungsbetten betreiben, ist der Tourismus der wichtigste Wirtschaftssektor in Tirol. Aber auch Vorarlberg hat verhältnismäßig zu dessen Einwohnerzahl viel Hotellerie zu bieten. Mit einer Anzahl von 4706 Beherbergungsbetrieben hat Vorarlberg annähernd so viele Betriebe wie die Stadt Wien (5004). Vorarlberg weist 71 974

Beherbergungsbetten auf.

Weiters kann man anhand der Grafik deutlich erkennen, dass vor allem die private Vermietung von Ferienwohnungen eine bedeutende Rolle in Tirol und Vorarlberg spielt. Das heißt viele Einzelpersonen haben als Einnahmequelle die Beherbergung von Tourist:innen und sind auf diese angewiesen. Daher ist es von Bedeutung diesen Sektor aufrecht zu erhalten beziehungsweise weiterhin attraktiv zu gestalten, da es für viele Bewohner:innen eine bedeutsame Einnahmequelle bildet. (vgl. Statistik Austria 2024b, 2f)

Anhand der untenstehenden Tabelle 1 kann man deutlich erkennen, dass das Touristenaufkommen in Tirol und Vorarlberg enorm hoch ist. Tirol verzeichnete 2023 über 12 Millionen Ankünfte mit insgesamt knapp 50 Millionen Übernachtungen und ist somit Spitzenreiter in Österreich. Aber auch die Ankünfte und Nächtigungen in Vorarlberg sind beachtlich, wenn

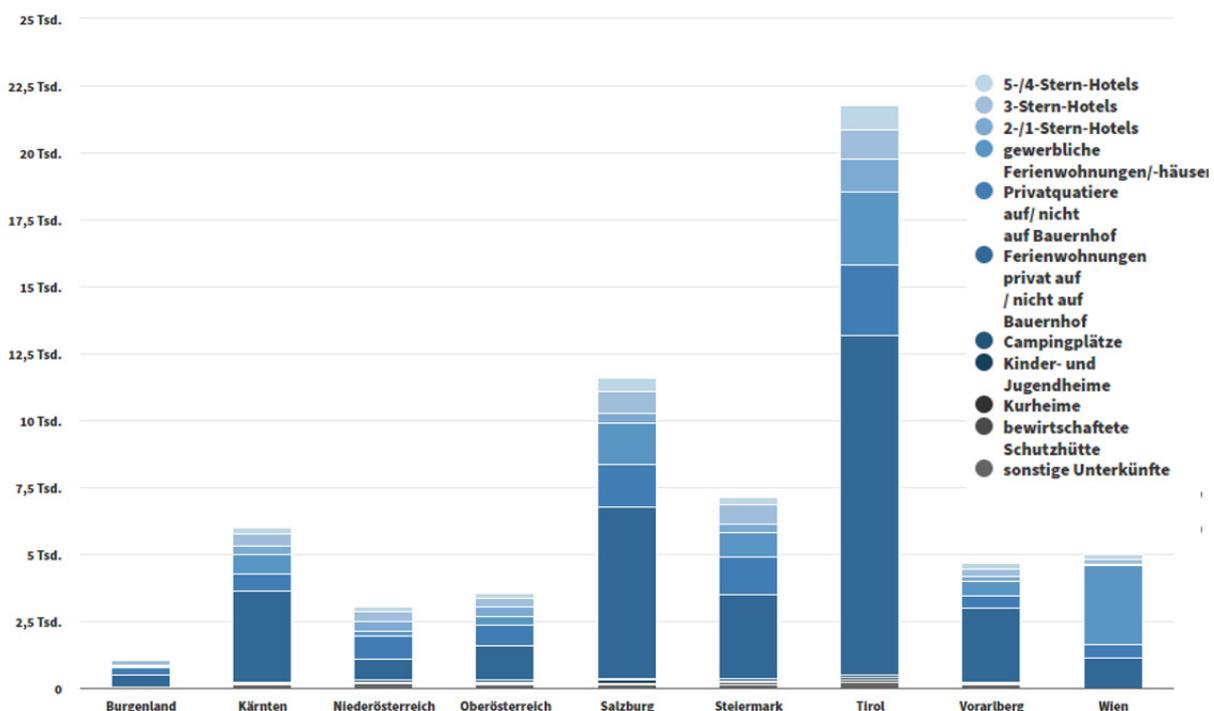


Abbildung 5: Verteilung Betriebe je nach Bundesland und Unterkunft 2023. Quelle: Statistik Austria. 2024d.

man die geringe Einwohnerzahl von 401 Tausend Einwohner:innen berücksichtigt.

Tirol und Vorarlberg verzeichneten gemeinsam 32,63% der Ankünfte und 38,16% der Nächtigungen in Österreich 2023. Somit ist ein Drittel der Beherbergungen auf die Alpenregion Tirol-Vorarlberg zurückzuführen. Dies zeigt deutlich die Relevanz der beiden Bundesländer in Bezug auf Tourismus.

Weiters sind die meisten ausländischen Tourist:innen aus Deutschland, den Niederlanden und der Schweiz. (vgl. Österreich Werbung 2024, 2)

	Ankünfte 2023	Nächtigungen 2023
Burgenland	1 139 300	3 146 000
Kärnten	3 215 400	13 179 700
Niederösterreich	3 010 400	7 339 800
Oberösterreich	3 283 300	8 689 400
Salzburg	8 012 400	30 133 500
Tirol	12 125 300	48 407 000
Vorarlberg	2 629 600	9 285 300
Wien	7 394 000	17 261 100
Österreich	45 212 600	151 168 900

Tabelle 1: Nächtigungen und Betten in Österreich 2023. Quelle: Österreich Werbung. 2024.

Wenn man Tirol und Vorarlberg näher betrachtet und die Nächtigungen vom Sommer 2023 mit den Nächtigungen vom Winter 2022/2023 vergleicht, zeigt sich, dass die Nächtigungen im Sommer nicht signifikant von denen im Winter abweichen. Trotz dessen das Tirol und Vorarlberg bekannt für den Wintertourismus und Skitourismus sind, zeigt sich, dass der Sommertourismus ebenfalls nicht zu

vernachlässigen ist. Aufgrund der attraktiven Lage in den Alpen, und den dort vorzufindenden Bergen und Seen sind die Gebiete für Erholungszwecke auch im Sommer gefragt. (vgl. Österreich Werbung 2024, 2)

	Nächtigungen Sommer	Nächtigungen Winter
Tirol	22 634 500	25 652 900
Vorarlberg	4 462 500	4 798 000

Tabelle 2: Nächtigungen Sommer und Winter 2023. Quelle: Österreich Werbung. 2024.

Auch wenn man sich die Wertschöpfung in der Branche Beherbergung und Gastronomie je nach Bundesland 2022 ansieht, zeigt sich, dass Tirol mit einer Bruttowertschöpfung von 4,5 Milliarden Euro, knappe 13% der dortigen Gesamtwertschöpfung durch diesen Sektor erwirbt.

Somit war beziehungsweise ist Tirol das Bundesland mit dem stärksten Gastgewerbe. In Vorarlberg macht das Gastgewerbe zwar nur knappe 5 % der Gesamtwertschöpfung aus, ist aber trotzdem nicht zu vernachlässigen. (vgl. Statista 2024, o.S.)

	Bruttowertschöpfung	Anteil an Gesamtwert
Burgenland	0,52 Mrd. €	5,5%
Kärnten	1,34 Mrd. €	6%
Niederösterreich	1,7 Mrd. €	2,6%
Oberösterreich	1,6 Mrd. €	2,3%
Salzburg	2,61 Mrd. €	8,7%
Tirol	4,54 Mrd. €	12,9%
Vorarlberg	4,54 Mrd. €	4,9%
Wien	2,7 Mrd. €	2,7%

Tabelle 3: Bruttowertschöpfung Beherbergung und Gastronomie. Quelle: Statista. 2024.

Auch die Beschäftigtenquote in Tirol ist sehr hoch, nur Wien hat mehr Beschäftigte im Tourismusbereich vorzuweisen. Vorarlberg hat nach Burgenland am wenigsten Beschäftigte in der Tourismusbranche. Aufgrund des verhältnismäßig hohen Aufkommen von Tourist:innen müssen Tirol und Vorarlberg auch einige, Arbeitskräfte aus dem Ausland hinzuziehen. (vgl. WKO 2024, o. S.)

	Beschäftigte Österreicher:innen	Beschäftigte Ausländer:innen
Tirol	40 794	25 587
Vorarlberg	11 935	7 602
Österreich	224 711	128 022

Tabelle 4: Beschäftigte Tourismusbranche. Quelle: WKO. 2024.

Gesamt ist zu sagen, dass Tirol und Vorarlberg aufgrund der räumlichen Lage in den Alpen und den dort vorzufindenden Seen ein erhöhtes Aufkommen an Hotellerie benötigen, da diese Gebiete sehr gefragt sind bei Tourist:innen sowohl im Sommer als auch

Winter. Man kann auch anhand der Abbildung 6 erkennen, dass nach der Coronapandemie die beiden Bundesländer wieder ein Wachstum erfahren und nahezu am gleichen Niveau sind wie vor der Krise.

Das Gastgewerbe bildet einen beachtlichen Teil der Gesamtwertschöpfung und ist somit ein wichtiges Gut der Region. Weiters ist zu sagen, dass wir auch auf der Exkursion von einigen Bürgermeistern von Touristischen Gemeinden einen Stolz diesbezüglich vernommen haben und weiters auch den Wunsch nach mehr Wachstum in dieser Branche.

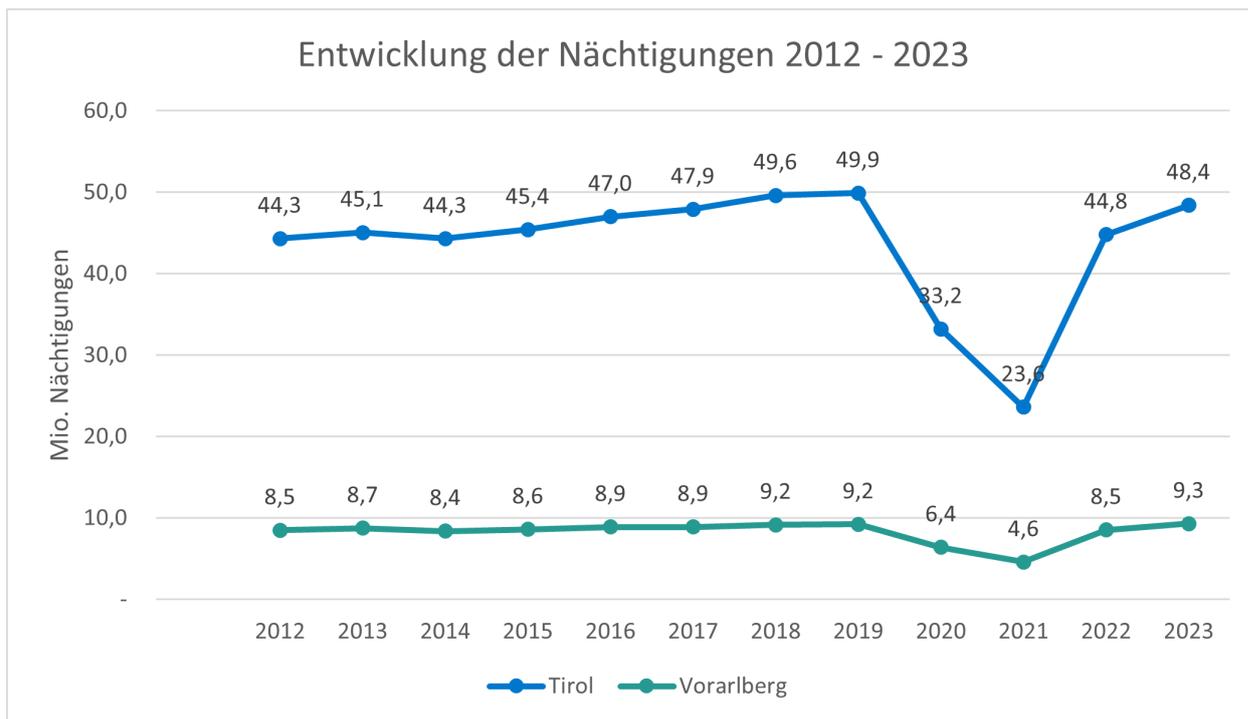


Abbildung 6: Entwicklung der Nächtigungsanzahl. Quelle: Eigene Darstellung, Statistik Austria. 2024a.

4.2. Zweitwohnsitze

Tirol und Vorarlberg sind aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Lage attraktive Standorte, um Immobilien und Grund zu erwerben. Die naturräumlichen Begebenheiten sind attraktiv, die Infrastruktur durch das erhöhte Tourismusaufkommen sehr gut ausgebaut, die Erholungsqualität daher vorhanden und die Bodenpreise hoch.

Um das Verhältnis der Zweitwohnsitze zu den Nächtigungen der Gemeinden in Tirol anzusehen, wurde die Zweitwohnsitzquote je nach Gemeinde herangezogen um die Zweitwohnsitzanzahl verhältnismäßig auf die Anzahl der gesamten Anzahl der Wohnungseinheiten. Weiters wurde die jährlichen Nächtigungen 2023 ins Verhältnis zu den Einwohnern gesetzt, um auch hier ein Verhältnis zur Größe der Gemeinde zu bekommen und nicht in absoluten Zahlen zu vergleichen.

Da das Land Vorarlberg keine Zahlen zu den Zweitwohnsitzen veröffentlicht und je nach Quelle unterschiedliche Angaben gemacht werden, konnte

diese Grafik nicht für Vorarlberg erstellt werden.

Aus der untenstehenden Abbildung 7 kann man erkennen, in welchen Gemeinden ein erhöhtes Aufkommen an Zweitwohnsitzen und Übernachtungen herrscht. Gesamt lässt sich sagen, dass hier kein bestimmtes Schema zu erkennen ist, da jede Gemeinde eine unterschiedliche Ausgangslage aufgrund der Geschichte, Politik, naturräumlichen Situation, Wirtschaft, etc. aufweist.

Wenn man die Abbildung nun näher betrachtet, zeigt sich, dass vor allem Gemeinden mit hohen Übernachtungszahlen pro Einwohner:in, touristische Gemeinden sind. Kitzbühel wäre auch noch eine Region, welche enorm viele Nächtigungen verzeichnet, da aber Kitzbühel in dieser Statistik in die Gemeinden Kitzbühel, Reith bei Kitzbühel, Jochberg und Aurach bei Kitzbühel unterteilt wird, sieht man dieses nicht als Spitzenreiter der Nächtigungen in der Grafik.

Interessanterweise zeigt sich anhand des Beispiels Tirols (im Gegensatz zu Vorarlberg) nicht, dass eine erhöhte Anzahl an Nächtigungen auch einer erhöhte

VERHÄLTNIS ZWEITWOHNSITZE UND NÄCHTIGUNGEN TIROL 2023

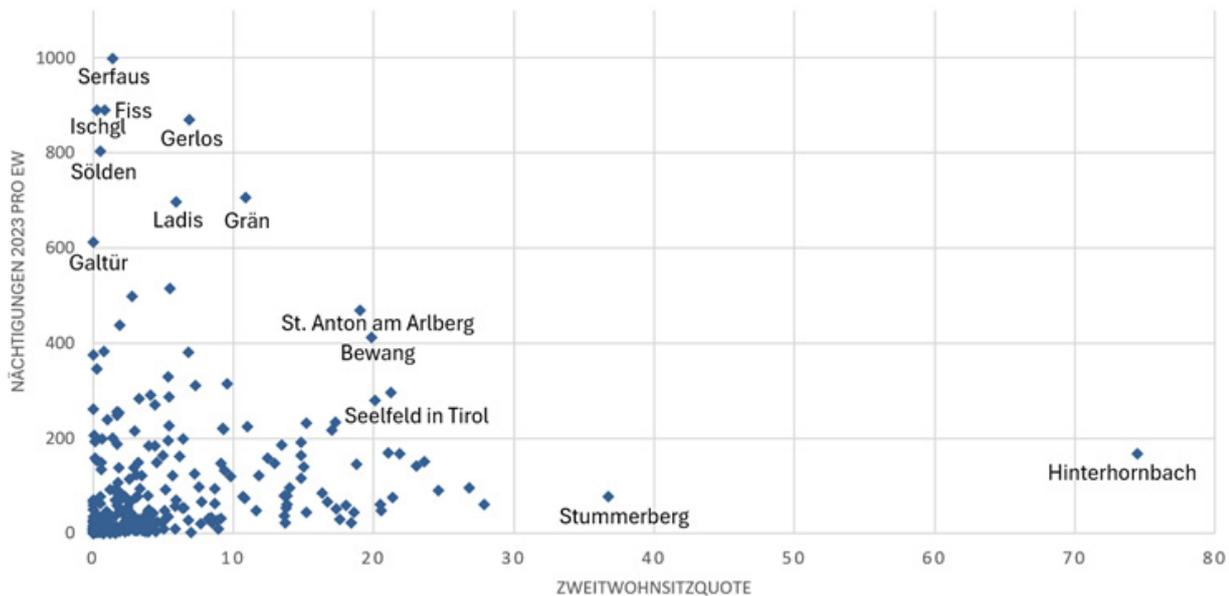


Abbildung 7: Zweitwohnsitze und Nächtigungen. Quelle: Eigene Darstellung, Land Tirol. 2024b., Statistik Austria. 2024a.

Zweitwohnsitzquote bedeutet. Man muss aber trotzdem erwähnen, dass eine Zweitwohnsitzquote ab 10% schon einen erhöhten Anteil an Zweitwohnsitzen bedeutet, hiervon gibt es einige Gemeinden. Die Gemeinde Hinterhornbach sticht heraus mit einer Zweitwohnsitzquote von 74%. Da die Gemeinde aber nur gesamt 47 Wohneinheiten aufweist und 35 davon aber Zweitwohnsitze sind, ist die Zweitwohnsitzquote so hoch. (vgl. Land Tirol 2024b)

Einige Gemeinden die einen erhöhten Anteil an Zweitwohnsitzen sowie an Nächtigungen haben, haben oft mit Buy-to-let-Modellen zu kämpfen. Wie beispielsweise St. Anton am Arlberg mit dem Hospiz St. Christoph (hierzu im Kapitel 7.3 mehr) oder Seefeld in Tirol.

4.3. Buy-to-let-Modelle

Aufgrund unterschiedlicher Bedürfnisse sind Buy-to-let-Modelle in Bezug auf Hotellerie aber auch aufgrund von einem Zweitwohnsitzerwerb immer gefragter. Man kann deutlich erkennen, dass sich diese in den letzten Jahrzehnten in Tirol und Vorarlberg

ausgebreitet haben. Zu diesen Entwicklungen gibt es unterschiedliche Stimmungsbilder in den Ländern.

Vor allem im privaten Sektor wurde es zunächst sehr positiv angesehen. Es zeigt sich eine gewisse Akzeptanz und Hoffnung durch die Möglichkeit eines potenziellen Investors, um das Unternehmen finanziell abzusichern. Wenn sich die Betreiber:innen in einer finanziellen Schieflage befinden, wird so ein Modell als Lösung hierfür gesehen.

Der öffentliche Sektor, vor allem Gemeinden, die ohnehin schon von der Problematik der kalten Betten durch Zweitwohnsitzen betroffen sind, blicken diesen Entwicklungen mittlerweile jedoch sehr kritisch entgegen, da sie die Risiken sehen, die damit einhergehen. Einerseits die Einschränkung in der Handlungsfähigkeit des Hotels, andererseits die komplexen Eigentumsverhältnisse werden als Gefahr gesehen. Dies haben auch einige Buy-to-let Modelle der Vergangenheit gezeigt. In Tirol und Vorarlberg sind einige große Hotelkomplexe vorzufinden, welche derzeit aufgrund der Eigentümerstrukturen keine Beherbergung zulassen. Einige dieser haben wir

uns auf der Exkursion angesehen und ein Teil dieser werden in Kapitel 7 behandelt.

Laut Herrn Reisezahn, Tourismusexperte, wird sich die Thematik von allein erledigen, da die Baukosten, die stagnierenden Verkaufspreise und die daher geringeren Rendite und die komplexe Rechtslage diese Modelle zunehmend unattraktiv gestalten. Der Tiroler Rechtsanwalt Wijnkamp, widerspricht dieser Aussage, da nicht die Rendite das Motiv bilden, sondern es wollen gezielt Zweitwohnsitze erworben werden. Aufgrund der strengen politischen Lage zu Zweitwohnsitze in Tirol und Vorarlberg haben sich diese Modelle entwickelt und sind sehr gefragt. Vor allem ausländische Investor:innen, darunter sehr viele Niederländer:innen, melden sich beim Anwalt Herr Wijnkamp verzweifelt, da diese nicht gewusst hätten, dass der Kaufvertrag als Buy-to-let-Modell abgeschlossen wurde und sie ihre Immobilie nicht selbst nutzen dürfen. (vgl. Strozzi 2023a, o. S.)

Bei einigen Investorenmodellen vermuten die Gemeinden auch eine versteckte Zweitwohnsitznutzung, die unzulässig wäre, da hier die Widmung als solches fehlt. Hier wollen sie mittels baupolizeilicher Kontrollen vorgehen, dies erweist sich aber leider nicht so einfach. (vgl. Strozzi 2023b, o. S.)

Wie oben angeführt ist ein Großteil der Beherbergung in Tirol und Vorarlberg die Privatvermietung von Ferienwohnungen. Die Investorenmodelle, vor allem die, welche als versteckte Freizeitwohnsitze genutzt werden, bergen ein Risiko für die Einzelvermieter:innen. Es entstehen meist Luxuseinheiten, welche dann als Freizeitwohnsitz genutzt werden und somit auch nicht die Beherbergung als Motiv im Vordergrund steht, sondern die eigenen Erholungszwecke. Darunter leiden auch die Einzelvermieter:innen, da der reguläre Tourismus somit nicht mehr im Vordergrund steht. Weiters wirken sich gescheiterte Investorenmodelle wesentlich auf die Gesamthotellerie der Gemeinde aus, da ein großer Teil der Infrastruktur wegfällt und es dem Wohlstand der Gemeinde schadet. (vgl.

vorarlberg.ORF.at 2021a, o.S.)

Gesamt ist zu sagen, dass Buy-to-let-Modelle die Hotellerie in Tirol und Vorarlberg prägen und mittlerweile fester Bestandteil sind. Es gibt die unterschiedlichsten Formen von Buy-to-let-Modellen, diese unterscheiden sich durch ihre Strukturen aber auch durch deren rechtliche Komplexität und Zusammensetzung. Man kann in Tirol und Vorarlberg Investorenmodelle finden, welche sich aus bestehenden regulären Hotels entwickelten, da diese durch finanzielle Missstände die Transformation in ein Investorenmodell ermöglichen. Aber es gibt auch immer mehr Neubauprojekte, welche mit einer Intention eines Investorenmodells entstehen. Vor allem Ausländer:innen haben Interesse daran, in so ein Modell einzusteigen, oft auch weil sie so an einen Freizeitwohnsitz gelangen wollen.

Im Zuge der Recherche zu diesem Kapitel ist aufgefallen, dass es keine Daten zu Buy-to-let-Modellen in Tirol und Vorarlberg gibt. Die Datenlage ist sehr schlecht und die aktuelle Lage mangelhaft erforscht.

5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

In diesem Kapitel werden die rechtlichen Grundlagen in Bezug auf Bestimmungen zu Buy-to-let-Modellen beschrieben. Das Modell wird von einer Vielzahl an Rechtsmaterien angeschnitten und kann in bestimmten Fällen auch eine Möglichkeit für einen Zweitwohnsitz darstellen (siehe Kapitel 3.3), daher werden auch die relevanten Beschränkungen zu Zweitwohnsitzen behandelt.

Im Fokus stehen jene Vorschriften auf Landesebene in den Bundesländern Tirol und Vorarlberg, wobei auch auf die EU-Ebene und Bundesebene eingegangen wird. Tabelle 5 gibt einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen, welche im Anschluss näher erläutert werden.

EU-Ebene	» Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)	
Bundesebene	<ul style="list-style-type: none"> » Bundesverfassungsgesetz (B-VG) 1945 » Staatsgrundgesetz 1867 » Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 » Meldegesetz (MeldeG) 1991 » Gewerbeordnung (GewO) 1994 	
Landesebene	Tirol	Vorarlberg
	<ul style="list-style-type: none"> » Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 » Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) 2022 » Tiroler Bauordnung (TBO) 2022 » Tiroler Tourismusgesetz 2006 	<ul style="list-style-type: none"> » Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 2004 » Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996 » Vorarlberger Baugesetz 2001 » Vorarlberger Tourismusgesetz 1997

Tabelle 5: Übersicht der rechtlichen Grundlagen zu Buy-to-let-Modellen. Quelle: Eigene Darstellung, 2024.

5.1. EU-Ebene

5.1.1. Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)

Auf europäischer Ebene spielen vor allem die im AEUV festgelegten Grundfreiheiten, insbesondere die Kapitalverkehrsfreiheit und die Personenverkehrsfreiheit, in Bezug auf den Erwerb von Immobilien eine wesentliche Rolle. Diese Bestimmungen müssen in allen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union berücksichtigt werden und dürfen nicht durch andere Vorgaben beeinträchtigt werden. Unter Personenverkehrsfreiheit ist hierbei die Freizügigkeit der Arbeitnehmer:innen innerhalb der Europäischen Union zu verstehen, welche unter anderem die Niederlassungsfreiheit beinhaltet. Diese besagt, dass es keine Beschränkungen der freien Niederlassung von EU-Bürger:innen geben darf und somit muss es jedem/jeder EU-Bürger:in möglich sein, sich in anderen EU-Staaten niederzulassen, ohne deren Staatsbürgerschaft zu besitzen. Auch der Erwerb und die Nutzung von Grundbesitz fallen darunter. (vgl. Gruber 2015, 60)

Zusätzlich dazu gilt die Kapitalverkehrsfreiheit, welche Beschränkungen zum Kapital- und Zahlungsverkehr, welche zwischen EU-Mitgliedsstaaten durchgeführt werden, untersagt, wobei der Handel mit Immobilien ein Teil davon ist. (vgl. Gruber 2015, 61)

Ein weiterer wesentlicher Aspekt der Grundfreiheiten ist das Diskriminierungsverbot, welches besagt, dass EU-Bürger:innen anderer Mitgliedsstaaten nicht schlechter gestellt werden dürfen, als inländische Staatsbürger:innen. (vgl. Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar o.J., o.S.)

5. 2. Bundesebene

5. 2. 1. Bundesverfassungsgesetz (B-VG) 1945 und Staatsgrundgesetz 1867

Neben den Grundfreiheiten auf EU-Ebene sind im Bundesverfassungsgesetz und Staatsgrundgesetz weitere Grundrechte für österreichische Bürger:innen definiert. Bezüglich des Erwerbs und der Nutzung von Immobilien sind vor allem der Gleichheitsgrundsatz, das Recht auf Eigentum und die Aufenthalts-, Wohnsitz- und Erwerbsfreiheit relevant. Demnach ist es jedem/jeder Staatsbürger:in gestattet, sich an jedem Ort in Österreich aufzuhalten und einen Wohnsitz zu gründen, als auch Liegenschaften zu erwerben und über diese frei zu verfügen. Außerdem ist das Eigentum unverletzlich und darf nur in Ausnahmefällen enteignet werden. (vgl. Dierer 2020, 60ff)

Diese Rechte bilden einerseits die Grundlage für das Recht auf Eigentum von Immobilien und deren Nutzung, und andererseits führen sie dazu, dass Bestimmungen bezüglich Zweitwohnsitze nur eingeschränkt möglich sind. (vgl. Dierer 2020, 60ff)

5. 2. 2. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002

Das Wohnungseigentumsgesetz spielt im Zusammenhang mit Buy-to-let-Modellen deswegen eine große Rolle, da im Rahmen des Modells Wohneinheiten verkauft werden und somit Wohnungseigentum begründet wird. (siehe Kapitel 2) Die gesetzliche Grundlage für unter anderem solchen Erwerb von Eigentum an Wohneinheiten bildet das Wohnungseigentumsgesetz, wobei der Regelungsgegenstand des Gesetzes wie folgt definiert ist:

“Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen,

die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.” (§ 1 WEG 2002)

Grundsätzlich ist unter Wohnungseigentum das dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen, zu verstehen. Wohnungseigentumsobjekte sind hierbei Wohnungen, sonstige eigenständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge. (vgl. § 2 Abs. 1-2 WEG 2002)

Wohnungseigentümer:innen sind wiederum jene Personen, welche Miteigentümer:in einer Liegenschaft sind und Wohnungseigentum an einem darauf liegenden Wohnungseigentumsobjekt besitzen. Aus allen Wohnungseigentümer:innen wird zur Verwaltung der Liegenschaft die sogenannte Eigentümergemeinschaft gegründet. Diese Gemeinschaft ist eine juristische Person mit bestimmten Rechten und Pflichten. (vgl. § 2 Abs. 5 WEG 2002) Darunter fällt unter anderem die Verwaltung der Liegenschaft, wobei zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung unterschieden wird. Unter ersterem, fallen beispielsweise Erhaltungsmaßnahmen und die Behebung ernster Schäden in einem Wohnungseigentumsobjekt, für welche die Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer notwendig ist. Unter außerordentlicher Verwaltung sind jene Maßnahmen am allgemeinen Teil der Liegenschaft zu verstehen, die über jene der ordentlichen Verwaltung hinausgehen. Dies sind Veränderungen, welche nützliche Verbesserungen bringen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende Veränderungen. Auch für diese Maßnahmen ist die Mehrheit der Wohnungseigentümer:innen notwendig,

allerdings besteht die Möglichkeit der Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses unter bestimmten Bedingungen. So ist der Beschluss aufzuheben, wenn der/die Antragsteller:in durch die Veränderung stark beeinträchtigt werden würde und die Kosten nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten. Dies gilt allerdings nicht, wenn die Veränderung allen Wohnungseigentümer:innen einen deutlichen Vorteil bringen würde oder wenn die fehlenden Kostenanteile von der Mehrheit getragen werden bzw. wenn die Beeinträchtigung des Antragstellers entschädigt werden kann. (vgl. § 28 Abs. 1 Z 1, § 29 Abs. 1-4 WEG 2002) In Bezug auf das Buy-to-let-Modell lässt sich also festhalten, dass größere Veränderungen am Hotel, wie beispielsweise der Zubau eines Wellnessbereichs, grundsätzlich nur mit der Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer:innen möglich sind. Dadurch entsteht eine starke Abhängigkeit des Hotelbetreibers von den Eigentümer:innen von einzelnen Hotelzimmern, welche Sanierungsmaßnahmen deutlich erschweren oder sogar verhindern können.

Wohnungseigentum kann nur mittels Wohnungseigentumsvertrag begründet werden, wenn es sich auf wohnungseigentumstaugliche Objekte bezieht, welche nach der Widmung als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind. Im Falle eines Hotels können dies beispielsweise Hotelzimmer sein. An allgemeinen Teilen einer Liegenschaft, wie beispielsweise sozialen Räumlichkeiten oder Restaurantbereichen, kann kein Wohnungseigentum begründet werden. (vgl. § 3 Abs. 2 WEG 2002)

Das Wohnungseigentum wird allerdings erst mit dem Eintrag ins Grundbuch erworben. Die Grundlagen, welche bei einem solchen Antrag vorzulegen sind, ist der Wohnungseigentumsvertrag, eine Bescheinigung der Behörde oder ein Gutachten eines gerichtlich zertifizierten Sachverständigen über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten, und das Nutzwertgutachten. (vgl. § 5 Abs. 3, § 6 Abs. 1 Z 1-3 WEG 2002)

Das Nutzwertgutachten ist von einem/einer für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker:in oder einem/einer allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu ermitteln (vgl. § 9 Abs. 1 WEG 2002), wobei der Nutzwert wie folgt definiert ist: *“Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.”* (§ 2 Abs. 8 WEG 2002) Somit wird im Fall eines Hotels für jedes Hotelzimmer ein Wert ermittelt, welcher von der Größe und sonstigen Eigenschaften, wie der Lage im Gebäude oder der Ausrichtung der Wohnung, abhängig ist. Dieser Vorgang wird auch Parifizierung genannt und ist eine wesentliche Grundlage des Buy-to-let-Modells.

Es befinden sich auch Bestimmungen bezüglich der Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte im Wohnungseigentumsgesetz. So haben Wohnungseigentümer:innen ihr Objekt und allgemeine Teile so zu nutzen, zu verändern und instandzuhalten, dass keine Schäden am Gebäude entstehen und schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer:innen bewahrt bleiben. (vgl. § 16 Abs. 1-7 WEG 2002) Diese Bestimmungen sind grundsätzlich für alle Formen des Wohnungseigentums anzuwenden, allerdings werden im Bereich von Hotels die Nutzungs- und Instandhaltungsbestimmungen in einem zusätzlichen Vertrag geregelt. Durch diese Verträge werden die umfangreichen Verfügungsrechte dem/der Wohnungseigentümer:in entnommen und an den/der Hotelbetreiber:in übergeben. Nur dadurch ist es möglich, das Verbot der Eigennutzung zu umgehen und dem Käufer eine vertragliche Nutzung unter bestimmten Umständen für eine bestimmte Zeit im Jahr zu ermöglichen. (vgl. Prodingler Tourismusberatung GmbH 2019: 17) (siehe Kapitel 3.3)

5. 2. 3. Meldegesetz (MeldeG) 1991

Das Meldegesetz bildet die rechtliche Grundlage des Meldewesens in Österreich und beschreibt Rechte und Pflichten zur Meldung und Ummeldung von Unterkünften. Unterkünfte sind grundsätzlich Räumlichkeiten, welche zum Wohnen oder Schlafen geeignet sind. Dementsprechend sind sowohl klassische Wohnungen als auch Beherbergungsbetriebe, wie Hotels, als Unterkünfte zu verstehen. Jede Person, welche in einer Wohnung oder in einem Beherbergungsbetrieb Unterkunft nimmt, ist verpflichtet dies zu melden. (vgl. § 1 Abs. 1-4, § 2 Abs. 1 MeldeG 1991)

Im Bereich der Beherbergungsbetriebe ist jeder Gast verpflichtet, erforderliche Daten über dessen Person dem Betrieb bekanntzugeben, welcher diese im Gästeverzeichnis aufzunehmen hat. (vgl. § 5 Abs. 1 MeldeG 1991) Im Zusammenhang mit dem Buy-to-let-Modell ist anzumerken, dass auch der/die Investor:in bzw. Wohnungseigentümer:in eines abverkauften Hotelzimmers jeden Aufenthalt dem Hotelbetrieb zu melden hat. Diese Meldung gilt allerdings nur bei dem bereits erwähnten Aufenthalt bzw. Benutzung des Hotelzimmers, nicht aber für den Kauf der Wohneinheit. Im Gästeverzeichnis muss das Datum der Ankunft und Abreise dokumentiert werden. (vgl. § 10 Abs. 1 MeldeG 1991)

Bei Verstößen gegen die Bestimmungen des Meldegesetzes und der Pflichten der Meldung von Unterkünften, begeht man eine Verwaltungsübertretung und hat mit Geldstrafen bis zu 726 Euro zu rechnen, im Wiederholungsfall bis zu 2180 Euro. (vgl. § 22 Abs. 1 MeldeG 1991)

Im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen sind außerdem die Definitionen zum Wohnsitz und Hauptwohnsitz relevant, welche ebenfalls im Meldegesetz festgelegt sind. Diese sind wichtig, um die Unterschiede der verschiedenen Wohnformen zu verstehen und diese voneinander abgrenzen zu

können.

Personen können beliebig viele Wohnsitze haben, wobei ein Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen nachzuweisen ist. Konkret ist der Wohnsitz wie folgt definiert:

“Ein Wohnsitz eines Menschen ist an einer Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, dort bis auf weiteres einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen zu haben.” (§ 1 Abs. 6 MeldeG 1991)

An jenem Wohnsitz, an dem der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen liegt, ist der Hauptwohnsitz zu begründen. *“[...] trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen eines Menschen auf mehrere Wohnsitze zu, so hat er jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem er das überwiegende Naheverhältnis hat.”* (§ 1 Abs. 7 MeldeG 1991) Es darf jedenfalls nur ein Hauptwohnsitz je Person gemeldet sein.

Die Definition eines Zweitwohnsitzes ist dem Kapitel 3.2 zu entnehmen.

5. 2. 4. Gewerbeordnung (GewO) 1994

Die Gewerbeordnung ist eine der wesentlichen gesetzlichen Grundlagen bezüglich berufs- und unternehmensrechtlicher Regelungen in Österreich. *“Der Geltungsbereich der Gewerbeordnung umfasst alle gewerbsmäßig ausgeübten Tätigkeiten, sofern diese nicht gesetzlich verboten oder von der Gewerbeordnung ausdrücklich ausgenommen sind.”* (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft o.J.a, o.S.) Unter gewerbsmäßig ausgeübten Tätigkeiten sind jene zu verstehen, die selbstständig, regelmäßig und mit Gewinnerzielungsabsichten durchgeführt werden. (vgl. § 1 Abs. 2 GewO 1994)

Außerdem werden die gewerbsmäßig ausgeübten

Tätigkeiten in die beiden Kategorien reglementierte Gewerbe und freie Gewerbe und unterteilt. Der größte Unterschied hierbei ist, dass beim reglementierten Gewerbe ein Befähigungsnachweis erforderlich ist und beim freien Gewerbe nicht. Dieser Befähigungsnachweis muss nachweisen können, dass die Person die notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen besitzt, um das betreffende Gewerbe ausführen zu können. (vgl. § 16 Abs. 1-2 GewO 1994)

Jene einzelnen Gewerbe, die reglementiert sind, werden ausdrücklich als solche im Gesetz aufgelistet. Jene der freien Gewerbe sind mit Ausnahmebestimmungen festgelegt. Eine übersichtliche Auflistung der Gewerbe finden sich außerdem in vom Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft herausgegebenen Listen. (vgl. Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft o.J.b, o.S.)

Das Gastgewerbe zählt hierbei grundsätzlich zu dem reglementierten Gewerbe, wobei es Ausnahmen als freies Gewerbe gibt. Ein Befähigungsnachweis ist bei der Beherbergung von Gästen und der Verabreichung von Speisen notwendig. Kein Befähigungsnachweis ist unter anderem notwendig bei Beherbergung von Gästen und Verabreichung von Speisen auf Schutzhütten, oder wenn nicht mehr als zehn Betten bereitgestellt werden. Bei der Gewerbeanmeldung ist die genaue Betriebsart anzugeben und Änderungen der Betriebsart sind der Behörde anzuzeigen. (vgl. § 94 Z 26, § 111 Abs. 1, 2, 5 GewO 1994)

Weitere wichtige Bestimmung bezüglich Gastgewerbe ist, dass Gastgewerbebetreiber:innen verpflichtet sind alle für den Betrieb notwendigen Flächen in gutem Zustand zu erhalten und die für den Betrieb entsprechenden Anforderungen einzuhalten. (vgl. § 112 Abs. 2 GewO 1994)

Bei einem Verstoß gegen die Bestimmungen der Gewerbeordnung liegt eine Verwaltungsübertretung vor und es ist mit Geldstrafen zu rechnen. (vgl. § 366 Abs. 1 GewO 1994)

Im Zusammenhang mit dem Buy-to-let-Modell ist auszugehen, dass vor allem Gastgewerbe des reglementierten Gewerbes betroffen sind, mit mehr als zehn Betten, und somit umfangreiche Nachweise zum korrekten Betrieb des Hotels notwendig sind. Außerdem sind alle für den Betrieb notwendigen Flächen zu erhalten, worunter auch allgemeine Teile eines Hotels, wie der Restaurantbereich, fallen können. Daher könnten Änderungen an diesen Räumlichkeiten, wie beispielsweise die Umgestaltung des Restaurantbereichs zu einem weiteren Hotelzimmer und Abverkauf dieses, einen Verstoß laut Gewerbeordnung darstellen.

5.3. Landesebene

5.3.1. Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996

Das Tiroler Grundverkehrsgesetz regelt das Verfahren zum Erwerb von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und Baugrundstücken im Bundesland Tirol. Die Ziele des Gesetzes sind die Erhaltung des Bauernstandes, die Verhinderung der Baulandhortung, der sparsame Umgang mit Grund und Boden und deren zweckmäßige Nutzung, der Rechtserwerb durch Ausländer und die Verhinderung neuer unzulässiger Zweitwohnsitze. (vgl. § 1 Abs. 1 lit a-e Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996)

Es wird hierbei zwischen dem Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, an unbebauten Baugrundstücken, an Grundstücken durch Ausländer:innen, in Vorbehaltsgemeinden und von Todes wegen unterschieden. (vgl. § 4, 9, 12, 15 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996)

Wesentliche Rechte sind der Erwerb von Eigentum, der Erwerb eines Baurechts, der Erwerb eines Fruchtnießungsrechtes und der Erwerb eines Bestandsrechts. In diesen Fällen ist eine Genehmigung notwendig, wenn es sich um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke handelt und eine Erklärungspflicht bei unbebauten Baugrundstücken.

In dieser Erklärung muss festgehalten werden, dass das Grundstück innerhalb einer gewissen Frist dem Flächenwidmungsplan entsprechenden Verwendungszweck zugeführt wird. Im Falle eines Rechtserwerbs durch Ausländer bedarf es auch einer Genehmigung für Baugrundstücke. (vgl. § 4, 9, 11, 12, Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996)

Bezüglich des Rechtserwerbs in Vorbehaltsgemeinden ist anzumerken, dass Gemeinden per Verordnung Vorbehaltsgemeinden festlegen können, und zwar dort, wo ein großer Druck auf den Wohnungsmarkt herrscht. Besondere Berücksichtigung soll unter anderem auf folgendes gelegt werden (vgl. § 14 Abs. 1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996):

- » *“das Ausmaß der für Freizeitwohnsitze in Anspruch genommenen Grundflächen, insbesondere auch im Verhältnis zu dem zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung und für Zwecke des geförderten Wohnbaus bebauten Bauland,*
- » *die Gegebenheiten am Grundstücks- und Wohnungsmarkt sowie die Auswirkungen der Freizeitwohnsitzentwicklung auf diesen Markt.”* (§ 14 Abs. 1 lit c-d Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996)

In diesen Vorbehaltsgemeinden ist durch die sogenannte Erklärungspflicht bei Rechtserwerben an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, unbebauten Baugrundstücken oder Baugrundstücken durch Ausländer:innen, eine Erklärung vom/der Erwerber:in vorzulegen, dass diese:r keinen Zweitwohnsitz an diesem Grundstück schafft. (vgl. § 14a Abs. 1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996)

Außerdem ist anzumerken, dass es einen eigenen Paragraphen im Tiroler Grundverkehrsgesetz gibt, welcher auf die Gleichstellung aller EU-Bürger:innen eingeht, so wie es die Grundfreiheiten der Europäischen Union vorschreiben. (vgl. § 3 Abs. 1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996) (siehe Kapitel 5.1.1)

5.3.2. Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) 2022

Das Tiroler Raumordnungsgesetz soll dazu beitragen, den Raum des Landes nachhaltig, unter Berücksichtigung der Interessen aus der Wirtschaft, Umwelt und Sozialem, zu entwickeln. Ziele des Gesetzes sind unter anderem der sparsame Umgang mit Grund und Boden, der Schutz der Umwelt, die Sicherung des Lebensraumes oder die Sicherung von Gebieten für die Ansiedlung und Erweiterung Gewerbebetrieben zur Erhaltung einer wettbewerbsfähigen Wirtschaft. (vgl. § 1 Abs. 1-2 TROG 2022)

Im Tiroler Raumordnungsgesetz werden einerseits Möglichkeiten und Instrumente auf überörtlicher und örtlicher Ebene erläutert, welche für das gesamte Landesgebiet oder Teile davon erstellt werden können, und andererseits legt es Beschränkungen in bestimmten Bereichen, wie beispielsweise zu Zweitwohnsitzen oder Beherbergungsbetrieben, fest. (vgl. § 7, 12, 25, 31 TROG 2022)

In Bezug auf Beherbergungsbetriebe besteht auf überörtlicher Ebene die Möglichkeit, Raumordnungsprogramme im Bereich des Tourismus zu erlassen. Darin können Rahmenbedingungen zur Errichtung und Erweiterung von beispielsweise Beherbergungsbetrieben festgelegt werden. (vgl. § 7 Abs. 1, 3 TROG 2022) Aktuell gibt es allerdings kein Raumordnungsprogramm, welches diese Thematik aufgreift.

Die Aufgabe der örtlichen Raumordnung ist es, Gemeinden bei der geordneten räumlichen Entwicklung zu unterstützen. Ziele in Verbindung mit Beherbergungsbetrieben und Zweitwohnsitzen sind unter anderem die Verhinderung von Zersiedelung, die Vermeidung von Nutzungskonflikten verschiedener Widmungen, die Vorsorge von Flächen für den dauernden Wohnbedarf oder für die Entwicklung der Wirtschaft. Instrumente, um diesen Zielen nachgehen zu können, sind auf örtlicher Ebene das örtliche

Raumordnungskonzept, der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan, welche per Verordnung von allen Gemeinden zu erlassen sind. (vgl. § 27 Abs. 1-2, § 29 Abs. 1 TROG 2022) Nähere Informationen zu den Instrumenten sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

Weiteres im Tiroler Raumordnungsgesetz beschriebenes Instrument ist die sogenannte Vertragsraumordnung, welche privatwirtschaftliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer:in darstellt, und zur Erreichung der Ziele der örtlichen Raumplanung eingesetzt werden können. (vgl. § 33 Abs. 1-2 TROG 2022) Details dazu sind dem Kapitel 6.2 zu entnehmen.

Bezüglich Beherbergungsbetrieben ist anzumerken, dass Gebäude für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen nur in bestimmten Widmungskategorien errichtet werden dürfen und somit eine räumliche Einschränkung über den Flächenwidmungsplan erfolgt. Konkret können Gebäude für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit höchstens 40 Betten in der Kategorie "Wohngebiet" und "Mischgebiet" errichtet werden. In der Kategorie "Sonderflächen für land- oder forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen" dürfen maximal zwölf Betten errichtet werden. Bei "Sonderflächen für Chaletdörfer" beschränkt sich die Anzahl der Betten je Chalet auf maximal 25, wobei die Höchstzahl erst bei der Widmung festgelegt werden muss. Gastgewerbebetriebe mit mehr als 150 Betten sind nur auf "Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe" gestattet und es muss ein Bebauungsplan für diese Flächen erlassen werden. (vgl. § 38, 40, 47, 47a, 48, 54 TROG 2022)

Bezüglich Zweitwohnsitze besitzt das Tiroler Raumordnungsgesetz einen eigenen Abschnitt, der sich mit Beschränkungen, Strafbestimmungen, der Erweiterung von Zweitwohnsitzen sowie der nachträglichen Anmeldung von Zweitwohnsitzen beschäftigt. Grundsätzlich ist es so, dass die Schaffung neuer Zweitwohnsitze nur dann als zulässig erklärt werden dürfen, wenn die Ziele der örtlichen

Raumplanung dadurch nicht beeinträchtigt werden. (vgl. § 13 Abs. 4 TROG 2022)

Es wird außerdem definiert, welche als Zweitwohnsitz genutzt werden dürfen. Konkret sind dies Wohnsitze,

„die in der Zeit vom 1. Jänner 1994 bis einschließlich 31. Dezember 1998 nach den jeweils in Geltung gestandenen raumordnungsrechtlichen Vorschriften oder nachträglich nach § 17 als Freizeitwohnsitze angemeldet worden sind und für die eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz vorliegt oder

für die eine Baubewilligung im Sinn des § 4 Abs. 1 des Gesetzes über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland, LGBl. Nr. 11/1994, vorliegt.“ (§ 13 Abs. 3 lit a-b TROG 2022)

Im Rahmen der Exkursion hat sich herausgestellt, dass der Großteil der legalen Zweitwohnsitze genau aus dieser Bestimmung der nachträglichen Anmeldung mittels Feststellungsverfahren stammt. Die Regelung besagt, dass Wohnsitze, welche am 31.12.1993 rechtmäßig als Zweitwohnsitz genutzt wurden und diese weiterhin als solche genutzt werden sollen, vom/ von der Eigentümer:in beim/ bei der Bürgermeister:in bis 30.06.2014 nachträglich angemeldet werden konnten. (vgl. § 17 Abs. 1 lit a-b TROG 2022)

Neue Zweitwohnsitze dürfen nur in bestimmten Widmungskategorien geschaffen werden. Dies ist möglich im Wohngebiet, in Mischgebieten, auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen, und auf Sonderflächen für Hofstellen. (vgl. § 13 Abs. 3 TROG 2022)

In Bezug auf neue Zweitwohnsitze in den oben genannten Widmungen ist zu beachten, dass zusätzlich zur Widmung die dort höchstzulässige Anzahl an Zweitwohnsitzen festzulegen ist, wobei der Anteil der Zweitwohnsitze an der Gesamtzahl der Wohnungen acht Prozent nicht übersteigen darf. (vgl.

§ 13 Abs. 3 TROG 2022) Dieser Anteil lässt sich aus dem Zweitwohnsitzverzeichnis entnehmen, welches der/die Bürgermeister:in zu führen hat. In diesem Verzeichnis sind alle bestehenden und bewilligten, nachträglich angemeldeten Zweitwohnsitze, als auch Ausnahmewilligungen aufzulisten. Der/Die Bürgermeister:in ist dabei verpflichtet, die Daten an die Landesregierung weiterzuleiten, welche diese Daten auf der Internetseite des Landes Tirol zu veröffentlichen hat. (vgl. § 14 Abs. 1, 4 TROG 2022) Dies schafft Transparenz und ermöglicht der Bevölkerung den Zugriff auf die Zahlen, wobei im Laufe der Exkursion deutlich wurde, dass das Verzeichnis teilweise nicht der tatsächlichen Lage entspricht und in manchen Gemeinden höhere Anteile anzunehmen sind.

Eine weitere Möglichkeit, einen Wohnsitz als Zweitwohnsitz nutzen zu dürfen, stellt die Ausnahmewilligung des/der Bürgermeisters:in dar, worunter beispielsweise der Antrag auf Erbe fällt. (vgl. § 13 Abs. 8 lit a TROG 2022)

Das Tiroler Raumordnungsgesetz legt außerdem fest, welche Nutzungen als Zweitwohnsitz zu zählen sind und welche nicht, wobei in Bezug auf Beherbergungsbetriebe "Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen" grundsätzlich ausgenommen sind. (vgl. § 13 Abs. 1 lit a TROG 2022) Wie die beiden Nutzungen genau abzugrenzen sind, ist Kapitel 3.3 zu entnehmen.

5.3.3. Tiroler Bauordnung (TBO) 2022

Laut Tiroler Bauordnung bedarf es einer Baubewilligung, wenn „die Verwendung von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz, sofern nicht eine Ausnahmewilligung nach § 13 Abs. 8 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 vorliegt [...]“, geändert wird, als auch die Zusammenlegung oder sonstige Änderung von Freizeitwohnsitzen. (§ 28 Abs. 1 lit d TBO 2022)

Weiters bewilligungspflichtig ist „die Verwendung von Räumlichkeiten im Sinn des § 13 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 im Rahmen von Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen.“ (§ 28 Abs. 1 lit e TBO 2022)

In Bezug auf das Bauansuchen für ein Vorhaben ist zu beachten, dass wenn „[...] aufgrund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung des Gebäudes, einer Wohnung oder eines sonstigen Gebäudeteiles die Verwendung als Freizeitwohnsitz entgegen dem § 13 Abs. 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 nicht auszuschließen [ist], so hat der Bauwerber insbesondere durch nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung oder über die Art der Finanzierung nachzuweisen oder, soweit dies nicht möglich ist, anderweitig glaubhaft zu machen, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht beabsichtigt ist. Wenn das Bauvorhaben der Schaffung eines Gastgewerbebetriebes zur Beherbergung von Gästen dienen soll, bedarf es insbesondere des Nachweises der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022.“ (§ 29 Abs. 4 TBO 2022) Vor allem diese Bestimmungen sollten bei Buy-to-let-Modellen berücksichtigt werden und könnten bei Nichteinhaltung als Verhinderungsgrund von Vorhaben angegeben werden.

Außerdem darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn die Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 eingehalten werden. (siehe Kapitel 5.3.2)

Auch die in der Tiroler Bauordnung beschriebenen Instandhaltungspflichten für den/die Eigentümer:in einer Wohneinheit haben im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen Bedeutung. So ist die Wohnung bzw. das Gebäude entsprechend dem baubewilligten Zustand zu erhalten. Schäden, welche die Sicherheit oder das Ortsbild beeinträchtigen, sind daher ehest möglich zu beheben. Für die Reparaturarbeiten ist es dem/der Eigentümer:in gestattet, die Wohnung, entgegen den gesetzlichen Beschränkungen zu Zweitwohnsitzen, als solche zu nutzen. (vgl. König 2020, 37f)

5.3.4. Tiroler Tourismusgesetz 2006

Das Tiroler Tourismusgesetz schreibt vor, dass flächendeckend für das gesamte Landesgebiet Tourismusverbände per Verordnung errichtet werden müssen. Die Aufgaben der Tourismusverbände sind unter anderem die Sicherstellung einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Entwicklung des Tourismus unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der einheimischen Bevölkerung sowie der Raumverträglichkeit der touristischen Angebote. (vgl. § 1 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Tiroler Tourismusgesetz 2006)

Anzumerken ist, dass sich die Tourismusverbände auf die drei Ortsklassen A, B und C aufteilen. Je nachdem wie viele Gästenächtigungen je Einwohner in einem Gebiet zu verzeichnen sind, sind jene mit mehr als 60 der Ortsklasse A, mehr als 30 der Ortsklasse B, und die restlichen der Ortsklasse C zuzuordnen. (vgl. § 33 Abs. 1 Tourismusgesetz 2006)

Außerdem wird im Tiroler Tourismusgesetz der Tiroler Tourismusförderungsfonds bestimmt, welcher zur Förderung des Tourismus beitragen soll. (vgl. § 43 Abs. 1 Tourismusgesetz 2006) Dieser Fonds könnte eine Möglichkeit darstellen, Beherbergungsbetrieben finanzielle Unterstützung bei Sanierungsmaßnahmen zu leisten, um nicht von externen Investoren abhängig zu sein und sich auf kein Buy-to-let-Modell einlassen zu müssen.

Abschließend lässt sich sagen, dass das Tiroler Tourismusgesetz dahingehend im Zusammenhang mit dem Buy-to-let-Modell eine Rolle spielt bzw. spielen kann, weil diese Modelle meist in touristisch geprägten Gemeinden umgesetzt werden und dieses Gesetz somit Bestimmungen diesbezüglich festlegen könnte, um den Tourismus zu schützen.

5.3.5. Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 2004

Das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz regelt das Verfahren zum Erwerb von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und Baugrundstücken im Bundesland Vorarlberg. Die Ziele des Gesetzes sind land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und damit verbundene bäuerliche Betriebe zu erhalten, das Grundeigentum sozial möglichst breit zu verstreuen, Baulandhortung zu vermeiden, und den Grunderwerb durch Ausländer, außerhalb der Europäischen Union stammend, einzuschränken. (vgl. § 1 Abs. 3 lit a-d Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 2004)

Es wird hierbei zwischen dem Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, an unbebauten Baugrundstücken und Grundstücken durch Ausländer:innen unterschieden. (vgl. § 4, 6a, 7 Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 2004)

Relevante Rechtserwerbe sind der Erwerb von Eigentum, der Erwerb eines Baurechts, der Erwerb eines Fruchtnießungsrechtes und sonstige Rechte zur Nutzung von Wohnungen zu Ferienzwecken. In diesen Fällen ist eine Genehmigung notwendig, wenn es sich um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke handelt und eine Erklärungspflicht bei unbebauten Baugrundstücken. In dieser Erklärung muss festgehalten werden, dass das Grundstück innerhalb einer gewissen Frist bebaut wird. Im Falle eines Rechtserwerbs durch Ausländer bedarf es auch einer Genehmigung für Baugrundstücke und Bauwerke. (vgl. § 4 Abs. 1, § 6a, Abs. 1, § 7 Abs. 1 Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 2004)

Auch bezüglich Zweitwohnsitzen bedarf ein Rechtserwerb zur Nutzung von Wohnräumen zu Ferienzwecken einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Voraussetzung, dass dieser Rechtserwerb genehmigt wird, ist die Einhaltung raumplanerischer Vorschriften bezüglich der

Errichtung oder Nutzung als Zweitwohnsitz. (vgl. § 4 Abs. 1 lit e, § 6 Abs. 3 Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 2004) Es gibt jedoch folgende Ausnahme:

„Der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder einer Erklärung bedürfen nicht Rechtserwerbe durch Bestandvertrag zur Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen zu Ferienzwecken, sofern die Nutzung als Ferienwohnung zulässig ist und die vereinbarte oder tatsächliche Nutzungsdauer drei Jahre nicht übersteigt.“ (§ 9 Abs. 1 lit e Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 2004)

Außerdem bedarf es in Fällen, wo bei Rechtserwerb eines Grundstücks eine andere Nutzung als zu Ferienzwecken vorlag, einer nachträglichen Genehmigung, bevor eine Änderung der Nutzung vollbracht werden darf. (vgl. § 10 Abs. 1 Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 2004)

Weiters gibt es, ähnlich wie im Tiroler Grundverkehrsgesetz, einen eigenen Paragraphen im Tiroler Grundverkehrsgesetz, welcher auf die Gleichstellung aller EU-Bürger eingeht. (vgl. § 3 Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 2004)

5.3.6. Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996

Das Vorarlberger Raumplanungsgesetz definiert, dass Raumplanung eine bestmögliche Gesamtgestaltung des Landesgebietes anzustreben hat. Ziele des Gesetzes sind unter anderem die Sicherung der räumlichen Existenzgrundlage für Wohnen und Wirtschaft, der sparsame Umgang mit Grund und Boden, Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen zu schaffen und die benötigten Flächen für den ganzjährigen Wohnbedarf nicht für Zweitwohnsitze zu verwenden. (vgl. § 2 Abs. 1 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

Um diese Ziele zu erreichen, legt das Vorarlberger Raumplanungsgesetz Instrumente fest, die für

das gesamte Landesgebiet oder Teile davon auf überörtlicher oder örtlicher Ebene erstellt werden können. (vgl. § 6, 11, 12, 28 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

In Bezug auf Beherbergungsbetriebe besteht auf überörtlicher Ebene die Möglichkeit, Raumordnungspläne für diesen bestimmten Sachbereich der Raumplanung zu erlassen und somit Bestimmungen zur Errichtung und Erweiterung von Beherbergungsbetrieben einzuschränken. (vgl. § 6 Abs. 1-2 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996) Dadurch könnten auch Bestimmungen zu Buy-to-let-Modellen integriert werden. Zum aktuellen Stand ist allerdings kein Raumordnungsplan zu dieser Thematik aufzufinden.

Auf örtlicher Ebene müssen, die auf überörtlicher Ebene festgelegten, Ziele und Bestimmungen berücksichtigt werden. Die drei relevanten Instrumente auf örtlicher Ebene diesbezüglich sind der Räumliche Entwicklungsplan, der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan, welche von der Gemeinde per Verordnung zu erlassen sind. (vgl. § 11, 12, 28 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996) Nähere Informationen zu den Instrumenten sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

Weiters definiert das Vorarlberger Raumplanungsgesetz die Grundlagen für die sogenannte Vertragsraumordnung, welche privatwirtschaftliche Vereinbarungen darstellen und die klassischen raumplanerischen Instrumente ergänzen sollen, da die tatsächliche Nutzung einer Fläche mit diesen Instrumenten nicht bestimmt werden kann. (vgl. § 38a Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996) Details dazu sind dem Kapitel 6.2 zu entnehmen.

Bezüglich Beherbergungsbetriebe ist anzumerken, dass Gebäude zur Beherbergung von Gästen nur in bestimmten Widmungskategorien errichtet werden dürfen und somit eine räumliche Einschränkung über den Flächenwidmungsplan erfolgt. Konkret

können Beherbergungsbetriebe in Mischgebieten, in Betriebsgebieten der Kategorie I und in Sondergebieten, zu Erholungszwecken, von Freiflächen errichtet werden, wenn sich ein bestimmter Standort besonders für die Nutzung eignet. (vgl. § 14 Abs. 4-5, 18 Abs. 4 lit b Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996) Umfangreiche Bestimmungen und Unterteilung nach Größe und Anzahl der Betten des Betriebes, wie es im Bundesland Tirol der Fall ist, gibt es im Vorarlberger Raumplanungsgesetz nicht.

Bezüglich Zweitwohnsitze beinhaltet das Vorarlberger Raumplanungsgesetz, ähnlich wie im Bundesland Tirol, eigene Paragraphen, welche die Errichtung und Nutzung von Zweitwohnsitzen beschränken. (vgl. § 16, 16a, 16b Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

So dürfen Zweitwohnsitze nur auf einer Widmung besonderer Flächen in Kern-, Wohn- und Mischgebieten errichtet und genutzt werden. *„Darin können Zonen festgelegt werden, in denen nur der gastgewerblichen Beherbergung im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b und c dienende Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, sofern eine Eigennutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. c nur wie eine Nutzung durch normale Gäste im Ausmaß von höchstens drei Wochen im Jahr erfolgt.“* (§ 16a Abs. 1 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

Weiters kann die Gemeindevertretung per Bescheid Ausnahmen zur Nutzung als Zweitwohnsitz bewilligen,

- » *„auf Antrag des Eigentümers der betreffenden Wohnung oder des betreffenden Wohnraums, wenn er zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers gehört, ihm aufgrund beruflicher oder familiärer Umstände eine Verwendung zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs nicht möglich oder zumutbar ist [...]*
- » *auf Antrag des Eigentümers eines gastgewerblichen Beherbergungsbetriebes, wenn die Nutzung als Ferienwohnung zur Errichtung oder Aufrechterhaltung des Beherbergungsbetriebes aus wirtschaftlichen*

Gründen notwendig ist [...]

- » *auf Antrag des Eigentümers des betreffenden Wohnteils eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes, wenn das Gebäude in einem mit Verordnung der Gemeindevertretung ausgewiesenen Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebiet liegt und der Eigentümer nachweist, dass die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung der ihm gehörenden landwirtschaftlichen Flächen in diesem Gebiet rechtlich und tatsächlich gesichert ist und die darauf befindlichen Wirtschaftsgebäude tatsächlich erhalten werden. [...]* (§ 16a Abs. 3 lit a-c Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

Diese Ausnahmebestimmungen, vor allem jene des zweiten Satzes, ermöglichen es somit Zweitwohnsitze in Beherbergungsbetrieben zu gründen und stellen somit die Möglichkeit für ein Buy-to-let-Modell dar, wo ein Hotelzimmer abverkauft und als Zweitwohnsitz genutzt wird, unter der Voraussetzung, dass damit die Aufrechterhaltung des Betriebes ermöglicht wird.

Wohnungen, welche bereits vor 01.12.1992 nachweislich regelmäßig als Zweitwohnsitz genutzt wurden, konnten im Jahr 1993 für ein halbes Jahr diesen Zweitwohnsitz der Behörde anzeigen und dieser wurde somit nachträglich genehmigt. (vgl. Art. II Abs. 2 Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes)

Weitere wichtige Bestimmungen des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes sind das Ferienwohnungsverzeichnis, welches vom/von der Bürgermeister:in geführt werden muss und alle Arten von rechtmäßigen Zweitwohnungen beinhaltet muss, und die Ferienwohnungsquote, welche den höchstzulässigen Anteil der Ferienwohnungen im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen in der Gemeinde festlegt. Diese Quote ist von der Landesregierung für jene Gemeinden festzulegen, um die Erreichung der Raumplanungsziele zu gefährden, insbesondere die Sicherstellung der Flächen für den ganzjährigen Wohnbedarf. Für strukturschwache Gemeinden, wie beispielsweise

jene mit Bevölkerungsrückgang, können auch höhere Anteile festgelegt werden. Wenn die festgelegte Ferienwohnungsquote bereits erreicht ist, dürfen keine weiteren Widmungen für Zweitwohnsitze festgelegt werden. (vgl. § 16b Abs. 1, 4, 5 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

Bestehende Ferienwohnungen dürfen nur dann erweitert werden, wenn durch die Zubauten sanitäre Anlagen errichtet werden, welche im Bestand nicht untergebracht werden können und diese Anlagen notwendig sind. Die prinzipielle Möglichkeit eines Zubaus, welcher maximal 50 % der bestehenden Gesamtgeschossfläche ausmachen darf, wird im Falle einer Erweiterung einer Ferienwohnung reduziert. Eine zusätzliche Ferienwohnung darf durch die Erweiterung jedenfalls nicht errichtet werden. (vgl. § 58 Abs. 1, Abs. 3 lit a Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

Das Vorarlberger Raumplanungsgesetz legt außerdem Strafbestimmungen fest, wenn gegen die oben genannten Regelungen bezüglich Zweitwohnsitze verstoßen wird. So ist die Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung ohne entsprechende Bewilligung eine Verwaltungsübertretung. Es ist mit Geldstrafen von bis zu 35.000 Euro zu rechnen bzw. bei wiederholten Übertretungen sogar mit einer Zwangsversteigerung des Grundstücks. (vgl. § 57 Abs. 1 lit e-f, Abs. 2 lit a-b, § 57a Abs. 1 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

Ähnlich wie im Bundesland Tirol definiert das Vorarlberger Raumplanungsgesetz die Abgrenzung zwischen einem Zweitwohnsitz und einem Beherbergungsbetrieb. (vgl. § 16 Abs. 2-3 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996) Für nähere Informationen siehe Kapitel 3.2.

5.3.7. Vorarlberger Baugesetz 2001

Das Vorarlberger Baugesetz gilt für alle Bauvorhaben im Land Vorarlberg, wobei unter Bauvorhaben unter anderem “[...] die Errichtung, die Änderung

oder der Abbruch eines Bauwerks [und] die Änderung der Verwendung eines Gebäudes [...]” zu verstehen sind. (§ 2 Abs. 1 lit e Vorarlberger Baugesetz 2001) Somit sind die Bestimmungen nach dem Baugesetz auch im Zusammenhang mit Buy-to-let-Modellen anzuwenden, wenn es eines der beschriebenen Bauvorhaben betrifft.

Bewilligungspflichtig sind unter anderem die Errichtung und wesentliche Änderungen von Gebäuden, als auch die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden, worunter auch Änderungen in Bezug auf Zweitwohnungen zählen, und zwar konkret Begründung von Wohnungseigentum an bislang oder künftig der gastgewerblichen Beherbergung dienenden Einheiten in Gebieten mit Bestimmungen über Zweitwohnungen nach dem Raumplanungsgesetz. (vgl. § 18 Abs. 1 lit a-b, § 2 Abs. 1 lit p Vorarlberger Baugesetz 2001)

Weiters haben die in dem Vorarlberger Baugesetz beschriebenen Erhaltungspflichten für den/die Eigentümer:in einer Wohneinheit im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen Bedeutung. So ist die Wohnung bzw. das Gebäude entsprechend dem baubewilligten Zustand zu erhalten. Schäden, welche die Sicherheit oder das Ortsbild beeinträchtigen, sind daher ehest möglich zu beheben. Für die Reparaturarbeiten ist es dem/der Eigentümer:in gestattet, die Wohnung, entgegen den gesetzlichen Beschränkungen zu Zweitwohnsitzen, als solche zu nutzen. (vgl. König 2020, 37f)

5.3.8. Vorarlberger Tourismusgesetz 1997

Das Ziel des Vorarlberger Tourismusgesetzes ist, den im öffentlichen Interesse gelegenen Tourismus zu schützen und zu fördern. Im Unterschied zum Bundesland Tirol legt das Vorarlberger Tourismusgesetz nicht flächendeckend Tourismusverbände fest, sondern bezieht sich auf Tourismusgemeinden. Tourismusgemeinden sind hierbei jene Gemeinden,

in welchen Tourismus eine große Bedeutung hat. Diese Gemeinden können per Beschluss von der Gemeindevertretung zu Tourismusgemeinden erklärt werden. (vgl. § 1 Abs. 1, § 2 Vorarlberger Tourismusgesetz 1997)

Weiters legt das Vorarlberger Tourismusgesetz Abgabesätze für Nächtigungen von Gästen fest, der sogenannten Gästetaxe, welche Gemeindenermächtigt, für ihre Aufwendungen für touristische Einrichtungen und für tourismusfördernde Maßnahmen eine Gegenleistung vom Gast einzufordern. Die Gästetaxe ist hierbei vom/von der Unterkunftgeber:in zu erheben, welcher auch für die Erfüllung der Abgabepflicht haftet. Im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzen ist anzumerken, dass diese Abgabepflicht entfällt, wenn die Person in einer Wohnung nächtigt, für welche eine Zweitwohnungsabgabe nach dem Zweitwohnungsabgabegesetz fällig ist. (vgl. § 1 Abs. 1, § 13 Abs. 1, § 15 Abs. 1 lit f, § 17 Abs. 2 Vorarlberger Tourismusgesetz 1997) Da im Zusammenhang mit Buy-to-let-Modellen Investoren das erworbene Hotelzimmer nur wie normale Gäste nutzen dürfen, würde im Fall einer Zweitwohnsitznutzung die Gästetaxe entfallen und es wäre ausschließlich die Zweitwohnungsabgabe fällig.

6 INSTRUMENTE DER RAUMPLANUNG

Im folgenden Kapitel werden raumplanerische Instrumente im Zusammenhang mit dem Buy-to-let-Modell erläutert, wobei hoheitliche Maßnahmen, als auch privatrechtliche Maßnahmen berücksichtigt werden.

Unter den hoheitlichen Maßnahmen sind die klassischen Instrumente der Raumplanung, also Raumordnungskonzepte, Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu verstehen, welche eine Ordnung des Raumes bewirken, ohne aber Einfluss auf die tatsächliche Nutzung eines Grundstücks zu haben.

Als Ergänzung zu den hoheitlichen Instrumenten sollen privatwirtschaftliche Vereinbarungen in Form von Raumordnungsverträgen herhalten, um genau die Problematik der widmungskonformen Nutzung eines Grundstücks besser steuern zu können.

Anzumerken ist, dass keines der erwähnten Instrumente für sich alleine den Umgang mit Buy-to-let-Modellen ausreichend regeln kann und somit ein Verbund aller Instrumentarien, vor allem auf örtlicher Ebene notwendig ist, um den Problematiken und Herausforderungen für Gemeinden bezüglich Buy-to-let-Modellen entgegenwirken zu können.

6.1. **Hoheitliche Instrumente der örtlichen Raumplanung**

6.1.1. **Örtliches Raumordnungskonzept bzw. räumlicher Entwicklungsplan**

Das örtliche Raumordnungskonzept im Bundesland Tirol bzw. der räumliche Entwicklungsplan im Bundesland Vorarlberg sind von jeder Gemeinde zu erstellen und sollen langfristige Planungsziele, als auch Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele, festlegen. (vgl. § 29 Abs. 1-2 TROG 2022, § 11 Abs. 1 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

Die Konzepte bestehen aus textlichen Festlegungen und Plänen. In diesen besteht in Zusammenhang mit Buy-to-let-Modellen einerseits die Möglichkeit, bestimmte Zonen für touristische Infrastruktur festzulegen und andererseits sollten Bestimmungen und Empfehlungen abgegeben werden, wie mit diesen Finanzierungsmodellen umgegangen werden sollen. Einen Beitrag, um Gemeinden besser für diese Art von Vorhaben zu rüsten, wäre die Empfehlungen der Landesregierungen Tirols und Vorarlbergs umzusetzen. Darin wird gefordert, dass in örtlichen Raumordnungskonzepten bzw. in räumlichen Entwicklungsplänen Aussagen über den Umgang mit privatwirtschaftlichen Maßnahmen, also Raumordnungsverträgen, getroffen werden sollen. (vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019b, 1f) Nähere Informationen zur Vertragsraumordnung sind Kapitel 6.2 zu entnehmen.

Nach intensiver Recherche konnte allerdings kein örtliches Raumordnungskonzept bzw. kein räumlicher Entwicklungsplan gesichtet werden, welches bzw. welcher Bestimmungen zum Buy-to-let-Modell oder zur Vertragsraumordnung im Generellen beinhalten.

6.1.2. **Flächenwidmungsplan**

Der Flächenwidmungsplan hat auf Grundlage des örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw. des räumlichen Entwicklungsplanes Flächen eine bestimmte Nutzung zuzuordnen. Man unterscheidet hierbei zwischen Bauland, Grünland und Verkehrsflächen, wobei es jeweils Unterkategorien gibt, welche spezielle Nutzungen festlegen. (vgl. § 35 Abs. 1 TROG 2022) In welchen Widmungskategorien die Realisierung von Beherbergungsbetrieben oder Zweitwohnsitzen möglich ist, ist Kapitel 5.3.2 bzw. 5.3.6 zu entnehmen.

Mithilfe des Flächenwidmungsplanes ist es also möglich, bestimmte Nutzungen an bestimmte Orte zu knüpfen und somit kann der Standort zukünftiger Ansiedlungen von Beherbergungsbetrieben oder Zweitwohnsitzen gesteuert werden, wobei die Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Zweitwohnsitzen aus raumplanerischer Sicht zu unterlassen ist. In Bezug auf Beherbergungsbetriebe sollte darauf geachtet werden, dass diese Nutzungsform andere nicht zu stark beeinflusst, und dass grundsätzlich keine Flächen in isolierten Lagen außerhalb des Siedlungsgebietes gewidmet werden.

Die Ordnung des Raumes mittels Flächenwidmungsplans hat jedoch keinen Einfluss darauf, wie das jeweilige Grundstück tatsächlich genutzt wird. Ob eine Fläche widmungskonform genutzt wird oder anderweitig verwendet wird, liegt außerhalb des Wirkungsbereichs des Instruments Flächenwidmungsplan. Dafür sind ergänzende Instrumente, wie die Vertragsraumordnung, notwendig. (siehe Kapitel 6.2)

6.1.3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan bildet die unterste Ebene der örtlichen Raumordnungsinstrumente und baut auf allen darüber liegenden Instrumente auf. So hat der Bebauungsplan die Festlegungen aus den örtlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen zu berücksichtigen. (vgl. § 54 Abs. 1 TROG 2022)

Bebauungspläne sind grundsätzlich für jene Gebiete einer Gemeinde zu erlassen, auf welche sich als Bauland gewidmete Flächen befinden. In den Bebauungsplänen können Bestimmungen zur baulichen Ausgestaltung eines Grundstückes festgelegt werden. Darunter fällt unter anderem die Bauweise, die Bebauungsdichte, die Bauhöhe oder Angaben zur Nutzfläche. (vgl. § 56 Abs. 1 TROG 2022)

Im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben

und der Realisierung von Hotelanlagen, können durch den Bebauungsplan Bestimmungen festgelegt werden, wodurch nur bestimmte Vorhaben möglich sind. Es sollte daher darauf geachtet werden, dass die baulichen Festlegungen so ausgerichtet sind, dass es bei Realisierung eines Vorhabens im Rahmen der Vorgaben zu keiner Verunstaltung des Orts-, oder Landschaftsbildes kommt. Bestimmungen sollten stets auf den Charakter eines Ortes abgestimmt sein und große Hotelanlagen sollten nur an ausgewählten und dafür geeigneten Orten entstehen können. Da es im Rahmen von Buy-to-let-Modellen zu großen Investitionssummen kommen kann und Möglichkeiten entstehen, Großbeherbergungsbetriebe mit mehreren hundert Betten zu errichten, erscheint dem Bebauungsplan eine wichtige Rolle zuzukommen.

Trotz der Bestimmungen des Bebauungsplanes und den dadurch entstehenden Einschränkungen, sollen größere Hotelanlagen realisiert werden können, wenn diese aus Sicht der Gemeinden erwünscht sind. Im Falle eines konkreten Vorhabens sollte die Baubehörde allerdings die Einreichunterlagen genau prüfen und Vorhaben von Hotelanlagen mit Zimmergrundrissen, welche einer Wohnung gleichen, kritisch prüfen. Bei solchen Projekten besteht der Verdacht der Gründung von Zweitwohnsitzen, da jedes Hotelzimmer wie eine Wohnung ausgestattet ist und sich dadurch ideal als Zweitwohnsitz eignet. Die gesetzlichen Grundlagen zum Bauverfahren sind in den jeweiligen Baugesetzen geregelt. (vgl. § 32 TBO 2022)

6.1.4. Bausperren

Die Grundlagen zur Erlassung von Bausperren befinden sich in den Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetzen der Bundesländer Tirol und Vorarlberg. (vgl. § 75 TROG 2022, § 25, 27 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

Im Bundesland Tirol können von der Gemeinde per Verordnung für bestimmte Gebiete Bausperren

erlassen werden. Möglich ist dies, wenn Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes bevorstehen und die Bausperre zur Sicherung der Planungsziele erforderlich ist. (vgl. § 75 Abs. 1 TROG 2022)

Im Bundesland Vorarlberg ist es für Gemeinden möglich Bausperren für bestimmte Gebiete per Verordnung zu erlassen, wenn dies für die Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes bzw. in Gebieten, in welchen es keinen Bebauungsplan gibt, der Verordnungen über das Mindest- und Höchstmaß der baulichen Nutzung, notwendig ist. (vgl. § 25 Abs. 1, § 27 Abs. 1 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

In beiden Bundesländern kann eine Bausperre für maximal zwei Jahre erlassen werden, wobei sie im Bundesland Vorarlberg nach Ablauf um ein Jahr verlängert werden kann. (vgl. § 75 Abs. 5 TROG 2022, § 25 Abs. 3, § 27 Abs. 3 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

In der Vorarlberger Gemeinde Lech am Arlberg wurde beispielsweise eine Bausperre für Buy-to-let-Modelle für zwei Jahre beschlossen, um der Gemeinde die notwendige Zeit zu verschaffen, um den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu überarbeiten. Es soll dadurch verhindert werden, dass kalte Betten entstehen, die der Gemeinde und dem Tourismus schaden. (vgl. vorarlberg.ORF.at 2021b, o.S.)

Die Bausperre könnte außerdem neben der Möglichkeit der Überarbeitung der Planungsinstrumente dafür nützlich sein, um das geplante Vorhaben mit dem/der Antragsteller:in zusätzlich mit privatrechtlichen Verträgen abzusichern, wodurch sowohl die Gemeinde als auch der/die Investor:in profitieren sollen.

6. 2. Privatrechtliche Vereinbarungen mittels Vertragsraumordnung

6. 2. 1. Grundlagen

Unter Vertragsraumordnung versteht man privatrechtliche Verträge zwischen Gemeinden und Grundstückseigentümer:innen, mit welchen öffentliche Interessen durchgesetzt werden sollen, wie beispielsweise die widmungskonforme Nutzung eines Grundstückes. Die klassischen Instrumente der Raumplanung, wie das örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, sind Instrumente der Negativplanung und ermöglichen oder verbieten bestimmte Nutzungen. Ob Grundstücke aber tatsächlich widmungskonform genutzt oder anderweitig verwendet werden, wird mit diesen Instrumenten allerdings nicht gesteuert. Es ist daher auch ein neuer Ansatz über die Positivplanung notwendig, um die geplanten Nutzungen tatsächlich erwirken zu können. Instrumente in diesem Bereich wurden in den letzten Jahrzehnten in den Raumordnungsgesetzen ergänzt und beinhalten beispielsweise die Enteignung, aber auch die Anwendung der bereits erwähnten Raumordnungsverträge. (vgl. Berka, Kletečka 2014, 83; vgl. Klewein 2003, 21ff)

Die gesetzlichen Grundlagen in den Bundesländern Tirol und Vorarlberg bilden wie kurz erwähnt die Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetze. Im Bundesland Tirol sind unter § 33 TROG 2022 Maßnahmen der Gemeinden als Träger von Privatrechten geregelt, worunter Raumordnungsverträge zu verstehen sind. Angeführt wird, dass Gemeinden zur Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumplanung Verträge mit Grundeigentümer:innen abschließen können. Auch im Bundesland Vorarlberg werden im § 38a Privatwirtschaftliche Maßnahmen beschrieben mit derselben Voraussetzung. Vereinbarungen können in beiden Bundesländern zur widmungskonformen Verwendung von Grundstücken

(Verwendungsverträge), zum Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde (Überlassungsverträge), oder über Infrastrukturmaßnahmen (Infrastrukturvereinbarungen), abgeschlossen werden. (vgl. § 33 TROG 2022, § 38a Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

Im Rahmen der Raumordnungsverträge können außerdem Bestimmungen festgelegt werden, die der Gemeinde mehr Sicherheit geben sollen. Dies sind unter anderem die sogenannten Sicherungsmittel, welche einerseits Vertragsstrafen sein können und andererseits Optionsrechte, wie das Wiederkaufsrecht, das Vorkaufsrecht, das Options- und Benennungsrecht, oder eine Kaution. Außerdem sollten mittels Überbindungsverpflichtung allfällige Rechtsnachfolger:innen an die Vertragsbestimmungen gebunden werden, damit im Falle eines Eigentumswechsels die Bestimmungen aufrechterhalten bleiben. (vgl. Gemeinde Wildschönau 2021, 10ff)

Anzumerken ist, dass diese privatrechtlichen Verträge im Rahmen der Vertragsraumordnung nicht zwingend an hoheitliche Maßnahmen geknüpft werden dürfen. Dies bedeutet, dass Widmungen nicht aufgrund von vertraglichen Pflichten verordnet werden dürfen, sondern dass umgekehrt der Vertrag an die Widmung anknüpft, welche nur aufgrund von gesetzlichen Vorschriften erlassen werden darf. (vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019b, 1)

Beachtlich ist, dass es in beiden Bundesländern Leitfäden gibt, wie Raumordnungsverträge von den Gemeinden angewandt werden können und sollen, um ihnen das relativ neue Instrument als Ergänzung zu den klassischen raumplanerischen Instrumenten näherzubringen und auf Herausforderungen bei der Umsetzung aufmerksam zu machen. Dies zeigt, welche Relevanz der Vertragsraumordnung zugeschrieben wird, und dass man das vorhandene Instrumentarium voll ausschöpfen möchte. Im Bundesland Tirol gibt es die „Empfehlungen für privatrechtliche Vereinbarungen

gem. § 33 (2) TROG 2016 und gem. § 9 (5) TVAG 1“ und im Bundesland Vorarlberg die „Grundsätze und Umsetzung der Vertragsraumordnung“, als auch eine eigene Verordnung der Landesregierung über Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen, welche auf Verwendungsverträge abzielt. (siehe Kapitel 6.2.2) (vgl. Bezirkshauptmannschaft Schwaz 2018, Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019)

In Bezug zu Beherbergungsbetrieben können vertragliche Regelungen absehbare Herausforderungen, wie die Erhaltung oder die Reinvestition, abdecken und dem Hotelbetreiber Handlungsspielraum sichern. (vgl. Falch 2020, 42)

6. 2. 2. Arten von Verträgen

Wenn man über Raumordnungsverträge spricht, ist anzumerken, dass es sich hierbei um einen Oberbegriff für verschiedene Arten von Verträgen handelt. Je nach Bedarf und Gegebenheiten eines Vorhabens kann einer dieser Verträge zur Anwendung kommen. Man kann grob in nachfolgende Grundtypen unterscheiden, wobei in der Realität meist eine Mischform dieser zur Anwendung kommt. (vgl. Law-Experts Rechtsanwälte 2017, 21)

Verwendungsverträge

Die Bundesländer Tirol und Vorarlberg verfügen teilweise bereits über befristete Widmungen, welche dafür sorgen sollen, dass dem Grundstück die widmungskonforme Nutzung innerhalb von sieben bzw. zehn Jahren zugeführt wird, oder dass das Grundstück bebaut wird. (vgl. § 37a Abs. 1 TROG 2022, § 12 Abs. 5 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996) Diese Widmungen sind allerdings nicht zu befristen, wenn die Gemeinde mit dem/der Grundstückseigentümer:in einen Verwendungsvertrag abgeschlossen hat. Welche Voraussetzungen für solche Vereinbarungen gegeben sein müssen, ist in der Verordnung der Landesregierung

über Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen geregelt. Neben der Regelung zur Befristung ist ein wesentlicher Unterschied zur befristeten Widmung das sogenannte Sicherungsmittel, welches im Fall eines Verstoßes zum Tragen kommt. Darunter zählen Vertragsstrafen oder Wiederkaufsrechte zu Gunsten der Gemeinde. Weitere mögliche Inhalte des Vertrages im Zusammenhang mit Buy-to-let-Modellen sind eine Nutzungsvereinbarung, welche die Nutzung als Hotel für eine bestimmte Zeit sichern soll oder ein Projektsicherungsvertrag, welcher allerdings nicht auf ein bestimmtes Vorhaben mit konkreten Einreichplänen bezogen sein darf. (vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019, 4ff)

Verwendungsverträge erscheinen im Zusammenhang mit Buy-to-let-Modellen die relevanteste Variante des Raumordnungsvertrages darzustellen, da die Errichtung und der Betrieb von Beherbergungsbetrieben damit gesichert werden kann und die Gemeinde bei Verstößen an das Grundstück herankommen kann.

Überlassungsverträge

Im Rahmen von Überlassungsverträgen wird durch vertragliche Vereinbarung festgelegt, dass Gemeinden Teile einer Liegenschaft vom/von der Grundeigentümer:in erwerben können bzw. an ausgewählte Dritte veräußern können. Der Grund dieser Veräußerung muss allerdings einem öffentlichen Zweck und Interesse dienen, wie beispielsweise der Schaffung von Wohnraum oder gewerbliche Zwecke. Als Voraussetzung für die Anwendung von Überlassungsverträgen muss unter anderem die verbleibende Fläche für den privaten Nutz genügen, der Vertrag muss freiwillig zustande kommen, und der Ankauf muss zu einem angemessenen Preis erfolgen. (vgl. Kanzlei Dr. Margreiter o.J., o.S.)

Infrastrukturvereinbarungen

Der dritte Grundtyp der Raumordnungsverträge

stellt die Infrastrukturvereinbarung dar. Darunter sind Vereinbarungen zwischen Gemeinden und Grundeigentümer:innen für Infrastrukturmaßnahmen, wie der Erschließung oder der Verwendung der Baufläche, zu verstehen. So können Grundstückseigentümer:innen dazu gebracht werden, bestimmte Einrichtungen, wie Parkflächen, Spielplätze oder Verkehrsweg zu errichten und der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. (vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019, 6f)

6. 2. 3. Typische Vertragsinhalte

Nachfolgend werden typische Vertragsinhalte von Raumplanungsverträgen, im speziellen von Nutzungsverträgen bzw. Verwendungsvereinbarungen, angeführt:

- » Deckblatt mit Informationen zum/zur Grundstückseigentümer:in und der Gemeinde
- » Grundbuchstand und Absicht des Grundstückseigentümers
- » Begehrte Umwidmung und Raumplanungsziele der Gemeinde
- » Verwendungsvereinbarung (Bebauungsfrist)
- » Sicherungsmittel
- » Aufschiebende Bedingung
- » Rechtsnachfolge und Überbindungsverpflichtung
- » Schlussbestimmungen

(vgl. MindMeister 2015, 1ff)

Bei der Anwendung eines Raumplanungsvertrages in Verbindung mit Beherbergungsbetrieben sind neben den oben aufgelisteten allgemeinen Vertragsinhalten außerdem folgende Bestimmungen sinnvoll:

- » **Darstellung des geplanten Beherbergungsbetriebs**

Darunter fällt vor allem die Bekanntgabe der Bettenanzahl oder die Anzahl der Beschäftigten.

» **Betriebspflicht bzw. Vermietungspflicht**

Nennenswert sind hier die Nutzungspflicht als Hotelbetrieb mit Festlegung einer entsprechenden Mindestauslastung und ein schlüssiges Betriebskonzept.

» **Informations- und Offenlegungspflicht, Einsichtsrechte**

Um die widmungskonforme Nutzung des Beherbergungsbetriebs kontrollieren zu können, soll mit dieser Bestimmung die Möglichkeit geschaffen werden, Einsichtnahme in die Gästemeldungen zu nehmen. Dadurch wird unter anderem die Kontrolle und Sanktionierung von illegalen Zweitwohnsitzen vereinfacht.

» **Bankgarantie und Kautio**

Die Kautio soll der Gemeinde die Möglichkeit geben, bei Verstößen gegen den Raumplanungsvertrag den entsprechenden Betrag geltend zu machen, wobei die Höhe der Kautio dem Vorhaben entsprechend eine Hürde bei Vertragsverletzung darstellen soll. Die Kautio ist vor Vertragsabschluss zu erbringen, kann aber auch in Form einer Bankgarantie geleistet werden. (vgl. Gemeinde Wildschönau 2021, 8ff)v

6. 2. 4. **Umsetzung und Ablauf**

Der Zeitpunkt, an dem ein Raumplanungsvertrag angewandt und unterzeichnet wird, ist von großer Relevanz. Nur an jenem Zeitpunkt, wo die Gemeinde noch Eingriffsmöglichkeiten besitzt und der/die Grundstückseigentümer:in von der Gemeinde etwas braucht, wie beispielsweise eine Umwidmung, kann ein Raumplanungsvertrag Anwendung finden, da der/die Grundstückseigentümer:in ansonsten kein Bedürfnis hat, sich mit der Gemeinde abzustimmen, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Daher sollte die Umsetzung grundsätzlich etwa folgendermaßen

ablaufen:

1. Überarbeitung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw. des räumlichen Entwicklungsplanes mit Bestimmungen über die Handhabung privatwirtschaftlicher Maßnahmen (Vertragsraumordnung), wie möglichen Einsatzbereichen der verschiedenen Vertragstypen sowie der Vertragsgestaltung. Folgende Fragen sollten dabei berücksichtigt werden:

- » “Welche Raumplanungsziele sollen in der Gemeinde gegebenenfalls besser mit dem Instrument der Vertragsraumordnung verfolgt werden (ergänzend zur hoheitlichen Raumplanung)?
- » In welchen Fällen soll die Vertragsraumordnung in der Gemeinde überhaupt eingesetzt werden?
- » Welche Vertragstypen sollen in der Gemeinde gegebenenfalls zum Einsatz kommen?
- » Welche Sicherungsinstrumente sollen für den Fall der Nichteinhaltung des Raumplanungsvertrages durch den Grundeigentümer vertraglich vorgesehen werden?
- » Welche Bebauungsfrist soll im Raumplanungsvertrag vereinbart werden?” (Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019, 3f

2. “[Ausarbeitung und] Unterfertigung des Raumplanungsvertrages durch den Grundeigentümer.

3. Beschluss der Gemeindevertretung über den Abschluss des Raumplanungsvertrages in einem eigenen Tagesordnungspunkt und Beschluss der Gemeindevertretung über den Entwurf einer Änderung des Flächenwidmungsplanes im folgenden Tagesordnungspunkt.

4. Unterfertigung des Raumplanungsvertrages

buy-to-let

des Bürgermeisters und einem Mitglied des Gemeindevorstandes.

5. Nach Veröffentlichung des Planentwurfs bzw. nach Abschluss des Anhörungsverfahrens über die Änderung des Flächenwidmungsplanes: Beschluss der Änderung des Flächenwidmungsplanes durch die Gemeindevertretung.“ (Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019, 5)

7 BEISPIELE AUS DER PRAXIS

Im Rahmen der Exkursion wurden unterschiedliche Investorenmodelle beziehungsweise Buy-to-let-Modelle in den Bundesländern Vorarlberg und Tirol besichtigt und deren Entwicklung und Steuerung kennengelernt. Im folgenden Kapitel wird auf drei Projekte näher eingegangen und diese werden analysiert und aus raumplanerischer Sicht bewertet. Zunächst wird auf das Projekt Alpenrose eingegangen, da dieses verdeutlicht, wie langwierig und aufwändig es ist, eine Rückwandlung eines Ferienwohnungsmodells in ein reguläres Hotel vorzunehmen. Weiters wird das Buy-to-let-Modell „The Heimat“ in Schröcken vorgestellt, da dieses vor allem die Auswirkungen einer Parifizierung eines Hotels und einer willkürlichen Widmung als Zweitwohnsitz aufzeigt. Und zuletzt wurde auf das Hotel Hospiz St. Christoph eingegangen, das verdeutlicht, wie ein jahrhundertlang funktionierendes Hotel plötzlich stillsteht.

7.1. Hotel Alpenrose, Zürs

Das Hotel Alpenrose ist ein prägendes Beispiel für ein gescheitertes Buy-to-let-and-use Modell, welches durch Steuerung durch raumplanerische Maßnahmen wieder in ein funktionierendes Hotel verwandelt werden konnte. Durch komplexe Eigentümerstrukturen war das Hotel nicht mehr handlungsfähig und auch nicht mehr attraktiv für Betreiber:innen und musste somit durch raumplanerische Instrumente wieder in ein reguläres Hotel transformiert werden.

7.1.1. Kurzbeschreibung der betroffenen Gemeinde

Das Hotel Alpenrose befindet sich im Ort Zürs in der Gemeinde Lech. Es liegt auf 1716m Seehöhe am Arlberg. Der Ort Zürs tauchte das erste Mal in einem Kaufvertrag 1416 auf. Es liegt im Osten des Bundeslandes Vorarlberg im Bezirk Bludenz. (vgl. VOL 2004, 1) Vorarlberg ist im Allgemeinen geprägt durch die Alpen. Nahezu ein



Abbildung 8: Hotel Alpenrose. Quelle: Eigene Aufnahme. 2024.



Abbildung 9: Verortung Alpenrose. Quelle: Eigene Darstellung. Geoland. 2021.

Viertel ist alpines Gelände und ein weiteres Drittel Waldgebiet. Nur 4 % des Landes sind Bauflächen und Gärten. Das zeigt, dass Vorarlberg sehr durch die naturräumliche Struktur geprägt ist. 2022 verzeichnete Vorarlberg 404 963 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Bundesland. Wie im Kapitel 4 erwähnt, sind knapp 20 000 Personen im Tourismussektor beschäftigt. Der Tourismus bildet aufgrund der naturräumlichen Bedingungen wie der Berge und Seen eine wichtige

Ertragsquelle. (vgl. Wirtschaftskammer Vorarlberg 2022, 7f)

Wie oben angeführt liegt Zürs in der Gemeinde Lech. Die Gemeinde Lech liegt auf 1444m Seehöhen (Zürs 1716m) und ist somit auf Platz 8 der höchstgelegenen Gemeinden Österreichs. Die Gemeinde Lech hat eine Fläche von 89,97 km². (vgl. Stadtistik 2024, o.S.) Man kann deutlich erkennen, dass ein Großteil der Fläche Lechs alpines Gelände ist, mit 50 % Flächenanteil weit über dem Durchschnitt Vorarlbergs. Diese räumliche Nähe zum alpinen Gelände bietet eine wesentliche Grundlage für den Wintertourismus aber ebenso für den Tourismus gesamt. (vgl. Statistik Austria 2023a, o.S.)

Insgesamt haben 1605 Einwohner:innen (Stand 2023) ihren Hauptwohnsitz in Lech gemeldet, die Tendenz ist steigend. Auf 1605 Einwohner:innen kommen nun 8096 Betten, welche für touristische Zwecke genutzt werden. In der Wintersaison 2022/2023 gab es über 700 000 Übernachtungen. Lech ist somit sehr auf den Tourismus, vor allem den Wintertourismus als Einnahmequelle angewiesen. (vgl. Statistik Austria 2023a, o. S.) Auf der Exkursion haben wir erfahren, dass sie das Ziel verfolgen, den Tourismus weiter auszubauen und die Nächtigungen zu erhöhen.

Flächennutzung in Prozent - 31.12.2023

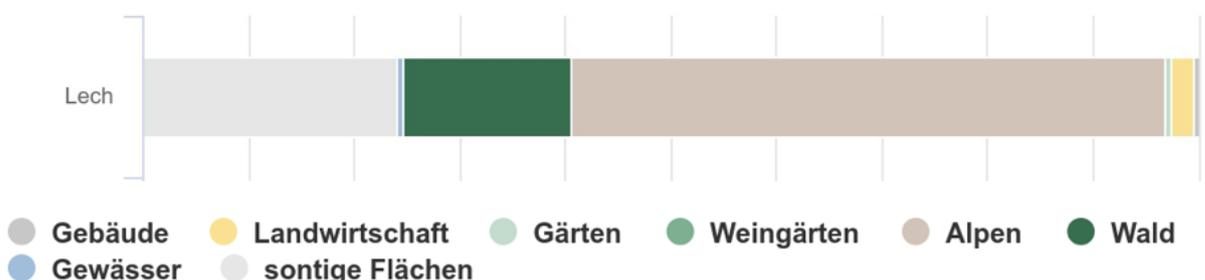


Abbildung 10: Flächenwidmung Alpenrose. Quelle: Atlas Vorarlberg. 2024.

Art der Betten	Anzahl der Betten
5/4 Sterne Hotels	5197
3 Sterne Hotels	1555
2/1 Sterne Hotels	202
Sonstige gewerbliche Betriebe	502
Privatquartier	426
Ferienwohnung (-haus) privat	214
Übernachtungen gesamt	705 045

Tabelle 6: Bettenanzahl Lech. Quelle: Statistik Austria. 2023a.

Je nach Quelle variiert die Angabe zur Zweitwohnsitzquote in Lech (Smilio,o.). 57%, VOL.2023. 41%). Jedenfalls kann man behaupten, dass die Zweitwohnsitzquote in Lech sehr hoch ist. Aufgrund dessen, dass sie so mit der Problematik der Zweitwohnsitzen zu kämpfen haben, werden seit 20 Jahren so gut wie keine neuen Zweitwohnsitze ausgewiesen. Dadurch haben sich vor allem illegale Zweitwohnsitze beziehungsweise alternative Formen gebildet, mit denen die Gemeinde Lech nun auch noch umzugehen hat. Rein für diese hat die Gemeinde Lech auch eigene Kontrolleure, welche diesen nachgehen. (vgl. VOL 2013, o.S.)

Der Ort Zürs selbst ist durch die Lage direkt am Arlberg, attraktives Wintertourismusgebiet. Es zählt zum Skigebiet Arlberg und ist daher sehr touristisch geprägt. Bereits 1906 fand der erste Skikurs in Zürs statt und das war der Start des Wintertourismus. 1938 wurde der erste Umlaufschlepplift in Zürs gebaut. Heute verzeichnet Lech gemeinsam mit Zürs 110km Pistenstrecke und ist somit ein sehr bedeutendes Gebiet für den Wintertourismus. Der Ort Zürs hat nur 154 Einwohner:innen, die Gästebettenanzahl beträgt jedoch 1503 in gesamt 18 Betrieben. (vgl. VOL 2004, 1)

Art der Betten	Anzahl der Betten
5 Sterne Hotels	369
4 Sterne Hotels	770
3 Sterne Hotels	336
Ferienwohnungen	28

Tabelle 7: Bettenart Beherbergung Zürs. Quelle: VOL. o.J.

Gesamt lässt sich sagen, dass Zürs ein durchaus attraktiver Standort ist der viele Tourist:innen anlockt. Die primäre Nutzung des Gebiets ist der Tourismus und es wird das Ziel verfolgt diesen weiter auszubauen.

7.1.2. Grundriss und Flächenwidmung

Die Alpenrose ist ein zusammenhängendes Gebäude mit Hotelcharakter, da es ursprünglich, als Hotel erbaut wurde. Das Hotel befindet sich auf den Grundstücken .298/1 und 734/1. Abgegrenzt ist die Fläche durch Landwirtschaftsgebiet, Verkehrsfläche, Parkplatzfläche und ebenfalls Hotellerie. Die Erschließung erfolgt auf der L198 Zürs. Auch direkt angrenzend an das Grundstück ist ein Skilift.



Abbildung 11: Grundstück Alpenrose. Quelle: Eigene Darstellung. Atlas Vorarlberg. 2024.

buy - to - let

Stand 24.05.2024 war die Fläche, auf der das Hotel Alpenrose steht als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen. Nach dem Raumplanungsgesetz in Vorarlberg handelt es sich hierbei um Flächen, die für Wohngebäude gewidmet wurden. Es dürfen auch andere Gebäude errichtet werden, sofern diese den Charakter von Wohngebäuden nicht stören. (vgl. § 14 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996)

Grundstück	Widmung	Art des Gebäudes
734/1	Baufläche Wohngebiet	Hotel Alpenrose
.298/1	Baufläche Wohngebiet	Hotel Alpenrose

Tabelle 8: Grundstückswidmung Alpenrose. Quelle: Atlas Vorarlberg. 2024

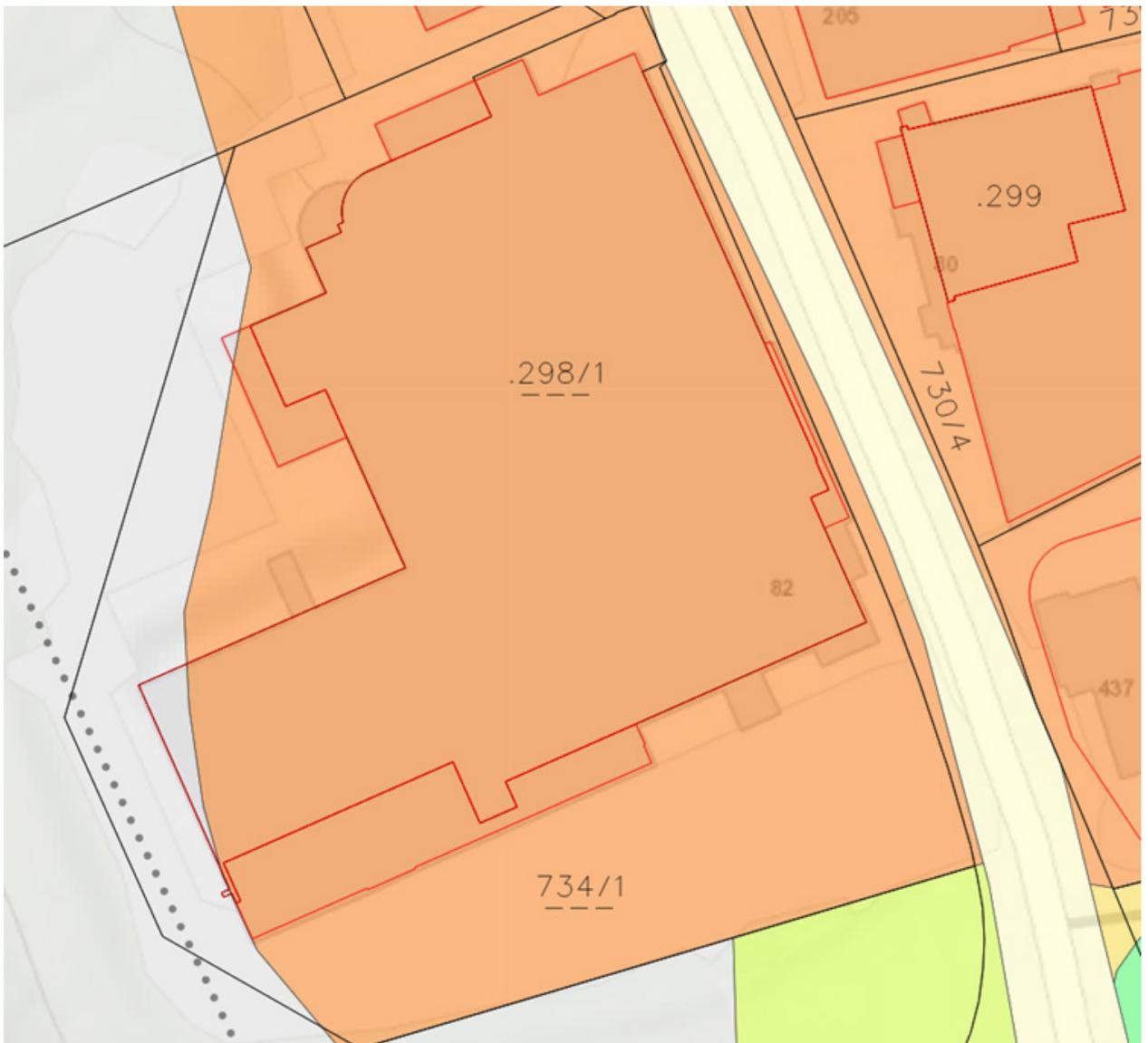


Abbildung 12: Flächenwidmung Alpenrose. Quelle: Atlas Vorarlberg. 2024.

7.1.3. Projektentwicklung

Nach dem zweiten Weltkrieg, als der Tourismus wieder einen Aufschwung erfuhr, konnte auch das Hotel Alpenrose wieder eröffnen. Bis 1993 wurde dieses als herkömmliches Hotel geführt. (vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung o.J., 1-2)

1993 wurde dieses Hotel in ein Buy-to-let-and-use-Modell umgewandelt, das heißt die Hoteleinheiten wurden parifiziert und an Investor:innen weiterveräußert. Diese wurden als Ferienwohnungen genutzt und es entstand ein Ferienwohnungsmodell. Seitdem war die primäre Nutzung des Hotels Ferienwohnungen.

Da der Betreibervertrag auslief und sich kein Nachfolger für diese Form der Beherbergung fand, musste man raumplanerische Maßnahmen ergreifen, um dieses Hotel wieder funktionsfähig und handlungsfähig zu machen. (vgl. Arlberger Zeitung 2024, o.S.) Zunächst wurden mittels raumplanerischer Verwendungsverträgen (siehe Kapitel 6.2) vereinbart, dass der Eigentümer bei der Hälfte der Wohnungen (5000 Quadratmeter) auf die Nutzungsrechte als Ferienwohnungen verzichtet und somit auch auf deren Verkaufspreis. Die zweite Hälfte der Ferienwohnungen wurden auf einen anderen Standort verlagert (2500 Quadratmeter). Dies wurde mittels einen Grundsatzbeschlusses der Gemeinde Lech beschlossen. (vgl. VOL 2024a, o.S.)

Weiters wurde durch einen Projektsicherungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer die zukünftige Nutzung und Betreibung als Hotel festgelegt, was somit in Zukunft Ferienwohnungen als Nutzung ausschließt.

Zusätzlich haben wir auf der Exkursion durch den Raumplaner Herrn Falch erfahren, dass die Parifizierung des Gebäudes weitgehend rückgängig gemacht wurde und im Vertrag mit dem Eigentümer eine zukünftig erneute Parifizierung ausgeschlossen werden konnte.

(vgl. OTS 2024, o.S.)

Auch eine zusätzliche Widmung angrenzend an das Hotel soll ein Mitarbeiterhaus ermöglichen, was wiederum Wohnraum für die Mitarbeiter:innen schafft und somit auch Zürs als Arbeitsstandort attraktiviert. (vgl. Arlberger Zeitung 2024, o.S.)

Derzeit wird das Hotel saniert (siehe Abbildung) und man rechnet mit einer vollständigen Realisierung des Projekts bis ins Jahr 2025/2026. Diese Realisierung umfasst die vollständige Hotelinbetriebnahme, das Mitarbeiterhaus und die Umsiedelung der Ferienwohnungen auf einen anderen Standort.

Aktueller Stand ist, dass das Hotel mittlerweile wieder als reguläres Hotel geführt wird und Hotelzimmer gebucht werden können. Derzeit befindet sich das Hotel in folgendem Zustand:

Projekt	Hotel Alpenrose
Betreiber	Robinson Club
Geschosse	6
Design	ländlich, rustikal
Anzahl Hotelzimmer/ Betten	114
Zimmerpreis pro Nacht pro Person	305€ (geöffnet Dezember bis April)
Zimmergröße	18m ² -49m ² , individuell buchbar
Ausstattung Hotel	Wellness, Fitness, Hallenbad, Hotelbar, Restaurant, Kasino, Restaurant

Tabelle 9: Aktueller Stand Alpenrose. Quelle: Robinson.com. 2024.

7.1.4. Analyse und Bewertung

Das Hotel Alpenrose zeigt deutlich ein Buy-to-use-and-let Modell und die Konsequenzen der früheren Widmungspraktik der Zweitwohnsitze in den 90er Jahren. (siehe Kapitel 5.3.6)

Durch die Parifizierung wurde das reguläre Hotel in Ferienwohnungen verwandelt. Dies zeigt deutlich, dass eine Parifizierung und Veräußerung von Einheiten zu komplexen Eigentümerstrukturen führt und bei einer nötigen Sanierung oder Änderung des Projekts der Hotelbetreiber nicht mehr handeln kann.

Weiters wird ersichtlich, dass durch das Wohnungseigentumsrecht des/der einzelnen Investors/in dem Gesellschaftsrecht des Betreibers widerspricht. Die Eigentümer:innen verfolgen das Ziel, ihre Wohnung zu schützen und haben kein Interesse am Betrieb, während auf der anderen Seite der/die Betreiber:in und der/die Eigentümer/in das Überleben des Betriebs verfolgt. Ein Investorenmodell, welches auch die Nutzung des Zimmers zulässt, funktioniert nicht, da die Nutzung Wohnen und Betrieb nicht harmonisiert. Ein Investorenmodell ist immer kritisch zu betrachten, aber wenn es wirklich als solches einer Ferienwohnungsnutzung aufgezogen wurde, ist es noch fraglicher, da dies zu kalten Betten führt und auch der Betreiber dadurch keine Vorteile erzielt.

Aber dieses Modell zeigt ebenfalls deutlich, wie raumplanerische und juristische Instrumente aus so einer Situation helfen können. Gemeinsames Ziel war es, das Hotel wieder langfristig in Betrieb zu nehmen und möglichst wenig finanzielle Verluste zu generieren, dies vereint die Fraktionen. Durch diverse Verhandlungen mit allen Akteur:innen und Kompromissen und Vergleichen war es möglich, für alle das gewünschte Ziel zu erreichen. Man könnte wohl als Kritikpunkt sehen, dass an einem anderen Standort neue Ferienwohnungen entstehen, jedoch war dieser Kompromiss für eine schnelle Wiederinbetriebnahme des Hotels notwendig.

Aber auch der Abschluss eines Vertrags, um in Zukunft keine weitere Transformation in ein Buy-to-let-Modell befürchten zu müssen, ist positiv zu sehen. Dass eine Parifizierung in Zukunft ausgeschlossen ist, macht es unmöglich, eine Veräußerung von Einheiten an Investoren vorzunehmen.



Abbildung 13: The Heimat. Quelle: Eigene Aufnahme. 2024.

7.2. The Heimat, Schröcken

Das Investorenmodell „The Heimat“ zeigt deutlich, wie eine unkontrollierte Ausweisung an Ferienwohnsitzen zu kalten Betten führt. Durch den Verkauf der Ferienwohnungen innerhalb der Anlage wurde der Eigentümer handlungsunfähig und es ist nun zu einem quasi stillstehenden Hotelkomplex geworden.

7.2.1. Kurzbeschreibung der betroffenen Gemeinde

Das Investorenmodell „The Heimat“ liegt in der Gemeinde Schröcken. Schröcken gehört zum Bezirk Bregenz und befindet sich im Osten von Vorarlberg. Gemeinsam mit der Nachbargemeinde Warth bildet es ein bedeutsames Skigebiet, welches auch zum Skigebiet Arlberg angehört. Schröcken liegt auf einer Seehöhe von 1269m. (vgl. Stadtistik 2024, o.S.)

Wie auch schon im Kapitel 7.1 erwähnt, ist Vorarlberg geprägt durch die Alpen. Nahezu ein Viertel ist alpines Gelände und ein weiteres Drittel Waldgebiet. Nur 4 % des Landes sind Bauflächen und Gärten. Das zeigt, dass Vorarlberg sehr durch die naturräumliche Struktur



Abbildung 14: Verortung The Heimat. Quelle: Eigene Darstellung, Geoland. 2021.

Flächennutzung in Prozent - 31.12.2023

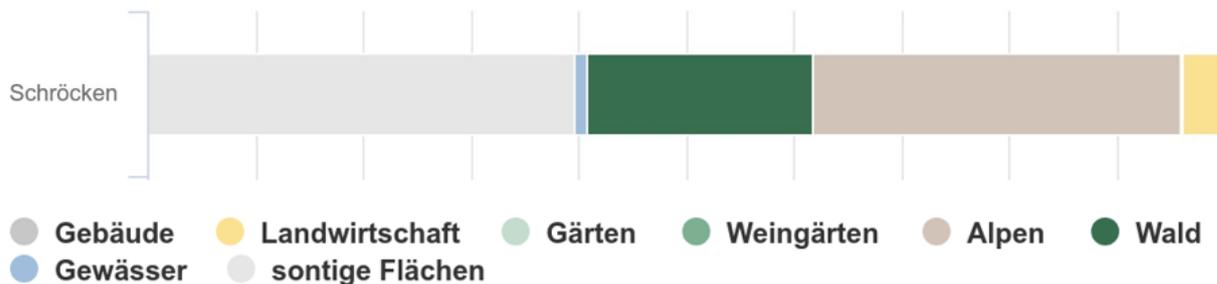


Abbildung 15: Flächennutzung Schröcken. Quelle: Statistik Austria. 2023b.

geprägt ist. 2022 verzeichnete Vorarlberg 404 963 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Bundesland. Wie im Kapitel 4 erwähnt, sind knapp 20 000 Personen im Tourismussektor beschäftigt. Der Tourismus bildet aufgrund der naturräumlichen Bedingungen wie der Berge und Seen eine wichtige Ertragsquelle. (vgl. WKO Vorarlberg 2022, 7f)

Die Gemeinde Schröcken umfasst eine Fläche von 23,43km². Die Einwohnerzahl, welche einen Hauptwohnsitz in der Gemeinde angemeldet haben, beläuft sich auf 213. Somit ist Schröcken eine sehr kleine Gemeinde, welche trotzdem sehr vom Tourismus abhängig ist, siehe unten. (vgl. Stadtistik 2024, o.S.) Die Flächennutzung ist primär Bauland, dicht gefolgt vom

alpinen Gelände, welches ausschlaggebend für den Wintertourismus ist. (vgl. Statistik Austria 2023b, o.S.)

Anhand der Daten der Statistik Austria kann man anhand der Verteilung der Betten innerhalb der Gemeinde Schröcken deutlich erkennen, dass die Gemeinde viele Privatvermietungen durch Ferienwohnungen durchführt.

Zur Zweitwohnsitzquote in Schröcken gibt es keine offiziellen Angaben (lediglich auf der Website Smilio wird 40% angegeben). Dies ist recht hoch, vor allem wenn man die Größe der Gemeinde beziehungsweise die Einwohnerzahl betrachtet. Diese hohe Anzahl an Ferienwohnungen ist auch auf das Buy-to-let-and-use-Modell „The Heimat“ zurückzuführen, da im Zuge dieses Projekts erneut Ferienwohnungswidmungen entstanden und sich das bei so einer kleinen Gemeinde abzeichnet.

Art der Betten	Anzahl der Betten
5/4 Sterne Hotels	120
3 Sterne Hotels	42
2/1 Sterne Hotels	54
Sonstige gewerbliche Betriebe	392
Privatquartier	8
Ferienwohnung (-haus) privat	420
Übernachtungen gesamt	57 998

Tabelle 10: Bettenanzahl Schröcken. Statistik Austria. 2024b

7.2.2. Grundriss und Flächenwidmung

Das Vorhaben „The Heimat“ umfasst die Grundstücke 29/2 und 30 (29/1, 29/8, 29/9, 29/18). Zunächst besteht das Gebäude aus einem Hotel mit regulären Hotelzimmern und Apartments, welche als Ferienwohnungen beziehungsweise Investorenmodell geführt werden. Diese befinden sich im großen Hotelgebäude, nordwestlich im Bild. Südöstlich befindet sich das Mitarbeitergebäude.



Abbildung 16: Grundstück The Heimat. Quelle: Atlas Vorarlberg, 2024.

Das Projekt ist abgegrenzt durch Verkehrsflächen, Wohngebiet, Beherbergungsbetrieben und Wald und Wiesenfläche. The Heimat wird über die Bregenzerwaldstraße erschlossen.

Anhand des Flächenwidmungsplans kann man erkennen, dass die primäre Widmung des Projekts Baufläche Mischgebiet ist, das heißt es dürfen hier Gebäude errichtet werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Teil dieser Widmung Baufläche Mischgebiet hat die Bemerkung „auch Ferienwohnungen dürfen errichtet werden“- dies ist der Teil des Buy-to-let-Modells.

Ausschließlich eine freistehende Fläche ist als Baufläche Mischgebiet/ Freifläche Sondergebiet-Stellfläche gewidmet, diese ist für Stellplätze vorgesehen.

Grundstück	Widmung	Art des Gebäudes
29/1	Baufläche Mischgebiet	Mitarbeiterhaus
29/2	Baufläche Mischgebiet- auch Ferienwohnungen dürfen errichtet werden	Apartmenthaus
29/8	Baufläche Mischgebiet	Hotel
29/9	Baufläche Mischgebiet	Mitarbeiterhaus
29/18	Baufläche Mischgebiet/ Freifläche Sondergebiet-Stellfläche	Mitarbeiterhaus /freie Fläche-Parkplätze
30	Baufläche Mischgebiet	Hotel

Tabelle 11: Grundstückswidmung The Heimat. Quelle: Atlas Vorarlberg 2024.

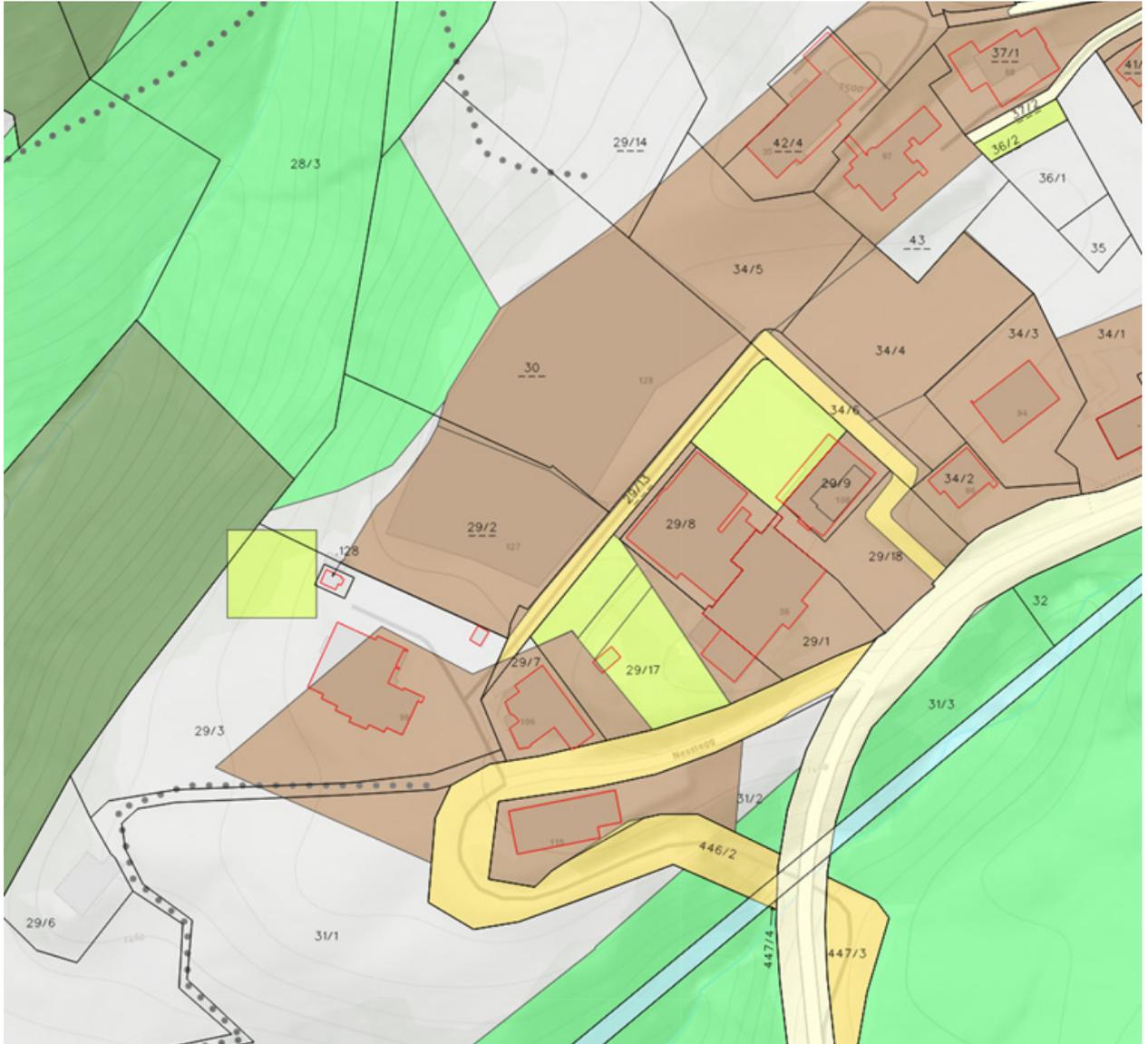


Abbildung 17: Flächenwidmung The Heimat. Quelle: Atlas Vorarlberg, 2024.

7. 2. 3. Projektentwicklung

2018 wurde verkündigt, dass das ehemalige Hotel Widderstein zum Projekt „The Heimat“ umgewandelt werden soll, im Zuge dessen sollen 57 Millionen Euro investiert werden. Dieses Projekt beinhaltet 40 neue Apartments und über 130 Zimmer durch die Hotelerweiterung. Gesamt sollen 400 Betten entstehen. Weiters sollte in der Anlage ein Restaurant und ein Wellnessbereich geführt werden. Auch das angrenzende Mitarbeiterhaus gehört zu diesem Projekt. Geplant war die Eröffnung der Anlage 2021, bis heute wurde das Vorhaben nicht fertiggestellt.

Am 22.10.2018 wurde zwischen der Gemeinde Schröcken und dem Grundeigentümer eine vertragliche Vereinbarung iSd §38a Raumplanungsgesetz und Vorverkaufsrechtsvereinbarung „Hotel“ getroffen.

In diesem Verwendungsvertrag mit Vorverkaufsrecht wurden die Bedingungen festgelegt, welche beide Parteien erfüllen müssen. In der untenstehenden Tabelle sind alle wesentlichen Vertragsinhalte aufgelistet. (vgl. Schröcken 2018, o.S.)

Vertragspartner	
Gemeinde Schröcken und Arlberg Alpin Apart Plus Errichtungsgesellschaft mbH. FN 362923k	
Scope	
Vertragliche privatwirtschaftliche Vereinbarung der Gemeinde Schröcken und dem Projekteigentümer um die Ziele für die Raumplanung der Gemeinde Schröcken zu erhalten und widmungsmäßige Verwendung von Bauflächen sicherzustellen.	
Umfang	
<ul style="list-style-type: none"> » Grundstück 30: Hotelkomplex mit 137 Hotelzimmern mindestens in der 4 Sternen Kategorie » Grundstück 30: Restaurant » Grundstück 30: Wellnessanlage » Grundstück 29/2: 40 Wohnungen 	
Vertraglich festgelegte Maßnahmen	
Gemeinde:	Eigentümer:
<ul style="list-style-type: none"> » Änderung der Flächenwidmung des Grundstücks 29/2 um Apartmentwohnungen zu ermöglichen, welche an Dritte veräußert werden können. Die Änderung erfolgt auf die Widmung Baufläche Mischgebiet Ferienwohnung alternativ. 	<ul style="list-style-type: none"> » Planung und Umsetzung des im Vertrag festgelegten Projektumfang » Start der Bebauung ab rechtskräftiger Baugenehmigung » Alle öffentlich-rechtlichen Genehmigungen einholen » Widmungsmäßige Nutzung (auch Übertragung an Betreiber möglich)
Bestimmungen zu den Ferienwohnungen Grundstück 29/2	
<ul style="list-style-type: none"> » 437,20m² werden als reine Ferienwohnungen genutzt, aber nur unter der Bedingung, dass der Grundeigentümer seine bestehenden Ferienwohnungen (selber Umfang der Fläche) binnen 14 Tage nach Vertragsabschluss auflässt. (Grundstück 29/8) » 1425,56m² für die Dauer von 20 Jahren gewerbliche Vermietung und keine freie Nutzung als Ferienwohnung. Lediglich insgesamt 8 Wochen im Jahr und 3 Wochen am Stück darf die Wohnungseinheit selbst und ohne Entgelt genutzt werden. Nach 20 Jahren ist reguläre Ferienwohnnutzung zulässig. (Buy-to-let-and-use Modell) 	
Fristen	
<ul style="list-style-type: none"> » Wenn rechtskräftige Umwidmung nicht innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsabschluss vorliegt, können beide Parteien die Vereinbarung in der Gesamtheit aufkündigen » Bis 48 Monate muss Bebauung des Grundstücks vollständig abgeschlossen sein » 20 Jahre ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplans ist keine Änderung der Nutzung beziehungsweise bauliche Maßnahme zulässig » Vertragsdauer beträgt 20 Jahre ab Unterfertigung 	
Vertragsstrafe	
<ul style="list-style-type: none"> » Bei nicht fristgerechter Umsetzung des Projekts beziehungsweise der Bebauung, muss der Grundeigentümer pro abgelaufenen Monat eine Vertragsstrafe von 8€ pro m² umgewidmeter Grundstücksfläche zahlen. » Wenn eine abweichende bauliche Maßnahme vorgenommen wird oder eine Handlung zu Stande kommt, die diesem Vertrag zuwider kommt, muss der Grundeigentümer eine einmalige Strafe pro Anlassfall in Höhe von 15% des Werts der gewidmeten Liegenschaft und des darauf errichteten Gebäudes zahlen » Werden Maßnahmen gegen den geeinigten Verwendungszweck vorgenommen, muss der Eigentümer 21 € pro m² der nicht zum Verwendungszweck zugewiesenen Nutzfläche entrichten » Wird die Bebauung des festgelegten Verwendungszwecks nicht in der Frist für 20 Jahre aufrechterhalten, hat der Grundeigentümer eine jährliche Vertragsstrafe von 250€ pro m² Nutzfläche zu entrichten 	
Rückwidmung	
Kommt der Grundeigentümer seinen Pflichten nicht nach und ist das Grundstück noch unbebaut, kann der Grundeigentümer eine entschädigungslose Rückwidmung fordern.	

Tabelle 12: Inhalt Verwendungsvertrag und Vorverkaufsvereinbarung. Quelle: Schröcken. 2018.

buy - to - let

Somit wurde ursprünglich festgelegt, dass das Hotel- und Apartmentprojekt einen Hotelkomplex mit 137 Hotelzimmern (274 Betten) inklusive eines Restaurants und ein Wellnessbereich besitzen soll. Weiters wurde festgelegt, dass 40 Ferienwohnungen (150 Betten) entstehen sollen, wovon 3 Zweitwohnsitze sind, und die restlichen als Buy-to-use-and-let-Modell genutzt werden. Die Eigennutzung soll sich auf maximal 8 Wochen im Jahr belaufen.

Nur die Apartments als Ferienwohnungen sind bis dato fertiggestellt und teilweise auch verkauft, hier muss man aber auch anmerken, dass diese dadurch nicht von der eigentlich geplanten und versprochenen Infrastruktur des Hotels profitieren. (vgl. VOL 2024b, o. S.)

Aufgrund der finanziellen Lage des Eigentümers der Anlage, steht der Rest, das Hotel inklusive der 130 Hotelzimmer derzeit zum Verkauf und es soll bis Ende Juni 2024 eine Entscheidung diesbezüglich fallen, so der Bürgermeister Herr Schwarzmann. Stand 07.07.2024 kann man keine Meldung diesbezüglich online finden. Wenn nun der Verkauf schnell voran geht, wäre der früheste Termin einer Fertigstellung 2026. (vgl. VOL 2024b, o. S.)

Projekt	The Heimat
Betreiber	Hilton/ derzeit kein Betreiber
Geschosse	6
Design	Modern (Apartments), Baustelle (Hotel)
Anzahl Hotelzimmer/ Betten	137 Hotelzimmer/ 40 Apartments
Zimmerpreis pro Nacht pro Person	nicht buchbar
Zimmergröße	Individuell ob Hotelzimmer oder Apartment
Ausstattung Hotel	Derzeit noch Baustelle, geplant: Restaurant, Wellness, Pool, Fitness

Tabelle 13: Aktueller Stand The Heimat. Quelle: Exkursion, Vorverkaufsvereinbarung, 2018.

7. 2. 4. Analyse und Bewertung

The Heimat ist ein weiteres Investorenmodell, welches stillsteht. Einerseits ist es zwar aufgrund finanzieller Gegebenheiten gescheitert, jedoch ist die Veräußerung und Wiederaufnahme der Bautätigkeiten aufgrund dieser Struktur erschwert. Die verschiedenen Strukturen (Hotel, Buy-to-let, Zweitwohnsitze) die in einem Projekt stattfinden und die diesbezüglichen rechtlichen Bestimmungen, lassen den Kauf als unattraktiv erscheinen. Da das Hotel nun jahrelang stillsteht und sich mitten in Bautätigkeiten befand, müsste man wohl wieder teilweise bei der Bebauung (Elektrik etc.) von vorne beginnen.

Man muss auch erwähnen, dass die Ferienwohnungseigentümer in ihren Kaufverträgen die Hotelinfrastruktur (Restaurant und Wellnessbereich) zugesichert bekamen und aufgrund dessen ebenfalls Nachteile hierdurch haben.

Ein weiterer Punkt ist, dass es zwar positiv anzumerken ist, dass eine Vorkaufsrechtsvereinbarung abgeschlossen wurde, in welcher die Ziele für die Raumplanung der Gemeinde gesichert werden hätten sollen. Genau dies ist aber ein gutes Beispiel, dass

aufgrund solcher Verträge, trotz dessen das Scheitern eines solchen Modells nicht ausgeschlossen werden kann. Und dass dann aufgrund dessen, dass sich das Vorhaben mit in den Bautätigkeiten befand und auch ein Teil schon fertiggestellt wurde, nicht einfach zurückgerollt werden kann. Im Grunde haben alle Beteiligte dadurch negative Auswirkungen erfahren.

Weiters ist kritisch zu betrachten, dass nach 20 Jahren die Ferienwohnungen als solche uneingeschränkt benutzbar werden dürfen, somit werden diesbezüglich räumliche Problematik in die Zukunft verschoben.

7.3. Hotel Hospiz, St. Christoph

Das Hotel Hospiz St. Christoph ist ein Beispiel wie ein anerkanntes Hotel aufgrund einer finanziellen Schiefelage, sich gezwungen fühlt ein Investorenmodell in Betracht zu ziehen. Auch wenn der Tourismus im Winter boomt, haben die Einbußen im Sommer, denn Hotelbetreiber gezwungen, das Hotel teilweise an einen Investor zu veräußern. (vgl. Strobl 2022, o.S.)

7.3.1. Kurzbeschreibung der betroffenen Gemeinde

Das Hotel Hospiz liegt im Ort St. Christoph in der Gemeinde St. Anton am Arlberg. St. Christoph ist einer der höchstgelegenen Alpen-Skiorte mit einer Seehöhe von 1800m. Mit nur 40 Einwohnern aber einer Gesamtbettenanzahl von 700 zählt es als wichtiger Tourismusort der Alpen.

St. Anton liegt im Bezirk Landeck, im Westen des Bundeslandes Tirol. Die Gemeinde liegt an der Landesgrenze zu Vorarlberg. Aufgrund der örtlichen Nähe zum Arlberg zählt es zu den bedeutsamsten Wintertourismusorten. (vgl. Austria Forum 2022, o.S.)

Tirol ist wie Vorarlberg geprägt durch die Alpen. Der Dauersiedlungsraum in Tirol beträgt 12,4% der Gesamtfläche. In Tirol leben 771 304 Personen. Da der Tourismus in Tirol ein wichtiger Wirtschaftssektor ist und vor allem der Wintertourismus aber auch der Sommertourismus eine wichtige Rolle spielt, sind 65 000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt. (vgl. Landesstatistik Tirol 2024, 2-4)



Abbildung 18: Hotel Hospiz St Christoph. Quelle: Eigene Aufnahme 2024.

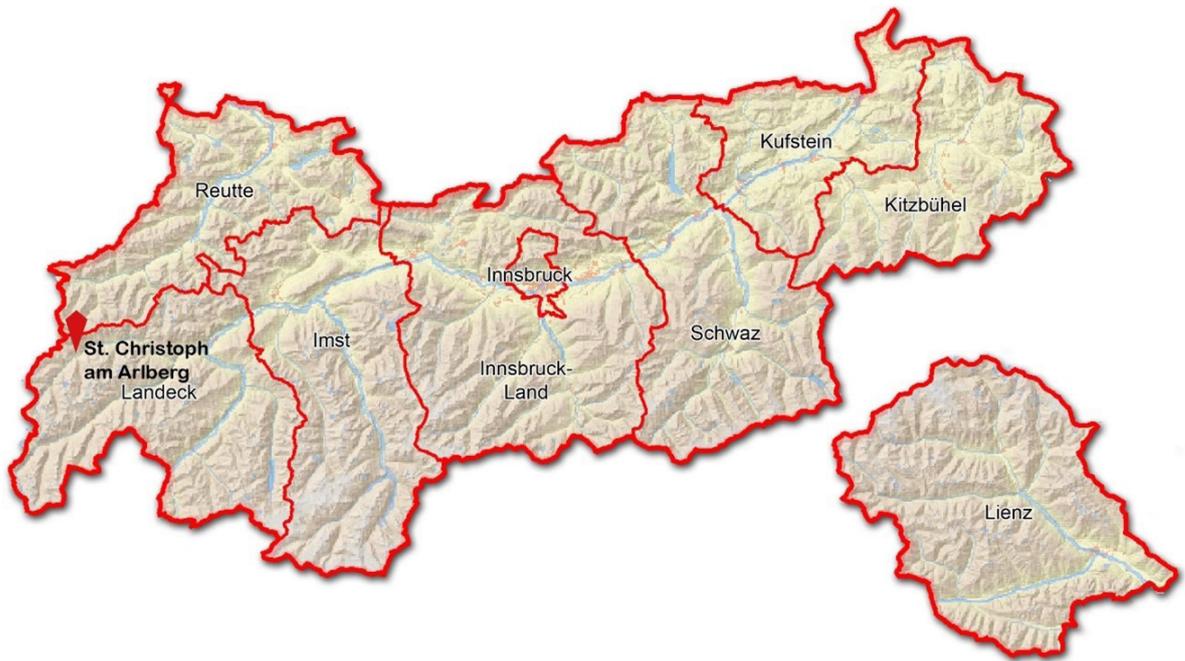


Abbildung 19: Verortung Hospiz St Christoph. Quelle: Eigene Darstellung, Österreich.com. 2015.

St. Anton am Arlberg erstreckt sich auf einer Fläche von 165,81 km². 2023 hatten 2362 Personen ihren Hauptwohnsitz in St. Anton gemeldet. (vgl. Stadistik)

Wintersaison aufweist. Es gibt einige hochklassige Hotels aber auch viel private Vermietung. (vgl. Statistik Austria 2023c, o.S.)

Die Primäre Flächennutzung ist Bauland. Der Rest der Gemeindefläche sind hauptsächlich Alpines Gelände und Wald. Aufgrund der Lage am Fuße des Arlbergs wird das Gelände hauptsächlich für den Wintertourismus genutzt. (vgl. Statistik Austria 2023c, o.S.)

Anhand der Daten von Statistik Austria kann man erkennen, dass St. Anton am Arlberg eine Tourismusgemeinde ist, welche eine enorme Anzahl an Betten beziehungsweise Übernachtungen in der

Flächennutzung in Prozent - 31.12.2023

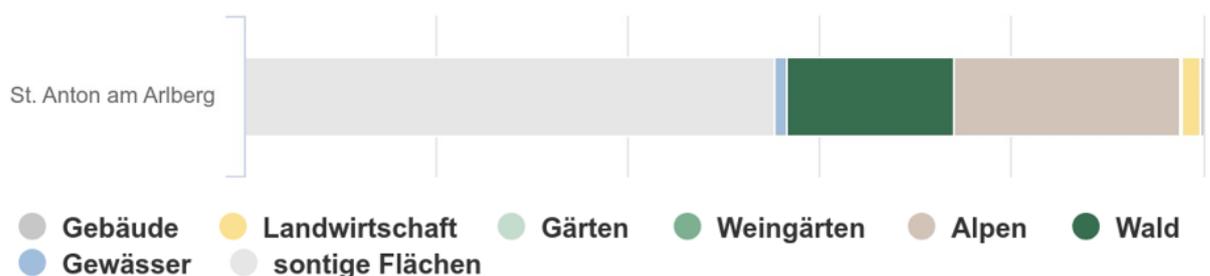


Abbildung 20: Flächennutzung St. Anton am Arlberg. Quelle: Statistik Austria. 2023c.

Art der Betten	Anzahl der Betten
5/4 Sterne Hotels	3060
3 Sterne Hotels	1131
2/1 Sterne Hotels	1518
Sonstige gewerbliche Betriebe	2720
Privatquartier	646
Ferienwohnung (-haus) privat	2278
Übernachtungen gesamt	762 638

Tabelle 14: Bettenanzahl St. Anton am Arlberg. Quelle: Statistik Austria. 2023c.

Für St. Anton am Arlberg beträgt die Zweitwohnsitzquote 19%. St. Anton hat aber auch zusätzlich enorm mit illegalen Zweitwohnsitzen zu kämpfen. (vgl. Land Tirol 2024b, o.S.)

7.3.2. Grundriss und Flächenwidmung

Der Komplex erstreckt sich über ein großes Gelände entlang der Arlbergstraße. Abgegrenzt ist das Areal durch Verkehrsflächen, eine Ausgleichsfläche und eine Skipiste. Man kann im Süden des Gebiets zwei Gebäude mit Apartmenthäusern vorfinden. In der Mitte befindet sich der historische Teil mit dem regulären Hotel, einer Veranstaltungshalle sowie der St. Christoph Kapelle. Im Norden befinden sich 2 Mitarbeiterhäuser. Der Hotelkomplex kann durch die Arlbergstraße erschlossen werden.

Anhand des Flächenwidmungsplans kann man erkennen, dass das Projekt sich über mehrere Grundstücke erstreckt und weiters unterschiedliche Widmungen aufweist. Demnach richten sich auch die tatsächlichen Nutzungen der jeweiligen Gebäude.



Abbildung 16: Grundstück The Heimat. Quelle: Atlas Vorarlberg. 2024.

Grundstück	Widmung	Art des Gebäudes
2578/3	SV-11 Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden]	Hotel mit Veranstaltungshalle
2578/11	SV-11 Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden]	Apartmentwohnungen
.262/4	SV-11 Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden]	Kapelle
.538	Tb Tourismusgebiet § 40 (4) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6)	Hotel
2578/5	Tb Tourismusgebiet § 40 (4) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6)	freistehend
2578/6	Tb Tourismusgebiet § 40 (4) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6)	Mitarbeiterhaus
2578/7	SpWh Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a	Mitarbeiterhaus
2578/8	SpWh Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a	Mitarbeiterhaus

Tabelle 15: Grundstückswidmung Hotel Hospiz St. Christoph. Quelle: Tiris. 2024.

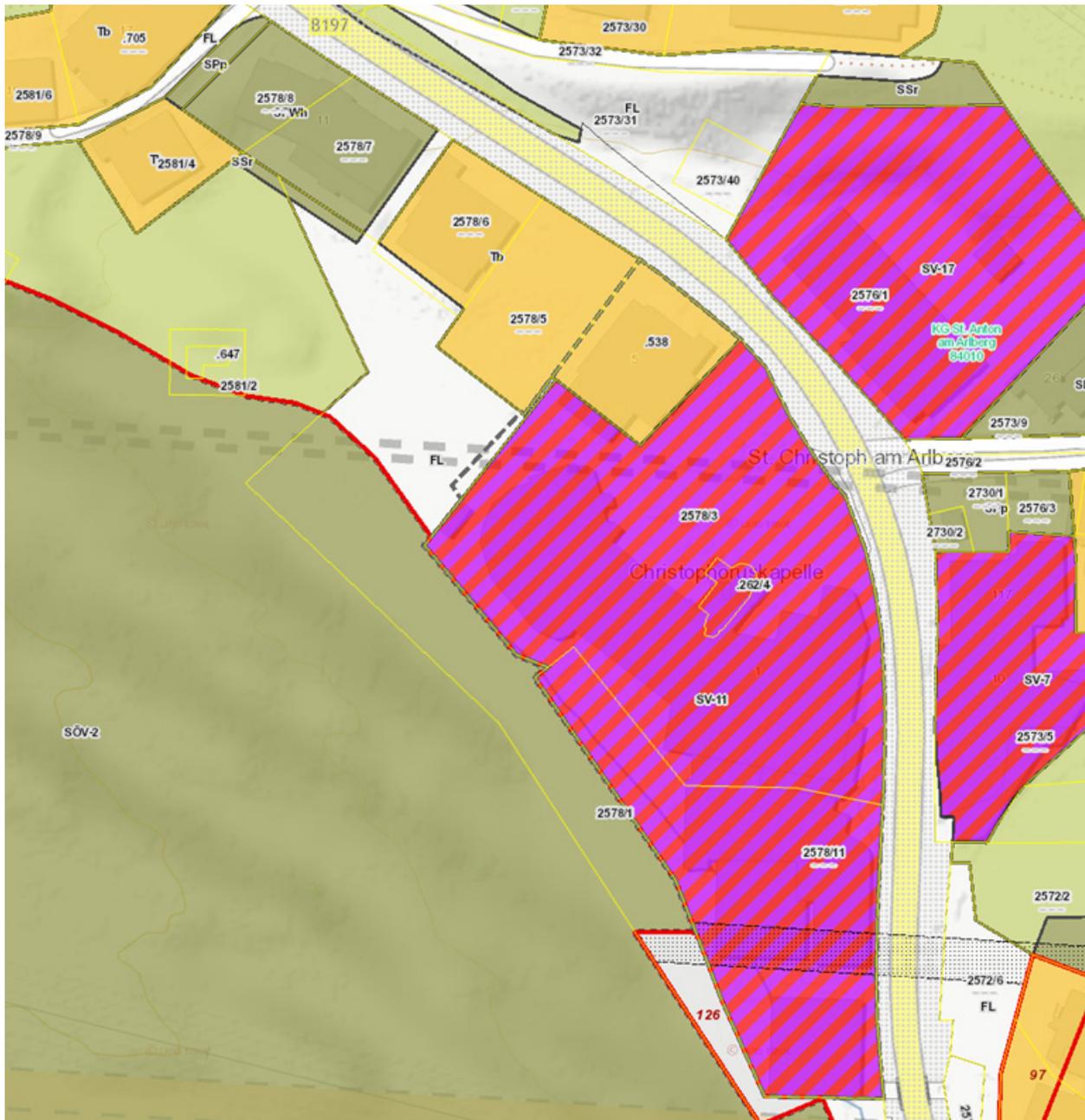


Abbildung 22: Flächenwidmungsplan Hospiz St. Christoph. Quelle: Tiris Maps.2024.

7.3.3. Projektentwicklung

Das Hospiz St. Christoph am Arlberg hat eine jahrhundertlange Geschichte. Es soll schon im 14. Jahrhundert erbaut worden sein und als Hospiz geführt worden sein. Da Einige beim Passieren das Arlbergs verunglückten oder in Not gerieten, sollte dieses Hospiz als Unterkunft dienen.

Mit der Errichtung des Arlbergtunnels wurde das

Gebäude als Hospiz zunehmend bedeutungsloser, da immer weniger den Arlberg oberirdisch passierten.

1955 wurde es erstmal als Gasthof Hospiz bekannt. Da das Gasthaus 1957 abbrannte wurde dieses wieder aufgebaut und 1959 als Hotel wiedereröffnet.

Seitdem wurde es als Hotel geführt und war ein angesehenes Hotel in St. Anton am Arlberg. Seit 3 Generationen wurde das Hotel als Familienunternehmen geführt, jedoch wurde Anfang

2020 bekannt gegeben, dass das ein Investor in das Unternehmen einsteigen wird. Der Investor hat 51% der Immobilie erhalten und hat somit die Mehrheit der GmbH übernommen. Es handelt sich somit nicht um ein typisches Buy-to-let-Modell sondern um ein Investorenmodell, wo ein Teil der GmbH erworben wird.

Dies war aufgrund der erschwerten finanziellen Notlage notwendig. Der Wintertourismus boomte zwar und brachte auch finanzielle Erfolge, jedoch konnte man durch die in den Sommerausbleibenden Einnahmen nicht die Erhaltungskosten decken. Weiters hat auch zu dieser Lage die Coronapandemie negativ beigetragen. Diese finanzielle Schieflage sollte durch einen Investor gedeckt werden und weiters sollten auch neue Konzepte und Strategien entstehen.

Es war nun geplant das Hotel zu restaurieren und zu erweitern, die Kosten hierfür belaufen sich auf 60- 80 Millionen Euro. Plan war es das Hotel mit Ende 2023 wieder vollständig in Betrieb zu nehmen. (vgl. Strobl 2022, o.S.)

Für dieses Projekt wurden Pläne erstellt, welche eine Ausweitung der Betten von 180 auf 240 vorsah. Diese Pläne wurden dem Gemeinderat und Land vorgelegt und scheiterten an der 300 Betten Obergrenze des Landes Tirol. Die 300 Betten Obergrenze gilt als fachliche Empfehlung der Abteilung für Raumordnung und Statistik des Landes Tirols um eine raumverträgliche Tourismusentwicklung zu garantieren. Dies ist von der Tiroler Landesregierung veröffentlicht worden, ist aber nicht gesetzlich verankert. (vgl. Land Tirol 2022, 9)

Auch wenn im Plan nur von 240 Betten gesprochen wurde, hatte das Land Tirol die 100 Betten der angebauten Suiten und Chalets miteingerechnet und somit wurde die 300-Betten-Marke erreicht.

Dies bedeutete für den Investor wieder von vorne zu beginnen und man rechnete mit einer Umsetzung bis Ende 2024. (vgl. Nindler 2022, o.S.)

Zunächst war dann eine Eröffnung 2025 geplant, diese wurde aber nun auf 2027 verschoben. Grund hierfür soll die Anforderungen der Banken für eine Finanzierung sein. Es soll nämlich eine Grundstücksteilung erfolgen, da die Banken aufgrund von diversen Krisen nur noch ein Projekt pro Liegenschaft finanzieren wollen. Da aber das Projekt aus zwei Teilen (Historischer Teil des Gebäudes und Sporthotel) besteht muss nun eine Grundstücksteilung erfolgen. Dies würde dann auch die Problematik der 300-Betten-Marke lösen.

Der Gemeinderat ist hier aber bei der Genehmigung vorsichtig, da man nicht möchte, dass man in Zukunft vor weiteren Problemen steht, wenn einzelne Grundstücksteile veräußert werden. Das Land Tirol meinte mit Anfang Mai, es liege noch kein neuer Antrag der Gemeinde zur Grundstücksteilung vor.

Weiters hat der Gemeinderat mit acht zu sechs Stimmen zugestimmt die Änderung des Flächenwidmungsplans und Bebauungsplan weiterzuverfolgen. (vgl. Strozzi 2024, o.S.)

Zum aktuellen Zeitpunkt ist der ganze Hotelkomplex geschlossen und es ist nicht möglich eine Hotelbuchung vorzunehmen. Aktueller Stand zum Komplex:

Projekt	Hospiz St. Christoph
Betreiber	Werner GmbH /SORAVIA
Geschosse	5 (Hotel)
Design	ländlich, rustikal- modern
Anzahl Hotelzimmer/ Betten	180 Hotel, 100 Suiten und Chalets
Zimmerpreis pro Nacht pro Person	Derzeit nicht buchbar
Zimmergröße	Individuell ob Zimmer, Chalet, Suite
Ausstattung Hotel	Restaurant, Kapelle, Pool, Fitnesscenter

Tabelle 16: Aktueller Stand Hospiz St. Christoph. Quelle: Exkursion, Tiroler Tageszeitung. 2024.

7.3.4. Analyse und Bewertung

Das Hospiz in St. Christoph zeigt deutlich, dass es eine immer bedeutendere Vorgehensweise ist, einen Hotelkomplex aufgrund von einer finanziellen Notlage in ein Investorenmodell umzuwandeln, um eine kurzfristige finanzielle Verbesserung herbeizuführen.

Dies ist zwar kein klassisches Buy-to-let Modell, wo die Immobilie parifiziert wird und an verschiedene Investoren veräußert wird, sondern die GmbH wird zu einem Teil, in diesem Fall sogar zu einer Mehrheit, an einen Investor veräußert. Dies führt dazu, dass es keine komplexen Eigentümerstrukturen gibt und somit das Hotel weitgehend handlungsfähig bleibt.

Man hat sich einen kurzfristigen finanziellen Aufschwung durch den Investor erwartet, jedoch blieb dieser durch den jahrelangen Stillstand des Hotels durch das komplexe Vorhaben des Investors aus. Es zeigt sich, dass der Investor nicht unabhängig agieren kann und auf die Rechtslage, die Finanzierung und die Politik angewiesen ist. Um ein Projekt kosten- und fristgerecht umsetzen zu können, ist es bedeutend alle Modalitäten vorab abzuklären. Es ist wichtig, alle Akteur:innen hinzuzuziehen und das Vorhaben abzustimmen, um unvorhergesehene Risiken zu minimieren.

Der Widerspruch der Banken, das Grundstück aufzuteilen, um die Projekte zu differenzieren und des Landes die Betten des gesamten Projekts zusammenzurechnen, hätte man vorab klären können.

Weiters ist es kritisch zu betrachten, ob die 300-Betten-Grenze mittels einer Grundstücksteilung umgangen werden soll. Das Ziel des Gesetzes ist es, den Tourismus schonend für die Bewohner:innen und die Umwelt zu gestalten und mit einer reinen Teilung des Grundstücks wird dieses Ziel nicht verfolgt.

Positiv zu erwähnen ist, dass die Gemeinde kritisch die Grundstücksteilung hinterfragt und einer etwaigen

Veräußerung von einzelnen Grundstücksteilen entgegenwirken will, um die negativen Effekte unterschiedlicher Eigentümer zu minimieren.

Gesamt lässt sich sagen, dass diese Form eines Investorenmodells nicht zu komplexen Eigentümerstrukturen führt und somit das Hotel handlungsfähig bleibt. Man muss trotzdem betonen, dass der ursprüngliche Eigentümer (langjähriges Familienunternehmen) von einem internationalen Investor in seiner Entscheidungsfreiheit enorm eingeschränkt beziehungsweise diese vom Investor übernommen wurde. Auch der enorme Eingriff in das bisherig bestehende Hotel durch neue Konzepte führte zu einem jahrelangen Stillstand und ungeklärte offene Fragen.

8 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen dieser Arbeit lassen sich Handlungsempfehlungen bezüglich des Buy-to-let-Modells ableiten. Da die Bestimmungen zu Buy-to-let-Modellen und die Umsetzung des Modells sehr vielschichtig sind, betreffen auch die Empfehlungen unterschiedliche Bereiche. Daher wurden die Handlungsempfehlungen in drei Teile gegliedert, welche nachfolgend näher erläutert werden, wobei die Reihenfolge auf die Dringlichkeit der Maßnahmen setzt.

Teil 1 - Optimierung der Umsetzung von Buy-to-let-Modellen

Der wohl wesentlichste Teil der Handlungsempfehlungen zielt auf die Umsetzung des Buy-to-let-Modells ab. Es sollte darauf geachtet werden, dass alle relevanten Instrumente und Schritte auf örtlicher Ebene bestmöglich berücksichtigt und eingehalten werden. Welche Schritte dafür notwendig sind und wie ein optimierter Ablauf aussehen könnte, wird in den nachfolgenden Zeilen beschrieben.

In einem ersten Schritt sollte ein örtliches Raumordnungskonzept bzw. ein räumlicher Entwicklungsplan für jede Gemeinde erlassen werden, welches bzw. welcher den Raum des Gemeindegebietes grob ordnet, als auch Aussagen über den Umgang mit privatwirtschaftlichen Maßnahmen beinhaltet. Diese zielen auf Raumordnungsverträge ab und können im Zusammenhang mit Buy-to-let-Modellen eine entscheidende Orientierungshilfe für Gemeinden darstellen.

Aufbauend auf den örtlichen Entwicklungskonzepten sollte ein Flächenwidmungsplan erlassen werden, welcher einerseits geeignete Flächen für Beherbergungsbetriebe festlegt, aber andererseits sollten Flächen für die Errichtung neuer Zweitwohnsitze untersagt werden. Dadurch schränkt man Standorte

für Beherbergungsbetriebe ein und erlaubt diese nur an bestimmten Grundstücken.

Auch der Bebauungsplan kann einen Beitrag leisten, indem er bauliche Festlegungen so gestaltet, dass sie sich an den umliegenden Gegebenheiten orientieren und somit bei Umsetzung einer Hotelanlage der Verunstaltung des Orts-, oder Landschaftsbildes entgegenwirken.

Steht nun ein Vorhaben mittels Buy-to-let-Modell bevor und eines der drei genannten klassischen Instrumente der Raumplanung ist diesem nicht gerüstet bzw. die Ziele dessen sind durch das Vorhaben gefährdet, so besteht die Möglichkeit eine Bausperre zu erlassen. Während der Bausperre ist Zeit, die Instrumente zu überarbeiten, um ungewollte Entwicklungen und Vorhaben einzuschränken.

Liegen nun den Anforderungen entsprechend aktuelle örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne vor und ein/e Eigentümer:in plant eine Investition in eine Hotelimmobilie, so sollten verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Sollte die Finanzierung mittels Buy-to-let-Modell als beste Wahl identifiziert werden, so wäre es sinnvoll, Eignungskriterien festzulegen, welche die grundsätzliche Eignung eines Hotels für eine Finanzierung mittels Buy-to-let-Modell prüfen. Relevante Kriterien könnten wirtschaftliche Aspekte, Nächtigungszahlen oder ein nachhaltiges Hotelmanagement sein.

Kann die Eignung des Hotels für eine solche Finanzierung festgestellt werden, sollte in allen Fällen ein umfangreicher Raumordnungsvertrag ausgearbeitet und unterzeichnet werden. Der Vertrag sollte die widmungskonforme Nutzung und Bebauung des Grundstücks, die Darstellung des geplanten Beherbergungsbetriebs, die Nutzungspflicht als

Hotelbetrieb, Einsichtsrechte und Sicherungsmittel beinhalten.

Die festgelegten Bestimmungen im Raumordnungsvertrag bieten eine Möglichkeit, Umgehungen zu beschränken und diese besser zu kontrollieren. So ist es durch die Einsichtsrechte gestattet, Gästemeldungen einzusehen und somit zu prüfen, ob die mittels Buy-to-let-Modell verkauften Hotelzimmer tatsächlich an ständig wechselnde Gäste vermietet werden und nicht vom/von der Investor:in als Zweitwohnsitz genutzt werden. Sollte es zu Verstößen kommen, ist es von großer Relevanz, die Strafbestimmungen zu vollziehen und angemessene Geldstrafen zu verhängen, um eine Signalwirkung zu erzielen. Anzumerken ist hierbei, dass Buy-to-let-Modelle ohne die Möglichkeit der Eigennutzung des/der Eigentümer:in zu bevorzugen sind.

Werden bei der Umsetzung von Buy-to-let-Modellen die oben genannten Abläufe durchlaufen, so wird das gesamte Instrumentarium der Raumplanung auf örtlicher Ebene ausgeschöpft, welches einen Beitrag zur erfolgreichen Realisierung von Buy-to-let-Modellen leisten kann.

Teil 2 - Anpassung der gesetzlichen Bestimmungen

Neben der Optimierung der Umsetzung von Buy-to-let-Modellen stellt ein weiterer Teil die Anpassung bestehender Gesetze dar. Da sich die Bestimmungen zu Buy-to-let-Modellen über mehrere Gesetze verteilen und manche Gesetze, welche Festlegungen diesbezüglich definieren könnten, keine aufweisen, werden nachfolgend auch Vorschläge für Anpassungen bzw. Adaptierungen für drei wesentliche Gesetze präsentiert.

» Wohnungseigentumsgesetz

Das Wohnungseigentumsgesetz ist ein Bundesgesetz und regelt den Erwerb und die Instandhaltung bzw. Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten. Da

es bei Buy-to-let-Modellen mittels Parifizierung zum Abverkaufe einzelner Hotelzimmer kommt, kommt auch hier das Wohnungseigentumsgesetz zur Anwendung. Kritisch in diesem Zusammenhang ist allerdings der Umstand, dass das Wohnungseigentumsgesetz zum Ziel hat, das Eigentum zu schützen, im Gegensatz dazu stehen aber die Interessen eines Hotelbetriebes, nämlich der Erhalt des Betriebes. Hier entsteht ein grundsätzlicher Interessenskonflikt, welcher bestehende Regelungen in Frage stellt, daher Bedarf es Anpassungen im Gesetz. Eine Möglichkeit wäre, die gewerbliche Vermietung in Wohnungseigentumsobjekten auf Grundstücken mit bestimmten Sonderwidmungen einzuschränken und somit die Umsetzung eines Buy-to-let-Modells bei Hotelbetrieben zu vermeiden. Eine weitere Maßnahme mit ähnlichem Ergebnis wäre, die Parifizierung bei Beherbergungsbetrieben zu beschränken, beispielsweise durch eine Genehmigungspflicht, da das Wohnungseigentumsgesetz bei Hotels keine Anwendung finden sollte. Das Gesetz und deren Ziele sind schlichtweg nicht für diesen Anwendungsbereich ausgelegt.

Da das Wohnungseigentumsgesetz über den Landesgesetzen steht, ist es auch nicht möglich, im Rahmen der Raumplanung die Möglichkeiten zur Parifizierung einzuschränken. Alle Versuchungen in diesem Bereich würden vor Gericht nicht standhalten und daher ist eine Adaptierung des Wohnungseigentumsgesetzes notwendig.

» Tourismusgesetze

Da Buy-to-let-Modelle vor allem in touristisch geprägten Gemeinden zur Anwendung kommen und das Ziel des Gesetzes der Schutz des Tourismus ist, könnte man überlegen, Bestimmungen für Hotelbetriebe zu definieren, die auf deren nachhaltigen Betrieb abzielen. Beispielsweise könnten die im Teil 1 beschriebenen Eignungskriterien als Voraussetzung für die Anwendung eines Buy-to-let-Modells in den Tourismusgesetzen niedergeschrieben werden. Da

Hotelbetriebe fundamental für den Tourismus sind, sollte diesen auch dementsprechende Bedeutung in den Gesetzen zukommen.

» Raumordnungsgesetze

Die Raumordnungsgesetze der Bundesländer Tirol und Vorarlberg beinhalten beide Grundlagen für Raumplanungsverträge, welche im Zusammenhang mit Buy-to-let-Modellen von großer Relevanz sind. Somit sind diese Bestimmungen beizubehalten und gegebenenfalls zu erweitern.

Die Beschränkungen und Ausnahmebestimmungen zu Zweitwohnsitzen, vor allem im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben, lassen allerdings großen Spielraum. Auch für Gemeinden ist es schwierig, die umfangreichen Ausnahmeregelungen zu durchblicken und zu kontrollieren. Daher sollte hier Klarheit geschaffen und Ausnahmen bezüglich der Zweitwohnsitze auf ein Minimum reduziert werden, um Umgehungsmöglichkeiten einzuschränken.

Teil 3 - Durchführung von Sensibilisierungsmaßnahmen

Da Buy-to-let-Modelle als Finanzierungsmöglichkeit von Beherbergungsbetrieben erst seit den letzten Jahren vermehrt zur Anwendung kommen, fehlen Entscheidungsträger:innen oftmals die notwendigen Erfahrungen, um Entscheidungen langfristig abschätzen zu können. Es ist daher notwendig, Sensibilisierungsmaßnahmen zu setzen. Wesentliche Akteur:innen in diesem Zusammenhang sind vor allem Gemeinden, Hoteleigentümer:innen und Banken.

Gemeinden sind dafür zuständig, ihren Bewohner:innen ein Leben mit bestimmten Qualitäten zu gewährleisten und eine nachhaltige Zukunft anzustreben. Buy-to-let-Modelle könnten diese Qualitäten gefährden, indem sie einerseits die Bodenpreise in die Höhe treiben und andererseits bei Misserfolg riesige leerstehende Gebäude in das Ortsbild setzen. Auch wenn

durch Buy-to-let-Modelle mit einem kurzfristigen Aufschwung zu rechnen ist, können diese Modelle in Zukunft eine Gefahr für die Aufrechterhaltung des Hotelbetriebes darstellen. Sollte das Hotel nicht weiter betrieben werden können, hat man in den meisten Fällen mit einem Bauwerk zu kämpfen, welches, durch die Eigentümer:innenzersplitterung und den durch den Verkauf der Hotelzimmer hohen Immobilienwert, kaum zu vermarkten ist. Dies schadet den Einwohner:innen, dem Tourismus und somit der ganzen Gemeinde.

Gemeinden, als auch Hoteleigentümer:innen sollten sich diesen Risiken bewusst sein und daher muss hier Aufklärungsarbeit geleistet werden, um die Beteiligten gegenüber dieser Thematik zu sensibilisieren.

Zentrale Rolle im Zusammenhang mit den Sensibilisierungsmaßnahmen könnten Planungsbüros der Region einnehmen, die Kenntnisse über die rechtlichen Rahmenbedingungen besitzen und die Risiken von Buy-to-let-Modellen kennen. In Zusammenarbeit mit Gemeinden könnten grundsätzliche Herangehensweisen erarbeitet werden und im Falle eines konkreten Vorhabens könnten die Planungsbüros ihre Expertise einfließen lassen. Die aus gescheiterten Buy-to-let-Modellen gewonnenen Erkenntnisse sollten jedenfalls Teil der Beratung sein und eine abschreckende Wirkung haben.

Auch Banken sollten Investor:innen nicht unreflektiert Buy-to-let-Modelle empfehlen, da es auch andere Finanzierungsmöglichkeiten gibt und potentielle Alternativen berücksichtigt werden sollten. So könnten beispielsweise Sanierungskredite mit besseren Konditionen für heimische Hotelbetriebe vergeben werden, um nicht von externen Investoren abhängig zu sein.

9 FAZIT

Ziel der vorliegenden Arbeit war es, herauszufinden, welche Rolle die Raumplanung bei der Anwendung des Buy-to-let-Modells als Finanzierungsmöglichkeit für Beherbergungsbetriebe spielt, und welche Zusammenhänge es zwischen diesem Modell und Zweitwohnsitzen gibt.

Im Rahmen der Ausarbeitung konnten die nachfolgend beschriebenen wesentlichen Erkenntnisse gewonnen werden.

Da der Tourismus in den Bundesländern Tirol und Vorarlberg ein großer wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Faktor ist, sollte dieser auch dementsprechend geschützt werden. Beherbergungsbetriebe spielen in diesem Bereich eine wesentliche Rolle, da sie Gästen die Übernachtung in Unterkünften ermöglicht. Durch die Anwendung von Buy-to-let-Modellen in diesen Hotelbetrieben entstehen allerdings Risiken, welche die Aufrechterhaltung des Hotelbetriebes gefährden können. Dies ist unter anderem die durch die Eigentümer:innenzersplitterung entstehende Erschwernis, Sanierungsmaßnahmen umsetzen zu können, da nach dem Wohnungseigentumsgesetz die Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer:innengemeinschaft erforderlich ist. Da die Interessen von Wohnungseigentümer:innen und Hotelbetreiber:innen stark voneinander abweichen, entsteht hier ein Interessenskonflikt, welcher schwerwiegende Folgen haben könnte.

In Bezug auf die rechtlichen Grundlagen ist weiters anzumerken, dass sich Bestimmungen zu Buy-to-let-Modellen auf eine Vielzahl an Gesetzen verteilen, wobei das Modell im Bereich von Beherbergungsbetrieben relativ neu ist und somit die vorhandenen rechtlichen Bestimmungen nicht darauf ausgelegt sind und Buy-to-let-Modelle nicht beschränkt werden. Das relevanteste Gesetz in diesem Zusammenhang stellt wohl das

bereits erwähnte Wohnungseigentumsgesetz dar, welches den Erwerb von Wohnungseigentum regelt und die Grundlage für das Herauslösen einzelner Wohneinheit aus einer Immobilie, auch Parifizierung genannt, bildet. Die Parifizierung ist auch in Hotelanlagen laut diesem Gesetz nicht eingeschränkt und da es sich um ein Bundesgesetz handelt, ist es auch nicht möglich, raumplanerische Festlegungen diesbezüglich auf Landesebene vorzuschreiben. Auch die Tourismusgesetzregeln in keiner Weise den Einsatz von Buy-to-let-Modellen in Beherbergungsbetrieben, obwohl diese den Schutzinteressen des Gesetzes gefährden könnten.

Was die Zusammenhänge des Modells mit Zweitwohnsitzen betrifft, so ist anzumerken, dass es einerseits umfangreiche Ausnahmeregelungen in den Raumordnungsgesetzen gibt, welche besagen, dass bestimmte Arten von gastgewerblichen Beherbergungen nicht als Zweitwohnsitz zu zählen sind. Andererseits können Buy-to-let-Modelle dazu führen, dass illegale Zweitwohnsitze gegründet werden, indem Investor:innen das erworbene Hotelzimmer selbst nutzen, obwohl dies den Vorschriften widerspricht.

Die angeführten Beispiele aus der Praxis verdeutlichen die beschriebenen Risiken und zeigen auf, welche Folgen diese haben können. Der Hotelbetrieb konnte, auch nach Finanzierungsmitteln durch Investorenmodelle, in diesen Fällen nicht aufrechterhalten werden und am Hotel Alpenrose zeigt sich, mit welchem Aufwand die Wiederherstellung des regulären Hotelbetriebes, ohne Eigentümer:innenzersplitterung, verbunden ist.

Durch die durchgeführte Literaturrecherche und der Sichtung und Auseinandersetzung mit konkreten Fallbeispielen und den daraus generierten Erkenntnissen, konnte außerdem die Forschungsfrage beantwortet werden, welche wie folgt lautet:

“Welche raumplanerischen Instrumente können in den Bundesländern Tirol und Vorarlberg bei der Umsetzung des Buy-to-let-Modells dabei helfen, den Hotelbetrieb langfristig aufrechtzuerhalten und der Entstehung von Zweitwohnsitzen entgegenzuwirken?”

Um im Bereich der Raumplanung Einfluss auf die Umsetzung von Buy-to-let-Modellen nehmen zu können, ist es notwendig, das gesamte verfügbare Instrumentarium auszuschöpfen.

Dies beinhaltet zum einen die klassischen Instrumente der hoheitlichen Raumplanung, wie die örtlichen Entwicklungskonzepte, die Flächenwidmungs- und die Bebauungspläne. Diese Instrumente ermöglichen eine grundsätzliche Ordnung des Raumes und legen durch Widmungen Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Flächen fest. Die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes sollte dadurch nur noch auf dafür geeigneten Standorten möglich sein. Ob das gewidmete Grundstück allerdings widmungskonform genutzt wird, kann mit hoheitlichen Instrumenten nicht geregelt werden.

Hier kommen die privatrechtlichen Maßnahmen ins Spiel, worunter die Vertragsraumordnung zu verstehen ist. Mittels Raumordnungsverträgen, worunter auch Verwendungsverträge fallen, verpflichtet sich der/die Eigentümer:in, sein/ihr Grundstück in einem gewissen Zeitraum widmungskonform zu nutzen und zu bebauen und andere Nutzungen zu unterlassen, wie beispielsweise die Gründung von Zweitwohnsitzen.

Im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben sollte die Darstellung des geplanten Beherbergungsbetriebs, die Nutzungspflicht als Hotelbetrieb, Einsichtsrechte und Sicherungsmittel Berücksichtigung im Vertrag finden. Durch diese Bestimmungen soll es gelingen die Aufrechterhaltung des Hotelbetriebes zu gewährleisten und durch die Kontrollmöglichkeiten die Einhaltung der Vertragsinhalte zu prüfen und Umgehungen, wie die illegale Nutzung als Zweitwohnsitz, aufzudecken und zu bestrafen. Die genannten Sicherungsmittel

können in Form von Optionsrechten, wie das Wiederkaufsrecht, das Vorkaufsrecht, das Options- und Benennungsrecht, ausgestaltet sein und bieten der betroffenen Gemeinde mehr Sicherheit, da sie bei Verstößen gegen den Vertrag Möglichkeiten besitzt, um an das Grundstück heranzukommen.

Wie schon an anderen Stellen erwähnt, handelt es sich bei Buy-to-let-Modellen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben um ein Finanzierungsmodell, welches erst seit den letzten Jahren Aufschwung erlebt hat. Es gibt daher keine umfangreichen Untersuchungen und keine genauen Ergebnisse, wie erfolgreich diese Modelle in der Praxis sind. Im Rahmen dieser Arbeit wurde versucht Risiken aufzuzeigen und auf mögliche Adaptierungen hinzuweisen, allerdings bedarf es an weiterer Forschungsarbeit, um klarstellen zu können, ob Buy-to-let-Modelle, auch mit umfangreichen Absicherungen mittels Vertragsraumordnung, einen langfristigen Nutzen haben und der Aufrechterhaltung des Hotelbetriebes nicht im Wege stehen. Es sollten daher vorhandene Buy-to-let-Modelle untersucht werden, um herauszufinden, welche Kriterien für den Erfolg oder Misserfolg verantwortlich sind. Nur wenn es gelingt, eine möglichst große Anzahl an Projekten über einen längeren Zeitraum zu untersuchen, wird es möglich sein, allgemein gültige Erkenntnisse daraus zu gewinnen.

10 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

Amt der Vorarlberger Landesregierung (Hrsg.) (2019): Vertragsraumordnung; Novelle des Raumplanungsgesetzes (LGBl.Nr. 4/2019) - Kurzinformation Nr. 160; https://vorarlberg.at/documents/302033/472925/kurzinfo-160_Vertragsraumordnung_Novelle+des+Raumplanungsgesetzes+-+LGBl.Nr.+4-2019.pdf/4bef5508-5ba5-e956-d3be-cdf68c028327 (01.07.2024).

Amt der Vorarlberger Landesregierung (Hrsg.) (2019b): Grundsätze und Umsetzung der Vertragsraumordnung; <https://vorarlberg.at/documents/302033/472302/Grunds%C3%A4tze+und+Umsetzung+der+Vertragsraumordnung.pdf/54e14325-089a-878e-fb48-b6e7757f90d9> (01.07.2024).

Atlas Vorarlberg (Hrsg.) (2024): Planung und Kataster; <https://atlas.vorarlberg.at/> (01.07.2024).

Austria Forum (Hrsg.) (2022): Hospiz St. Christoph am Arlberg; https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Hospiz_St._Christoph_am_Arlberg&oldid=223982840 (28.06.2024).

Arlberg.at (Hrsg.) (2024): Alpenrose wird vollwertiges Hotel. Wandlung der Alpenrose sichert Tourismus und lokale Wirtschaft; [Arlberg.at](https://www.arlberg.at) (16.02.2024).

Arora, Steffen; Laurin, Lorenz (Hrsg.) (2022): Teuer wohnen in den Tiroler Bergen: Was die Politik kann und was nicht; <https://www.derstandard.at/story/2000139240500/teuer-wohnen-in-den-tiroler-bergen-was-die-politik-kann> (06.07.2024).

Basel Committee on Banking Supervision (Hrsg.) (2017): Basel III: Finalising post-crisis reforms. Basel: Bank for International Settlements; <https://www.bis.org/bcbs/publ/d424.pdf> (02.07.2024).

Berger, Patrick (Hrsg.) (2020): Illegale Zweitwohnsitze; Ist die Detektivarbeit der Schlüssel zur Lösung?; [kommunal.at/illegal-zweitwohnsitze-ist-die-detektivarbeit-der-schluesel-zur-loesung](https://www.kommunal.at/illegal-zweitwohnsitze-ist-die-detektivarbeit-der-schluesel-zur-loesung) (05.07.2024).

Berka, Walter; Kletečka Andreas (2014): Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich - In: Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“: Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft. - Wien.

Bezirkshauptmannschaft Schwaz (Hrsg.) (2018): Empfehlungen für privatrechtliche Vereinbarungen gem. § 33 (2) TROG 2016 und gem. § 9 (5) TVAG; https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/bodenfonds/downloads/Leitfaden_VertragsRO.pdf (01.07.2024).

Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft (Hrsg.) (o.J.a): Gewerbe; <https://www.bmaw.gv.at/Themen/Unternehmen/Gewerbe.html> (28.06.2024).

Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft (Hrsg.) (o.J.b): Gewerbetätigkeiten; <https://www.bmaw.gv.at/Themen/Unternehmen/Gewerbe/Gewerbetaetigkeiten.html> (28.06.2024).

Deuber, Andreas; Tromm, Peter (Hrsg.) (2012): Apparthotels im Kanton Graubünden; Analyse und Erkenntnisse im Hinblick auf andere bewirtschaftete Beherbergungsformen; Bericht Nr. 003812 der ITF Forschungsberichte/ITF Working Papers, Chur. ISSN 2296-0465. https://www.fhgr.ch/fileadmin/fhgr/entwicklung_im_alpinen_raum/ITF/projekte/apparthotels_kanton_graubuenden/Projekt-Apparthotels_Kanton_Graubunden-Working_Paper.pdf (05.07.2024).

Dierer (2020): Diplomarbeit. Raumplanerischer Umgang mit Zweitwohnsitzen im oberösterreichischen Seengebiet Attersee und Traunsee. Problematik und Steuerungsmöglichkeiten. - Wien.

Dutzler, Tina (Hrsg.) (2010): Diplomarbeit. Steuerung der Entwicklung touristischer Hüttendörfer in der überörtlichen und örtlichen Raumplanung in der Steiermark; <https://epub.boku.ac.at/obvokhs/content/titleinfo/1082694> (05.07.2024).

Gemeinde Wildschönau (Hrsg.) (2021): Leistbares Wohnen in der Wildschönau - Richtlinien Vertragsraumordnung; https://www.wildschoenau.gv.at/fileadmin/daten-gde/gemeindeamt/amtsleitung/Richtlinien_Vertragsraumordnung_Wildscho%CC%88nau_09_2021_GR_1304_2021-9_Final_Version_14.30_-_signiert.pdf (01.07.2024).

Geoland (Hrsg.) (2021) : Vorarlberg Landkarte; <https://lorenzajcahoot.blogspot.com/2021/03/vorarlberg-landkarte-straenkarte.html> (20.06.2024).

Gruber (2015): Masterarbeit. Zweitwohnsitze in Österreich raus raumplanerischer Sicht: gezeigt an den Gemeinden Saalbach-Hinterglemm und Semmering. - Wien.

Holzer T. (Hrsg.) (2023): Diplomarbeit. Gemeindefiskalische Wirkungen von Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzen; <https://repositum.tuwien.at/handle/20.500.12708/176766> (05.07.2024).

Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (Hrsg.) (o.J.): Die Grundfreiheiten in der Europäischen Union; <https://www.ihk.de/rhein-neckar/international/maerkte-international/enterprise-europe/eu-recht/grundfreiheiten-948562> (27.06.2024).

INFINA. Die Wohnbau-Finanz-Experten (Hrsg.) (2024): Parifizierung in Österreich: Wozu brauche ich ein Nutzwertgutachten?; www.infina.at/ratgeber/parifizierung-in-oesterreich/#c16492, (29.06.2024).

Kanzlei Dr. Margreiter (Hrsg.) (o.J.): Vertragsraumordnung; <https://www.margreiter.tirol/vertraege-und-loesungen/grund-und-boden/vertragsraumordnung/> (01.07.2024).

Kleewein, Wolfgang (2003): Vertragsraumordnung: zugleich ein Beitrag zum Einsatz privatrechtlicher Verträge im Verwaltungsrecht. - Wien.

König (2020): Der Zweitwohnsitz im österreichischen Recht. -

buy - to - let

Saalfelden. Landesstatistik Tirol (Hrsg.) (2024): Tirol in Zahlen 2023. - Innsbruck.

Land Tirol (Hrsg.) (2022): Raumverträgliche Tourismusedwicklung 2030. Raumordnungsplan. -Innsbruck.

Land Tirol (Hrsg.) (2024a): Ankünfte und Nächtigungen nach Monaten im Kalenderjahr 2023; Tourismus in Tirol | Land Tirol (27.06.2024).

Land Tirol (Hrsg.) (2024b): Erhebung der Freizeitwohnsitze gemäß § 14 (4) TROG; Freizeitwohnsitze | Land Tirol (07.07.2024).

Land Vorarlberg (Hrsg.) (2024): Tourismus aktuelle Zahlen / Saisonergebnisse / Jahresergebnisse; Tourismus aktuelle Zahlen / Saisonergebnisse / Jahresergebnisse (vorarlberg.at) (20.06.2024).

Law-Experts Rechtsanwälte (Hrsg.) (2017): Vertragsraumordnung; https://www.law-experts.at/daten/Publikationen/Vortrag%20zur%20Vertragsraumordnung_Raumordnung_2017.pdf (01.07.2024).

Meyer und Partner Immobilien GmbH (Hrsg.) (o.J.a): Warum Immobilien eine sichere Wertanlage bleiben; <https://www.meyerpartner.de/warum-immobilien-eine-sichere-wertanlage-bleiben/#:~:text=Die%20geringere%20Volatilit%C3%A4t%20im%20Vergleich,eine%20krisenresistente%20Werterhaltung%20sowie%20%2Dsteigerung> (07.07.2024).

MindMeister (Hrsg.) (2015): Muster Raumplanungsvertrag gemäß § 38a VlbG RPG. Verwendungsvereinbarung; [https://www.bing.com/ck/a?!&p=84982b34ccd8232e\)mltdHM9MTcxOTc5MjAwMCZpZ3VpZDoyNzYzMzA3YS03NjYyLTZhZDctMDdhOSoyNGZknZdiYjZiNjlmaw5zaWQ9NTlxNng&ptn=3&ver=2&hsh=3&fclid=2766307a-7662-6ad7-07a9-24fd77bb6b62&psq=Muster+Raumplanungsvertrag+gem%20c3%a4%20c3%9f+%20a7+38a+VlbG+RPG.+Verwendungsvereinbarung.&u=a1aHRocHM6Ly93d3cubWluZG1laXNoZXluY29tL2dIbmVyaWNfZmlsZXMvZ2VoXzZpbGUvODAzOTQ3Mz9mawXldHlwZT1hdHRhY2htZW50XzZpbGU&ntb=1](https://www.bing.com/ck/a?!&p=84982b34ccd8232e)mltdHM9MTcxOTc5MjAwMCZpZ3VpZDoyNzYzMzA3YS03NjYyLTZhZDctMDdhOSoyNGZknZdiYjZiNjlmaw5zaWQ9NTlxNng&ptn=3&ver=2&hsh=3&fclid=2766307a-7662-6ad7-07a9-24fd77bb6b62&psq=Muster+Raumplanungsvertrag+gem%20c3%a4%20c3%9f+%20a7+38a+VlbG+RPG.+Verwendungsvereinbarung.&u=a1aHRocHM6Ly93d3cubWluZG1laXNoZXluY29tL2dIbmVyaWNfZmlsZXMvZ2VoXzZpbGUvODAzOTQ3Mz9mawXldHlwZT1hdHRhY2htZW50XzZpbGU&ntb=1) (01.07.2024).

Nindler P. (2022): Heikle Mission für neuen Tourismus: Hospiz stellt 300er Grenze vor den Prüfstand; Heikle Mission für neuen Tourismus: Hospiz stellt 300er-Grenze auf Prüfstand | Tiroler Tageszeitung – Aktuelle Nachrichten auf tt.com (05.07.2024).

Originaltext Service (OTS) (Hrsg. (2024): Vom „Investorenmodell“ Alpenrose zum Hotel: Gemeinde Lech setzt weitere Maßnahmen; Vom „Investorenmodell“ Alpenrose zum Hotel: Gemeinde Lech setzt weitere konkrete Maßnahmen | clavis Kommunikationsberatung GmbH, 15.05.2024 (ots.at) (02.07.2024).

Österreich.com (Hrsg.) (2015): Tirol; <https://www.oesterreich.com/de/staat/bundeslaender/tirol> (05.07.2024).

ÖROK. Kanonier, A.; Schindelegger, A. (Hrsg.) (2022): Steuerung von Freizeitwohnsitzen in Österreich. Fachempfehlungen und Materialienband. ÖROK-Schriftenreihe Nr. 214; https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/214/

OEROK_SR_214_Freizeitwohnsitze.pdf (05.07.2024).

Österreich Werbung (Hrsg.) (2024): Tourismus in Österreich 2022/2023; 2024G_Factsheet_Tourismus_in_OE_2022-2023_extern_Stand_03.04.2024.pdf (austriatourism.com) (29.06.2024).

Prodinger Tourismusberatungs GmbH (Hrsg.) (2019): Renditensuche in der Hotellerie. Investorenmodelle im Tourismus. Zell am See, - Wien.

Reisen Zahn, Thomas, Prodinger Tourismusberatung GmbH (Hrsg.) (2023): „Buy-to-let“ Investorenmodelle. Sind Investorenmodelle eine Finanzierungs-Chance oder ein Ausverkauf der Hotels? ; https://www.oehv.at/fileadmin/user_upload/MediaLibrary/Bilder/OEHV_Jaedt_ein/2023.03.16_Buy2let_OEHV_Webinar.pdf (01.07.2024).

Robinson.com (Hrsg.) (2024): Alpenrose Zürs; <https://www.robinson.com/at/de/cluburlaub/oesterreich/alpenrose-zuers/club-details/> (03.07.2024)

Smilio (o.J.): Zweitwohnsitze. Vorarlberg; <https://simil.io/politisch/vorarlberg/zweitwohnsitze> (08.07.2024)

Statistik (Hrsg.) (2024): Lech – Zahlen, Daten und Fakten; <https://statistik.de/oesterreich/vorarlberg-bludenz-lech-80113/> (05.07.2024).

Statista (Hrsg.) (2024): Bruttowertschöpfung in der Branche Beherbergung und Gastronomie in Österreich nach Bundesländern im Jahr 2022; Österreich - Wertschöpfung Gastgewerbe Bundesland | Statista (06.06.2024).

Statistik Austria (Hrsg.) (2023a): Ein Blick auf die Gemeinde. Lech; <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=80113#> (05.07.2024).

Statistik Austria (Hrsg.) (2023b): Ein Blick auf die Gemeinde. Schröcken; <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=80234#> (05.07.2024).

Statistik Austria (Hrsg.) (2023c): Ein Blick auf die Gemeinde. St. Anton am Arlberg; Ein Blick auf die Gemeinde - St. Anton am Arlberg (statistik.at) (06.07.2024).

Statistik Austria (Hrsg.) (2023d): Tourismus in Österreich.2022. -Wien.

Statistik Austria (Hrsg.) (2024a): Ankünfte und Nächtigungen; <https://www.statistik.at/statistiken/tourismus-und-verkehr/tourismus/beherbergung/ankuenfte-naechtigungen> (03.07.2024).

Statistik Austria (Hrsg.) (2024b): Mehr Betriebe und Betten im Tourismus 2022/23. Tirol und Salzburg stellen die Hälfte des österreichweiten Bettenangebots. - Wien.

Statistik Austria (Hrsg.) (2024c): Nebenwohnsitze und Nebenwohnsitzrate zur Jahresbeginn nach Bundesländer, NUTS-Regionen, Bezirke und Gemeinden seit 2017; https://www.statistik.at/fileadmin/pages/409/Bev_Nebenwohnsitze_Gebietseinheiten_

Zeitreihe_2024.ods (04.07.2024).

Statistik Austria (Hrsg.) (2024d): Betriebe und Betten. Beherbergungsstatistik; Betriebe & Betten - STATISTIK AUSTRIA - Die Informationsmanager (05.07.2024).

Strobl G. (2022): Zunehmender Appetit von Immobilieninvestoren auf Ferienhotels; Zunehmender Appetit von Immobilieninvestoren auf Ferienhotels - Unternehmen - derStandard.at > Wirtschaft (05.07.2024).

Strozzi M. (2023a): 20 Investoren-Hotels in Tirol geplant: „Anleger suchen Feriensitz“; 20 Investoren-Hotels in Tirol geplant: „Anleger suchen Feriensitz“ | Tiroler Tageszeitung – Aktuelle Nachrichten auf tt.com (07.07.2024).

Strozzi M. (2023b): Unzulässige Feriensitz-Bewerbung? Tiroler Anleger-Hotels im Visier; Unzulässige Feriensitz-Bewerbung? Tiroler Anleger-Hotels im Visier | Tiroler Tageszeitung – Aktuelle Nachrichten auf tt.com (07.07.2024).

Strozzi M. (2024): Finanzierungs-Hürde bremst Umbau des Arlberg Hospiz: Banken fordern Grundstücksteilung; Finanzierungs-Hürde bremst Umbau des Arlberg Hospiz: Banken fordern Grundstücksteilung | Tiroler Tageszeitung – Aktuelle Nachrichten auf tt.com (04.07.2024).

Tiroler Raumordnungsinformationssystem (tiris) (2024): Raumordnung; https://mapsmobile.tirol.gv.at/synserver?project=mobile_raumordnung&client=flex (05.07.2024).

Vorarlberger Landesarchiv (o.): Amt des Vorarlberger Landesregierung Ia-36/1-1970: Bericht Bezirkshauptmann Julius Längle an Landesamtsdirektor Fritz Schneider, Bludenz 27.03.1952 (Abschrift)

Vorarlberger Online (VOL) (Hrsg.) (2004): Daten und Fakten Lech Zürs am Arlberg; https://www.vol.at/2004/10/Lech_in_Zahlen_und_Fakten.pdf (07.07.2024).

Vorarlberger Online (VOL) (Hrsg.) (2013): Lech zeigt Besitzer illegaler Zweitwohnungen an; <https://www.vol.at/vorarlberger-gemeinde-lech-zeigt-besitzer-illegaler-zweitwohnungen-an/3733917> (07.07.2024).

Vorarlberger Online (VOL) (Hrsg.) (2023): Weit über 410.000 Menschen leben im Land; <https://www.vol.at/weit-ueber-410-000-menschen-leben-im-land/8295517> (06.07.2024).

Vorarlberger Online (VOL) (Hrsg.) (2024a): Bereinigung von Sündenfall am Arlberg wird zum Super-Deal; <https://www.vol.at/bereinigung-von-sundenfall-am-arlberg-wird-zum-super-deal/8685604> (06.07.2024).

Vorarlberger Online (VOL) (Hrsg.) (2024b): Stockendes Hotel-Millionenprojekt in Schröcken steht zum Teilverkauf; <https://www.vol.at/stockendes-hotel-millionenprojekt-in-schrocken-steht-zum-teil-verkauf/8745400> (27.07.2024).

vorarlberg.ORF.at (Hrsg.) (2021a): Investorenmodelle: Verkaufte Heimat; <https://vorarlberg.orf.at/stories/3114309/> (07.07.2024).

vorarlberg.ORF.at (Hrsg.) (2021b): Lech will „Ausverkauf“ stoppen; <https://vorarlberg.orf.at/stories/311484/> (01.07.2024).

Wirtschaftskammer Vorarlberg (Hrsg.) (2022): Vorarlberg in Zahlen und Fakten. – Feldkirch; <https://www.wko.at/vlbg/zahlen-daten-fakten/viz2022-web.pdf> (07.07.2024).

Wirtschaftskammer Österreich (WKO) (Hrsg.) (2024): Aktuelle Daten zum Fremdenverkehrsbereich; <https://www.wko.at/oe/tourismus-freizeitwirtschaft/arbeitsmarktdaten-tourismus.pdf> (28.06.2024).

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband Hotellerie (Hrsg.) (2021): Vermietung – touristische Beherbergung; Abgrenzung zwischen reiner Raumvermietung, Privatzimmervermietung und gewerblicher Beherbergung; <https://www.wko.at/oe/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/vermietung-beherbergung.pdf> (04.07.2024).

Rechtsquellen

Gesetz über die Förderung und den Schutz des Tourismus (Vorarlberger Tourismusgesetz) 1997. StF: LGBl.Nr. 86/1997 idF LGBl.Nr. 27/2024.

Gesetz vom 2. Juli 2003 über die Erhebung einer Aufenthaltsabgabe (Tiroler Aufenthaltsabgabegesetz) 2003. StF: LGBl. Nr. 85/2003 idF LGBl. Nr. 85/2023.

Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz) 1996. StF: LGBl. Nr. 61/1996 idF LGBl. Nr. 204/2021.

Gesetz vom 15. Dezember 2005 zur Förderung des Tourismus in Tirol (Tiroler Tourismusgesetz 2006). StF: LGBl. Nr. 19/2006 idF LGBl. Nr. 85/2023.

Gesetz über die Förderung und den Schutz des Tourismus (Vorarlberger Tourismusgesetz) 1997. StF: LGBl.Nr. 86/1997 idF LGBl.Nr. 27/2024.

Gewerbeordnung (GewO) 1994. StF: BGBl. Nr. 194/1994 idF BGBl. I Nr. 56/2024.

Meldegesezt (MeldeG) 1991. StF BGBl. Nr. 9/1992 idF BGBl. I Nr. 160/2023.

Tiroler Bauordnung (TBO) 2022. StF: LGBl. Nr. 44/2022 idF LGBl. Nr. 85/2023.

Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) 2022. StF: LGBl. Nr. 43/2022 idF LGBl. Nr. 85/2023.

Vorarlberger Baugesetz 2001. StF: LGBl.Nr. 52/2001 idF LGBl.Nr.

58/2023.

Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 2004. StF: LGBl.Nr. 42/2004 idF LGBl.NR. 4/2022.

Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996. StF: LGBl.Nr. 39/1996 idF LGBl.Nr. 57/2023.

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002. StF: BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 222/2021

Verträge

Schröcken (2018): Vertragliche Vereinbarung idS §38a Raumplanungsgesetz und Vorverkaufsrecht.

Vorträge

Falch, Andreas (2024). Freizeitwohnsitze. Wer darf die Zukunft verbrauchen? Vorlesung an der Technischen Universität Wien (11.04.2024).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:Nutzung vs. Investment. Quelle: Reisen Zahn, Prodinger Tourismusberatung GmbH. 2023. 11

Abbildung 2: Akteure, Entwicklung und Bau bei Buy-to-let Modell. Quelle: Reisen Zahn, Prodinger Tourismusberatung GmbH.2023. 12

Abbildung 3: Strukturierte und nicht strukturierte Beherbergung. Quelle: Reisen Zahn, Prodinger Tourismusberatung GmbH. 2023. 19

Abbildung 4: Zusammenhänge Hotellerie, Buy-to-let-Modelle und Zweitwohnsitze. Quelle: Eigene Darstellung. 2024. 24

Abbildung 5: Verteilung Betriebe je nach Bundesland und Unterkunft 2023. Quelle: Statistik Austria. 2024d. 26

Abbildung 6: Entwicklung der Nächtigungsanzahl. Quelle: Eigene Darstellung, Statistik Austria. 2024a. 29

Abbildung 7:Zweitwohnsitze und Nächtigungen. Quelle: Eigene Darstellung, Land Tirol. 2024b. , Statistik Austria. 2024a. 30

Abbildung 8: Hotel Alpenrose. Quelle: Eigene Aufnahme. 2024. 60

Abbildung 9: Verortung Alpenrose. Quelle: Eigene Darstellung. Geoland. 2021. 61

Abbildung 10:Flächenwidmung Alpenrose. Quelle: Atlas Vorarlberg. 2024. 62

Abbildung 11: Grundstück Alpenrose. Quelle: Eigene Darstellung. Atlas Vorarlberg. 2024. 63

Abbildung 12: Flächenwidmung Alpenrose. Quelle: Atlas Vorarlberg. 2024. 64

Abbildung 13: The Heimat. Quelle: Eigene Aufnahme. 2024. 67

Abbildung 14: Verortung The Heimat. Quelle: Eigene Darstellung, Geoland. 2021. 68

Abbildung 15:Flächennutzung Schröcken. Quelle: Statistik Austria. 2023b. 68

Abbildung 16: Grundstück The Heimat. Quelle: Atlas Vorarlberg. 2024. 69

Abbildung 17: Flächenwidmung The Heimat. Quelle: Atlas Vorarlberg. 2024. 71

Abbildung 18: Hotel Hospiz St Christoph. Quelle: Eigene Aufnahme 2024. 75

Abbildung 19: Verortung Hospiz St Christoph. Quelle: Eigene Darstellung, Österreich.com. 2015. 76

Abbildung 20: Flächennutzung St. Anton am Arlberg. Quelle: Statistik Austria. 2023c. 76

Abbildung 21: Grundstück Hospiz St. Christoph. Quelle: Tiris Maps. 2024. 77

Abbildung 22: Flächenwidmungsplan Hospiz St. Christoph. Quelle: Tiris Maps.2024. 79

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nächtigungen und Betten in Österreich 2023. Quelle: Österreich Werbung. 2024. 27

Tabelle 2: Nächtigungen Sommer und Winter 2023. Quelle: Österreich Werbung. 2024. 27

Tabelle 3: Bruttowertschöpfung Beherbergung und Gastronomie. Quelle: Statista. 2024. 28

Tabelle 4: Beschäftigte Tourismusbranche. Quelle: WKO. 2024. 28

Tabelle 5: Übersicht der rechtlichen Grundlagen zu Buy-to-let-Modellen. Quelle: Eigene Darstellung.2024. 33

Tabelle 6: Bettenanzahl Lech. Quelle: Statistik Austria. 2023a. 62

Tabelle 7: Bettenart Beherbergung Zürs. Quelle: VOL. o.J. 63

Tabelle 8: Grundstückswidmung Alpenrose. Quelle: Atlas

Vorarlberg. 2024. 64

Tabelle 9: Aktueller Stand Alpenrose. Quelle: Robinson.com. 2024. 66

Tabelle 10: Bettenanzahl Schröcken. Statistik Austria. 2024b. 69

Tabelle 11: Grundstückswidmung The Heimat. Quelle: Atlas Vorarlberg 2024. 70

Tabelle 12: Inhalt Verwendungsvertrag und Vorverkaufsvereinbarung. Quelle: Schröcken. 2018. 72

Tabelle 13: Aktueller Stand The Heimat. Quelle: Exkursion, Vorverkaufsvereinbarung. 2018. 74

Tabelle 14: Bettenanzahl St. Anton am Arlberg. Quelle: Statistik Austria. 2023c. 77

Tabelle 15: Grundstückswidmung Hotel Hospiz St. Christoph. Quelle: Tiris. 2024. 78

Tabelle 16: Aktueller Stand Hospiz St. Christoph. Quelle: Exkursion, Tiroler Tageszeitung. 2024. 81



