

# Die neue Sommerfrische

Freizeitorientierte Wohntypologien im ländlichen Raum

von Theresa Kettner



# Die neue Sommerfrische

Freizeitorientierte Wohntypologien im ländlichen Raum

von Theresa Kettner



Diplomarbeit

**Die neue Sommerfrische  
- freizeitorientierte Wohntypologien im ländlichen Raum**

Ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
Diplom-Ingenieur/ Diplom-Ingenieurin eingereicht an der TU Wien,  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

**Theresa Kettner**  
01608735

Unter der Betreuung von Univ.-Prof. DI Michael Obrist,  
am Institut für Architektur und Entwerfen,  
253.2 Forschungsbereich Wohnbau und Entwerfen,  
Technische Universität Wien,  
Karlsplatz 13, 1040 Wien, Österreich.

Wien, März 2025

*Ich bin mit Zweitwohnsitzen aufgewachsen- ich kenne es nicht anders. Erst mit der Zeit wurde mir bewusst, dass das keine Selbstverständlichkeit ist. Mir ist klar geworden, wie wertvoll es ist einen Ort zu haben, an den man sich zurückziehen kann, die Möglichkeit hat für einen kurzen Augenblick die Tapete zu wechseln, aus dem Lärm und Schmutz der Stadt zu flüchten. Ein Privileg, ein Luxus. Es war nie eine Notwendigkeit.*

Aus einem persönlichen Hintergrund heraus wird in dieser Arbeit die Typologie des Wochenendhauses kritisch hinterfragt und untersucht. Ziel ist es diese Typologie in ihrem Kern zu verstehen, ihre Bedeutung für die jeweiligen Personengruppen hervorzuheben und mögliche Potenziale mit Hinblick auf einen sanften Langzeittourismus zu unterstreichen. Beginnend mit einer Definition der Typologie widmet sich die Einleitung der Darstellung aktueller Zahlen. Es werden fünf Kritikpunkte ausgesprochen, welche die thematische Grundlage der darauffolgenden Kapitel darstellen.

Der historischen Rückblick auf die ersten Zweitwohnsitze in Österreich führt zu den Anfängen des Verreisens und den Beginn des modernen Tourismus. Die Sommerfrische der gehobenen Wiener Gesellschaft markiert den Anfang Architekturbewegung, welche die Einfachheit und Natürlichkeit des ländlichen Lebens zu imitieren versuchte: eine Rezeption des Schweizer Hauses, die ihre Wurzeln bereits im Rokoko hat. Das Rax- und Schneeberggebiet wird zu einem Ort der Repräsentation und des Gesehenwerdens. Die Eisenbahn schafft neben anderen maßgebenden Entwicklungen einen gesellschaftlichen Durchbruch und macht das Verreisen für eine breitere Masse möglich.

Das zweite Kapitel widmet sich dem Boden. Die Auseinandersetzung mit den historischen Bodenverhältnissen leitet in aktuelle Problematiken um das Bodeneigentum. Grund und Boden, welcher nicht reproduzierbar werden kann, wird zum handelbaren Gut und wird neben Kapital und Arbeit Teil des kapitalistischen Marktes. Der Anspruch des Menschen zu besitzen und seinen Raum zu markieren, erklärt die wichtige Beziehung von Mensch und Raum. Es liegt in der

Natur des Menschen sich in der Welt zu positionieren. Zum Ende werden aktuelle Besteuerungen von Grund, Boden und Immobilie aufgezeigt und diskutiert.

Der dritte und letzte Teil der theoretischen Auseinandersetzung macht einen Sprung in den Osten. Im Gegensatz zu den westlichen Zweitwohnsitz-Entwicklungen nach dem Zweiten Weltkrieg, setzt sich in der Tschechoslowakei mit dem Kalten Krieg eine enorme Zweitwohnsitz-Welle durch. Zu einer Zeit, in der die kommunistische Regierung die Freiheiten der Bevölkerung unterdrückt, wird das Wochenendhaus zu einem wichtigen Zufluchtsort. Die *chalupa* und die *chata* werden vorgestellt.

Der anschließende Katalog, in fünf Überthemen unterteilt, sammelt die Erkenntnisse, die man im theoretischen Teil gewinnen konnte und definiert somit die Typologie der *Neuen Sommerfrische*. Im abschließenden Teil der Arbeit wird ein realer Zweitwohnsitz in Hinblick auf die fünf Kritikpunkte untersucht und im Anschluss werden mit drei Szenarien eventuelle Lösungsvorschläge angesprochen.

## Abstract

*When I grew up my family had a second home. I don't know urban life without the possibility to leave to another place outside of the city. Over time I realised that this is a privilege, a luxury. I realised how valuable it is to have a place to hide away, to have the opportunity to change scenery for a moment and to escape from the noise and the dirt of the city.*

From a personal background, this work critically explores and examines the typology of the *weekend house*. The aim is to understand the essence of this typology and its significance for the respective group of people. This work highlights the potential of this typology in relation to a gentle and long-term tourism. The introduction begins with a definition of the *weekend house*, followed by an overview of current figures. Five points of criticism are presented, which form the basis of the following chapters.

The historical review of Austria's first *second homes* leads to the origins of travelling and the beginning of modern tourism. The summer retreat of Vienna's high society marks the start of an architectural movement which is trying to imitate the simplicity and naturalness of rural life. It is a reception of the so-called *Swiss house*, which has its roots in the period of Rococo. The Rax and Schneeberg region becomes a place of representation. Along other significant developments, the railway creates a social breakthrough and makes travelling accessible to a wider number of people.

The second chapter is dedicated to the *land*. The examination of historically grown land conditions leads to current issues in context of land ownership. Land, as a non-reproducible resource, becomes a tradable commodity, integrated into the capitalistic market alongside capital and labour. The fundamental relationship between man and its environment is found in man's claim to own and define his own space. It is in the nature of mankind to position oneself in this world. Finally, today's land and property taxation are highlighted and discussed.

The third and final part of the theoretical discussion focuses on

Czechoslovakia as an example for the development in the former eastern bloc. In contrast to the developments in the western part of Europe, in Czechoslovakia *second homes* develop massively during the Cold War. At a time when the communist government is restricting the freedom of the people, the *weekend house* becomes an important sanctuary. The *chalupa* and the *chata* are introduced.

The following catalogue, divided into five main topics, collects the knowledge gained in the theoretical part and thus defines the typology of the *new summer retreat*. In the final part of the work, a second home is analysed regarding the five points of criticism as an example. Three scenarios discuss possible transformations.

# Inhaltsverzeichnis

Prolog	21
Einleitung	23
Kritikpunkte	23
Relevanz	23
Haupt- und Nebenwohnsitz	24
Nebenwohnsitz in Zahlen	25
Definition Wochenendhaus	28
Auslastung	28
Hauptteil	29
1. Das beginnende Verreisen in Österreich	29
Prototourismus	29
Moderner Tourismus	29
Freie Zeit	30
Die Aufklärung und das Naturverständnis	30
Rax- und Schneeberggebiet	31
Architektur der Sommerfrische	32
Bauernhausformen	33
Das einfache Leben am Land	35
Semmering	36
Naturwahrnehmung	37
Natur wird Landschaft	38
Der Zerfall	38
Resümee	39
Abbildungen	40
2. Grund und Boden	51
Historische Bodenverhältnisse	51
Widmung von Grund und Boden	55
Einheitsbewertung in Österreich	56
Besteuerung von Grund und Boden -Kauf	56
Besteuerung von Grund und Boden -Verkauf	57
Besteuerung von Grund und Boden -Besitz	57
Steuerverteilung Haupt- und Nebenwohnsitz	58
Gemeindespezifische Regelung Kitzbühel	59
Resümee	60
Abbildungen	61

3. Der Zweitwohnsitz der Tschechoslowakei	65
Umbruch	65
Phase 1: Beginnender Tourismus	65
Phase 2: Erste Republik Tschechoslowakei	66
Phase 3 und 4: Die kommunistische Übernahme	66
Die Entstehung der Chalupa	67
Politische Erwartungen	67
Die Entstehung der Chata	68
Verwertung des eigenen Kapitals	69
Unruhen	69
Phase 5: Normalisierung	69
Legalisierung Zweitwohnsitzbesitz	70
Die 70er und die Freizeiteinrichtungen	70
Samtene Revolution	71
Chata und Chalupa im Vergleich	71
Der Zweitwohnsitz heute	73
Resümee	74
Abbildungen	75
Katalog	87
01 Raumbedürfnis	88
02 Gemeinschaft	93
03 Zugänglichkeit	95
04 Elemente und Bestandteile	98
05 Auslastung	101
Transformation	103
Fotodokumentation Prosenice	104
Verortung	122
Entstehungsgeschichte	129
Status quo	150
Interlog	164
Szenario 1	169
Szenario 2	173
Szenario 3	177
Schlusswort	199
Epilog	202
Quellenverzeichnis	203
Abbildungsverzeichnis	207
Literaturliste	209
Danksagung	211



Abb.1 *Landschaft in Prosenice 2024.*

# Prolog

## Das Wochenendhaus

Wenn ich heute an die Zeit in Prag denke, wenn mich wer fragt, wie es sich in Prag lebt, kann ich nicht darauf antworten. Ich weiß es nicht. Einerseits wird es daran liegen, dass ich zu jung war, andererseits, dass wir alle freien Tage nicht in der Stadt verbracht haben. Die Wochenenden in unserer Prager-Zeit wurden ausschließlich am Land verbracht. Es war eine Selbstverständlichkeit, dass man zu jedem möglichen freien Zeitpunkt, an jedem Feiertag, an Schulfertagen, an freien Nachmittagen oder bei spontanem Schulausfall die Stadt verließ. Und nicht, dass man glaubt, es wäre nur bei uns so gewesen. Es schien mir, als warte die gesamte Stadt darauf, dass die Arbeitswoche vorbeiging und man endlich wegfahren konnte.

## Der Weg

Die Strecke an unser Haus am Land, das Wochenendhaus, wurde ausnahmslos mit dem Auto zurückgelegt. Die Fahrt von einer Stunde kam mir immer ewig lange vor. Landschaften schweiften am Fenster vorbei, Blickrichtungen wechselten wellenförmig. Gerade sieht man noch in die weite, hügelige Landschaft hinaus und im nächsten Augenblick wurde der Blick von etwas gefangen. Nach den vielen Jahren habe ich mir Merkmale der Strecke eingepägt und warte sehnsüchtig, bis ich diese erblicke.

## Die Zeit auf der chalupa

Über die Zeit auf der chalupa bin ich zwiegespalten. Wochenende um Wochenende war ich diejenige, die nicht am Wochenendprogramm teilnehmen konnte. Am Freitag nach der Schule war Abfahrt und man kam erst kurz vor knapp am Sonntagabend zurück. Mit zunehmendem Alter ärgerte mich das, ich langweilte mich am Wochenende. Umgeben von Natur bot mir der Ort nichts. Es war Zeit, die einfach vorüber ging, in der nichts aktiv unternommen wurde. Zugleich

gingen die Wochenenden schnell um: kaum ist man angekommen, musste man wieder fahren. Auspacken brauchte man nicht.

### Die Erinnerung

Heute bleiben mir viele schöne Erinnerungen an diesen Ort, an den ich so gerne zurückkehre: das Suchen nach Pilzen, der Bach im Wald, das Schaukeln in der unendlich langen Schaukel, die bei meinen Großeltern an der großen Tanne hing, die Zeit mit den Nachbarkindern oder das barfuß Laufen im warmen Sommerregen, die unzähligen Lagerfeuer. Nüsse und Ribiseln sammeln, Rasen mähen, Rodelfahren im Winter und die unheimlichen Begegnungen mit Wildschweinen im Wald. Wir sind viel Fahrrad gefahren, haben Vogelhäuschen gebaut, aus dem Nest gefallene Vöglein umsorgt oder zugelaufene Kätzchen gehütet. Wir haben viel gebastelt und Brettspiele gespielt. Es gab immer etwas zu tun. Wenn nicht drinnen im Haus, dann draußen im Garten und wenn nicht bei uns, dann bei meinen Großeltern.

Heute sehne ich mich nach den langen Spaziergängen, der Stille und dem rauschenden Wind. Ich sehne mich danach nicht zu wissen, was man tut. Warum sehne ich mich so nach diesem Ort? Ist es die Erinnerung?

# Einleitung

Es ist zu hinterfragen, was Zweitwohnsitze für den ländlichen Raum und die Gesellschaft bedeuten. Das, was ich heute sehe, ist die viele Zeit, in der diese Häuser und umzäunten Grundstücke leer stehen. Ich sehe die wenige Zeit, die man hat, sich um diese Häuser zu kümmern und diese instand zu halten. Zudem wird das Potenzial dieser Räume nicht ausreichend ausgeschöpft. Der Zweitwohnsitzbesitzer überschreitet die zehrende Haltung eines Touristen: Während ein Tourist die lokale Wirtschaft im besten Fall ankurbelt, weil er sich aktiv dazu entscheidet, woanders zu konsumieren, lässt der Zweitwohnsitzbesitzer es sich meist nur in seinen eigenen vier Wänden gut gehen. Während der Tourist bestenfalls sein Interesse an Gegend und Kultur zeigt, beschäftigt sich der Zweitwohnsitzbesitzer mit seinem Garten. Oder, wie in den meisten Fällen, er ist einfach nicht da.

### Kritikpunkte

- 1) *Die private Person beansprucht Raum nur für sich, Privatisierung von Grund und Boden,*
- 2) *nehmende und keine gebenden Eigenschaften: ökonomische, ökologische sowie soziale Ausbeutung,*
- 3) *geringe Auslastung bis zum Leerstand,*
- 4) *Verkommen der Architektur und mangelhafte Instandhaltung der Architektur,*
- 5) *mit hohen finanziellen Mitteln verbunden und deshalb eingeschränkt zugänglich.*

### Relevanz

Zu einer Zeit, in der wir täglich mit dem Klimawandel in Form von Hitzeperioden und Starkwetterereignissen konfrontiert werden, steigt der Druck auf die Städte. Knotenpunkte werden immer dichter und trüber. Sie stehen im Fokus, werden kontinuierlich weiter programmiert, optimiert und angepasst. Trotzdem sucht der Mensch nach

Entlastungszonen, Orte, die eine kurze Auszeit aus dem urbanen Druck bieten. Man blickt auf den vielversprechenden ländlichen Raum, welcher unter schlecht bezahlter Landwirtschaft und Über-tourismus leidet. Österreichs schöne Landschaften werden zu Katalogangeboten, während der Bauer um sein Überleben zu kämpfen hat. Bewegt man sich außerhalb typischer Ferienzeiten aus der Stadt hinaus, erblickt man den saisonal bedingten, erbarmungslosen Leerstand: leere Hotelanlagen und leer stehende Zweitwohnsitze, welche meist riesige Grundstücke umfassen und keinerlei andere Nutzung erfahren.

### Haupt- und Nebenwohnsitz

In Österreich werden alle gemeldeten Personen im Zentralen Melde-register erfasst. Neben den Identitätsdaten werden Hauptwohnsitz und, sofern vorhanden, weitere Wohnsitze, den sogenannten Nebenwohnsitzen, angeführt.<sup>1</sup>

Das österreichische Bundesministerium zitiert wie folgt:

*„Den Hauptwohnsitz hat jemand an einer Unterkunft, die er zum Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen machen möchte. Wesentlich dabei ist einerseits, dass die Person die Unterkunft in dieser Absicht nimmt bzw. hat, andererseits dass sie dann sich auch tatsächlich dort aufhält. Die Absicht dahinter kann erwiesen sein (etwa, weil der Hauptwohnsitz angemeldet wurde) oder aus den Umständen hervorgehen (weil sich jemand faktisch dort aufhält)“.*<sup>2</sup>

Als Hauptwohnsitz bezeichnet man also die Unterkunft, die Mittelpunkt der Lebensbeziehungen ist. Dafür werden Kriterien aufgestellt:

*„Für den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen sind z. B. folgende Kriterien ausschlaggebend: Aufenthaltsdauer, Lage des Arbeitsplatzes oder der Ausbildungsstätte, Ausgangspunkt des Weges zum Arbeitsplatz oder zur Ausbildungsstätte, Wohnsitz von Familienangehörigen (insbesondere von Kindern) und Ort ihrer Erwerbstätigkeit, Ort ihrer Ausbildung, Ort der Schule oder Kindergarten, Funktionen in öffentlichen und privaten Körperschaften.“*<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Oesterreich.gv.at-Redaktion 2024.

<sup>2</sup> Österreichisches Bundesministerium für Inneres 2024.

<sup>3</sup> Ebd.

Neben dem Hauptwohnsitz können mehrere Nebenwohnsitze gemeldet werden. Diese definiert das Österreichische Bundesministerium:

*„Im Unterschied zum Hauptwohnsitz reicht es bei der Einstufung als „Nebenwohnsitz“, dass jemand an dieser Unterkunft bloß einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen hat – etwa um dort zu studieren, zu arbeiten oder regelmäßig Freizeit zu verbringen. Die Absicht dahinter kann erwiesen sein oder aus den Umständen hervorgehen. Zeitlich ist es ausreichend, wenn ein Anknüpfungspunkt zumindest für einen gewissen Zeitraum gegeben ist („bis auf Weiteres“). Insgesamt können beliebig viele „Nebenwohnsitze“ begründet werden.“*<sup>4</sup>

Die Definition des Zweitwohnsitzes ist, wie man aus der Definition des Bundesministeriums herauslesen kann, sehr offen formuliert. Das erschwert nicht nur die Auseinandersetzung mit Zahlen und Statistiken, sondern auch die Interpretation dieser Unterkünfte. Die Führung eines Wohnsitzes als Haupt- oder Nebenwohnsitz wirkt sich in verschiedenen Bereichen aus. Der Hauptwohnsitz kann unter anderem über die Wahlberechtigung, die Aufnahme eines Kindes an öffentlichen Kindergärten oder Schulen und den Erwerb einer Parkberechtigung entscheiden.<sup>5</sup>

### Nebenwohnsitze in Zahlen

Wenn man nun versucht, die Zahl der Nebenwohnsitze in Österreich zu erhalten, erweist sich dabei eine Schwierigkeit. Jede Person in Österreich kann ausschließlich über einen Hauptwohnsitz und gleichzeitig über mehrere Nebenwohnsitze verfügen. So ist die Zahl der Hauptwohnsitze eindeutig und aussagekräftig, die Zahl der Nebenwohnsitze jedoch diffus.

Die Statistik Austria erfasst weder die Anzahl der Zweitwohnsitze des Einzelnen (wie viele Nebenwohnsitze hat eine Person?) noch ist klar, wie viel Zeit man wirklich an diesem zweiten Wohnsitz verbringt. Gleichzeitig bleibt die Nutzungsform offen.<sup>6</sup> Es ist also unmöglich, eine genaue Zahl der Zweitwohnsitze zu erfassen, die ausschließlich zu Freizeit orientierten Zwecken verwendet werden.

In Österreich sind aktuell 9.179.693 Hauptwohnsitze und 1.401.276 Nebenwohnsitze gemeldet. Während die Zahl der Hauptwohnsitze

<sup>4</sup> Österreichisches Bundesministerium für Inneres 2024.

<sup>5</sup> Vgl. ebd.

<sup>6</sup> Vgl. Oesterreich.gv.at-Redaktion 2024.

von 2020 auf 2024 um etwa 3 % gestiegen ist<sup>7</sup>, stieg die Zahl der Nebenwohnsitze in demselben Zeitraum um ganze 14 %.<sup>8</sup> Das bedeutet, dass die Menge der Zweitwohnsitzmeldungen in Österreich in den vergangenen Jahren schneller gestiegen ist als die Menge der Hauptwohnsitzmeldungen. Unklar bleibt, ob die Menge der Zweitwohnsitze pro Person gestiegen ist oder ob mehr Menschen einen Nebenwohnsitz haben.

Wenn man sich nun die statistisch erfassten Zahlen einer bestimmten Gemeinde ansieht, kann man genauere Schlüsse ziehen. Statistik Austria erfasst in der Gemeinde Reichenau an der Rax von 2001 auf das Jahr 2011 einen Zuwachs von 9,7 % Wohnungen. 2001 waren von den 2291 Wohnungen 60,1 % mit einem Hauptwohnsitz gemeldet. 2011 waren von den 2514 Wohnungen nur noch 52,2 % mit einem Hauptwohnsitz gemeldet. Das bedeutet, dass die Hauptwohnsitzmeldungen von 2001 auf 2011 um 7,9% gefallen sind. Trotzdem bleibt unklar, ob und/oder wie die restlichen Wohnungen bewohnt werden.<sup>9</sup>(Abb.2)

Eine aktuellere Statistik gibt die Anzahl der Nebenwohnsitze bekannt. Mit Oktober 2022 sind in der Gemeinde Reichenau an der Rax von 2510 Wohnungen 1291 mit einem Hauptwohnsitz gemeldet. Das macht cirka die Hälfte aller Wohnungen aus. Rund die Hälfte der verbleibenden Wohnungen haben eine Nebenwohnsitzmeldung. Die andere Hälfte hat keine Wohnsitzmeldung.<sup>10</sup>(Abb.3)

Was bedeuten diese Zahlen für eine Gemeinde wie Reichenau an der Rax? Wenn die Hälfte aller Wohnungen nur eine Nebenwohnsitzmeldung haben, kann man behaupten, dass die Hälfte aller Wohnungen häufig leer stehen müssten. Die Hälfte bedeutet jede zweite Wohnung. Eine Ortschaft, in welcher jedes zweite Haus zu einem großen Teil des Jahres leer steht, wirkt leer. Abgesehen vom Erscheinungsbild geht es auch um die ökonomischen und sozialen Aspekte. Der Wohnraum, welcher vorhanden ist, kann nicht ausgeschöpft werden.

<sup>7</sup> Vgl. Statistik Austria 2024.

<sup>8</sup> Vgl. ebd.

<sup>9</sup> Vgl. ebd.

<sup>10</sup> Vgl. Statistik Austria 2022.

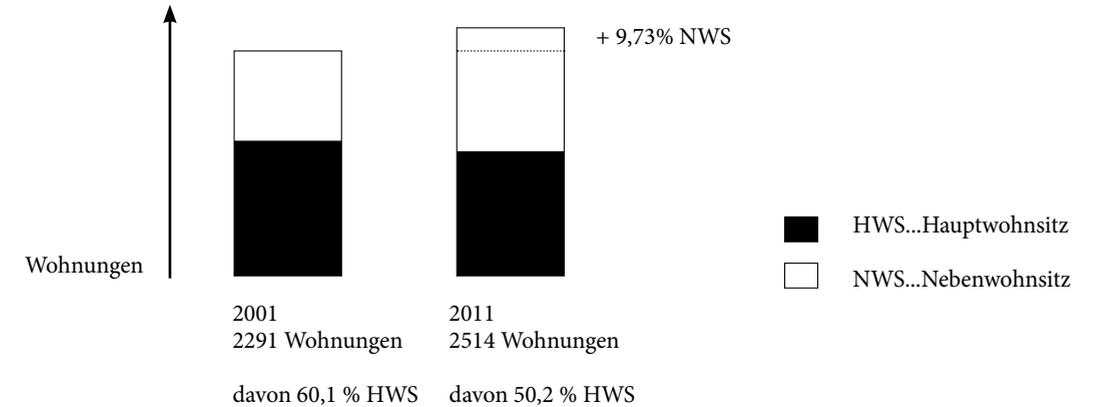


Abb.2 Reichenau an der Rax: Haupt- und Nebenwohnsitze von 2001-2011.

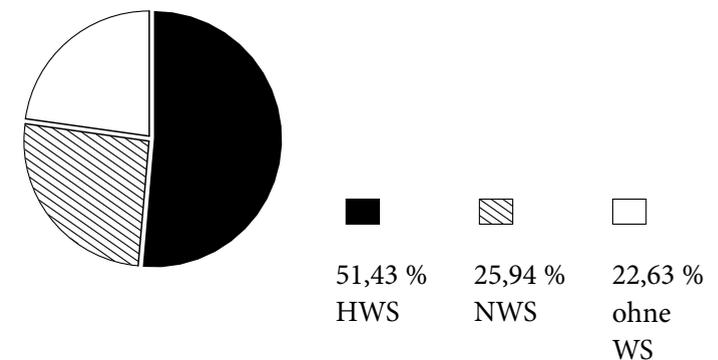


Abb.3 Reichenau an der Rax: Verteilung der Wohnsitzmeldungen im Oktober 2022.

### Definition Wochenendhaus

Die folgende Arbeit setzt sich mit Wochenendhäusern auseinander. Unter einem Wochenendhaus wird eine Unterkunft in ländlicher Lage verstanden, welche an freien Tagen, wie an Wochenenden oder Urlaubstagen, verwendet wird. Dabei kann es sich um ein kleines Häuschen, ein Haus oder auch ein großes Anwesen handeln, welches ganzjährig oder nur saisonal bewohnt werden kann. Ausschlaggebend ist, dass es in jedem Fall immer als Erweiterung des eigenen Hauptwohnsitzes gilt und somit einen Nebenwohnsitz darstellt. Diese Art der Unterkunft ist in ihrer Raumaufteilung hauptsächlich auf Freizeit und Erholung ausgerichtet. (Abb.4)

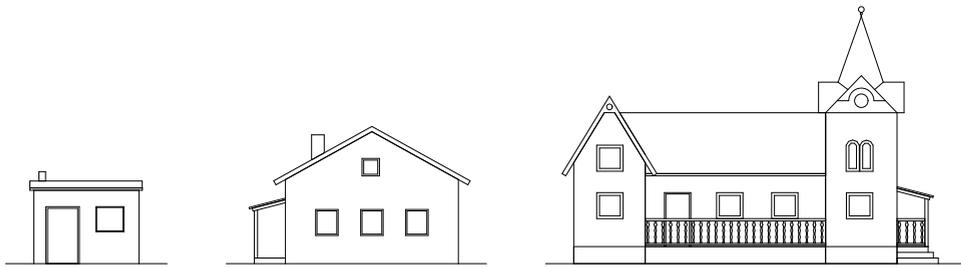


Abb.4 Wochenendhaustypologien.

### Auslastung

Wie viele Tage im Jahr können Wochenendhäuser ausgelastet werden? Geht man von einer Person mit Vollzeitbeschäftigung aus, die an 5 Tagen in der Woche arbeitet, der die in Österreich gesetzlich geregelten 25 Urlaubstage zustehen und man die 10 arbeitsfreien Feiertage, die nicht auf einen Samstag oder Sonntag fallen, dazu rechnet, ergeben sich 139 Tage im Jahr, an denen der Zweitwohnsitz benutzt werden kann. Das sind 38 % des gesamten Jahres und das nur, wenn die Person alle Wochenenden, Feiertage und Urlaubstage am Zweitwohnsitz verbringt (was unrealistisch ist). Es ergibt sich eine Differenz von 226 Tagen, an denen der Zweitwohnsitz leer steht.

# Hauptteil

## Das beginnende Verreisen in Österreich

### Prototourismus

Wenn man sich fragt, wann und wo die Zweitwohnsitzbewegung in Österreich begonnen hat, muss man auf die Anfänge des Verreisens zurückblicken. Das Verlassen des Hauptwohnsitzes und den darauf folgenden Übernachtungsaufenthalt an einem anderen Ort findet man in den Anfängen des Tourismus. Die ersten Formen des Reisens sind bereits vor 1830 zu verzeichnen. Diese Phase des sogenannten Prototourismus, eine Zusammensetzung aus dem Wort proto-, dem vorgestellten Vokal aus dem Lateinischen vor- und dem Wort tourismus, ist gekennzeichnet durch das Verreisen mit einer gewissen Aufgabe oder einem gewissen Hintergedanken. So zählen die Gesellenwanderung, die Gelehrtenreise, das Pilgern, die Wallfahrt, Kur- und Badeaufhalte, die adelige Grand Tour oder die Bildungsreisen des gehobenen Bürgertums zu den Vorläufern des modernen Tourismus. (Abb. 5) Wichtig dabei zu bemerken ist, dass nur eine ganz bestimmte, sehr kleine Gruppe an Menschen finanziell die Möglichkeit hatte, eine solche Reise zu unternehmen. Dazu gehörte der Adel, das gehobene Bürgertum und Menschen ähnlicher gesellschaftlicher Stellungen.<sup>11</sup>

### Moderner Tourismus

Ab dem Jahr 1830 sprach man vom *Modernen Tourismus*, welcher sich in einem besonders wichtigen Aspekt vom *Prototourismus* unterschied: das Reisen ohne einen bestimmten Zweck. Das bedeutete das Reisen zum Vergnügen. Ein Gedankengut, welches zum ersten Mal aufgekommen ist. Dabei war der wesentliche Entwicklungsschritt die sich auflösenden Grenzen und der technische Fortschritt der Zeit, welche das Reisen neben dem Adel und dem gehobenen Bürgertum

<sup>11</sup> Vgl. Kühlschelm, Loinig, Eminger, Rosner 2021: 512ff.

auch anderen sozialen Schichten ermöglichte.<sup>12</sup> Die Eisenbahn spielte dabei eine wichtige Rolle. Ab 1835 gab es bereits den Gesellschaftswagen, welcher mehrere Menschen auf einmal bewegen konnte, doch die Eisenbahn erlaubte nun der breiten Masse einfach und schnell zu verreisen. (Abb. 6) Davor konnte ein Großteil der Bevölkerung längere Wege nur zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen. Durch die Verkehrsrevolution sanken die Transportkosten erheblich. So verbreitete sich nach und nach das Vergnügen, die Stadt zu verlassen, von den oberen auf die unteren Gesellschaftsschichten. Nach und nach lösten sich die städtischen Schranken auf. Die Gesellschaft wandelte sich von einer Stände- zu einer Klassengesellschaft. Leibeigenschaft wurde abgeschafft und die Reise und Zollmodalitäten wurden vereinfacht.<sup>13</sup>

### Freie Zeit

Parallel dazu lief die Entwicklung des Begriffes Freizeit. Lange hatte man nicht über eine Art freie Zeit nachgedacht. Die Trennung von Arbeits- und Nichtarbeitszeit war etwas durchaus Neues.<sup>14</sup> In gewissen Berufsständen war es zu dieser Zeit möglich, beurlaubt zu werden, aber nur, wenn man nicht benötigt wurde. Wurde man nicht benötigt, wurde man aber auch nicht bezahlt. In Österreich gab es erst ab 1910 einen gesetzlich geregelten Urlaubsanspruch.<sup>15</sup>

### Die Aufklärung und das Naturverständnis

Das Gedankengut der Aufklärung spielte ebenfalls eine wesentliche Rolle in der Entwicklung des modernen Tourismus. Der Naturraum, der bis dahin als ein Ort des Bösen und Ungeheuren angesehen wurde, wurde nun voller Neugier entdeckt und erobert. (Abb. 7) Man flüchtete aus dem Elend der Städte hinaus. Diese waren überfüllt, laut und schmutzig. Zahlreiche Krankheiten brachen aus.<sup>16</sup> Die Lebensqualität der durch die Industrialisierung stetig wachsenden Städte war sehr schlecht. Das Gedankengut der Aufklärung sah die zur Verfügung stehende Zeit für ästhetische Erziehung, Bildung und Vervollkommnung vor. Das war in der Natur möglich und so lockte es die Bevölkerung hinaus. Eine Art Naturgefühl entstand.<sup>17</sup> Dazu machte die Verzehrssteuer von 1829 das Leben am Land billiger.

<sup>12</sup> Vgl. Kühlschelm, Loinig, Eminger, Rosner 2021: 514ff.

<sup>13</sup> Vgl. ebd: 517ff.

<sup>14</sup> Vgl. Rigele 1994: 3.

<sup>15</sup> Vgl. Kühlschelm, Loinig, Eminger, Rosner 2021: 515f.

<sup>16</sup> Vgl. ebd: 516f.

<sup>17</sup> Vgl. Rigele 1994: 3.

Die Wiener Gesellschaft breitete sich immer weiter in die Vororte aus. Das Großbürgertum ahmte den Adel nach und das niedere Bürgertum wiederum nahm sich das Großbürgertum zum Vorbild. Die Bevölkerung machte Ausflüge. Das begann mit Sonntagsspaziergängen und reichte bald bis hin zu Tagesausflügen. (Abb. 8) Untere Gesellschaftsschichten machten Ausflüge zu Buschenschenken, Kirtagen und Volksfesten der umliegenden Gegenden. Die Ausnahme machte das gehobene Bürgertum, welches sogar zu mehrtägigen Fahrten aufbrach.<sup>18</sup> So entstanden zahlreiche neue Freizeit- und Konsumformen.<sup>19</sup>

### Rax- und Schneeberggebiet

Einen großen Durchbruch brachte 1841 der Beginn der Errichtung der Südbahnstrecke, der bis heute bestehenden Verbindungslinie zwischen Wien und Triest.<sup>20</sup> 1842 wurde die Eisenbahnlinie bis Gloggnitz eröffnet. (Abb. 9) Schon um 1850 zählte man Zehntausende Fahrgäste. Von dem Moment an konnte man innerhalb kurzer Zeit von Wien aus ganz einfach die Alpen erreichen. Als das Kaiserhaus 1872 die Villa Wartholz in Reichenau an der Rax errichten ließ, löste das einen rasanten Bauboom aus. Innerhalb weniger Jahre ließ sich die gehobene Gesellschaft in der Umgebung des Kaiserhauses Sommersvillen errichten. Diese, wie die Bezeichnung andeutet, wurden vorwiegend in den Sommermonaten bewohnt. Je näher an der Villa Wartholz, desto begehrt waren die Standorte. Die gehobene Gesellschaft verbrachte von nun an ihre Sommerzeit außerhalb Wiens.<sup>21</sup>

Das Rax- und Schneeberggebiet konnte nicht nur mit seiner Nähe zur Großstadt punkten, sondern auch mit seinen besonderen klimatischen Verhältnissen. Wolfgang Kos beschreibt, wie er im Hochsommer 2019 in 1000 Metern Höhe mit angenehmen 22 Grad unter einem Sonnenschirm im Garten eines Hotels am Semmering saß, währenddessen es in Wien 37 Grad hatte. Im Winter, beschreibt er, überdeckte ein hartnäckiger Hochnebel Wien, während am Semmering die Sonne schien.<sup>22</sup> Man verließ die trübe Stadt und flüchtete an diesen klimatisch optimalen Ort, welcher frische und gesunde Luft bot.<sup>23</sup> Das Rax- und Schneeberggebiet wurde zum heilklimatischen Luftkurort.<sup>24</sup>

Um den neuen Gästen etwas bieten zu können, entstand 1892

<sup>18</sup> Vgl. Kühlschelm, Loinig, Eminger, Rosner 2021: 519ff.

<sup>19</sup> Vgl. Rigele 1994: 3.

<sup>20</sup> Vgl. Kühlschelm, Loinig, Eminger, Rosner 2021: 521.

<sup>21</sup> Vgl. Scherzer 2009: 13ff.

<sup>22</sup> Vgl. Kos 2022: 9.

<sup>23</sup> Vgl. ebd: 8.

<sup>24</sup> Vgl. Scherzer 2009: 12.

gegenüber dem Gemeindeamt in Reichenau an der Rax ein Kurpark. Dieser wurde gänzlich auf die Gewohnheiten der sogenannten Sommerfrischler ausgerichtet. Es gab einen Springbrunnen, einen Musikpavillon, ein Kaffeehaus, Tennisplätze, einen Bootsverleih, zahlreiche Parkbänke und einen Kinderspielplatz.<sup>25</sup> Der Kurpark wurde zu einem Ort des Gesehenwerdens, des sich Zeigens und des Beobachtens.<sup>26</sup> 1911 wurde das erste Warmwasserschwimmbad Österreichs errichtet.<sup>27</sup> Erzherzog Ludwig wurde zum Unterstützer des Touristenklubs und ließ die erste Schutzhütte, das Karl-Ludwig-Haus, bauen.<sup>28</sup> Die schroffe Rax und die umgebenden Wälder wurden gezähmt: Man bereitete Wege und Sitzgelegenheiten für die Gäste vor.<sup>29</sup>

### Die Architektur der Sommerfrische

Was wurde gebaut? Die Architektur, die entstanden ist, lässt sich grob in zwei Gruppen unterteilen, welche die wesentliche architektonische Struktur bestimmen lassen. Die erste Gruppe schließt alle Gebäude ein, die aus einem Repräsentationsbedürfnis heraus errichtet wurden. Sie evozierten eine romantische Stimmung. Ein Beispiel dafür ist die Villa Wartholz oder der Landsitz des Barons Rothschild.<sup>30</sup> (Abb. 10) Bei beiden Gebäuden handelte es sich um große, prächtige und reichlich verzierte Anwesen. Sie wurden auf den davorgestellten Garten hin ausgerichtet und erlaubten somit dem Besucher bei der Ankunft das Gebäude in seiner Gänze zu erblicken. Ihre erhöhte Lage ließ sie mächtig wirken. Der Innenraum verfolgte das Repräsentationsbedürfnis weiter. In der Villa Wartholz befand sich im vorderen Teil zwei Salons, eine Bibliothek und zwei Gästezimmer. Mittig teilte ein Hof das Speisezimmer von der Kapelle. Die Haupteinfahrt wurde in den hinteren Teil des Gebäudes gesetzt. Die Küche, die Bedienstetenzimmer und die Lagerräume wurden versteckt im Hintergrund gehalten. Alles wurde auf die Repräsentation ausgerichtet. Mit diesen Gebäuden markierte man seinen eigenen sozialen Status.

Im Gegensatz dazu standen Villen mit rezeptivem Landschaftsgenuss. Wie man an der Villa Hebra erkennen kann, ging es nicht um die Wirkung des Gebäudes nach außen, sondern hauptsächlich um den Ausblick in die Landschaft. Eine private Theaterloge entstand (Abb. 11). Zum Vorbild dieser Villa gehörten Eisenbahnbauten und

<sup>25</sup> Vgl. Scherzer 2009: 17f.

<sup>26</sup> Vgl. Rigele 1994: 3.

<sup>27</sup> Vgl. Scherzer 2009: 17.

<sup>28</sup> Vgl. ebd: 23.

<sup>29</sup> Vgl. Kos 2022: 145ff.

<sup>30</sup> Vgl. Buchinger 2006: 37.

landwirtschaftliche Gebäude, was im Grundriss an den zwei sich durchdringenden Baukörpern zu erkennen ist (Abb. 13). Alle Räume richteten sich somit zum Bergpanorama, der Wetterseite des Gebäudes.<sup>31</sup> Die Veranda bildete einen sanften Übergang von Innenraum zum Außenraum, einen von den Wettereinflüssen geschützten Raum im Freien, welcher der Landschaft näherkam als das Zimmer.

Der Sockel hobte sich mit der Schieferverkleidung vom darauf liegenden, mit Sichtziegeln bestückten Erdgeschoss ab (Abb. 12). Das Obergeschoss wurde als ausgefachter Riegelbau mit Schindelverkleidung errichtet. Auch das weit herausragende Satteldach und die Anbringung zahlreicher Zierleisten erinnerten stark an die Rezeption des Schweizer Hauses, welche ab der Jahrhundertmitte üblich war. Doch es war nicht nur das Gedanken- und Kulturgut des Schweizer Hauses, sondern auch die österreichische Freizeitarchitektur, wie die der Kurstätten, die als Vorbild dieser Villen diente. Die Wiener Weltausstellung 1873 präsentierte zahlreiche dieser Formen. Musterbücher wurden angefertigt, welche streng symmetrische Formen aufzeigten, welche oftmals in der Anwendung gebrochen wurden, um einen *malerischen Effekt* zu erzielen.<sup>32</sup>

### Bauernhausformen

Um näher auf die Einflussfaktoren dieser Architektur eingehen zu können, sind einige Exkurse notwendig. Der erste Exkurs richtet sich auf die bäuerlich-alpine Holzarchitektur. Die Bauernhausarchitektur in Österreich und der Schweiz lässt sich in zwei Gruppen unterteilen: der Blockbau und der Ständerbau. Der Blockbau besteht aus übereinander gestapelten runden oder eckigen Balken und wird mit einem sogenannten Ansdach überdeckt. Aus statische Gründen ist nur eine flache Dachneigung möglich. Die Dachdeckung wird mit Steinen und Latten beschwert und isoliert im Winter durch den darauf liegenden Schnee das Haus gegen die Kälte (Abb. 16). Der Blockbau mit Ansdach bildet den mittelalterlichen Urtypus der Ostalpen. Mit der Zeit wurde das Ansdach gegen ein Pfettendach getauscht. Bei einem Pfettendach können die Pfetten über das Haus hinausragen und somit ein Vordach bilden. Diese Vordächer werden vor allem für darunter liegende Laubengänge verwendet (Abb. 14). Im 19. Jhd. galt das aufgestellte Pfettendach als repräsentativer und bildete gleichzeitig einen größeren Raum, der für die höheren Ernteerträge dieser Zeit notwen-

<sup>31</sup> Vgl. Buchinger 2006: 37.

<sup>32</sup> Vgl. ebd: 37f.

dig geworden sind. Zusätzlich ließen sich Viertel- und Halbwalmdächer finden (Abb.15).<sup>33</sup>

Der Ständerbau besteht aus einzelnen Hölzern, die zu einem Gerüst zusammengebaut werden. Dieses Gerüst wird mit Brettern, die nicht nur zur Verkleidung, sondern auch zur Ausfachung dienen, bedeckt. Der Ständerbau wurde mit einem Sparrendach ausgestattet, welcher sich im Vergleich zum Pfettendach als steiler erweist. Aus diesem Grund wurden bereits in der Neuzeit Nagelschindeln benötigt. Unter dem Dach entsteht ein hoher Raum. Konstruktionsbedingt sind keine Dachüberstände möglich. Aus diesem Grund kam es zur Entwicklung der *Flugsparrendreiecke* (Abb. 17). Sie ermöglichen ein giebelseitiges Vorziehen des Daches. Ein überdachten Raum, welcher in manchen Fällen mit einem *Rüdi* verdeckt wird, entsteht. Der sogenannte *Aufschiebling* ermöglichte traufseitig ein geböschtes Vordach, welches für die darunterliegenden Balkone notwendig ist. Mitte des 18. Jhd. kam man vom steilen Sparrendach weg und tendierte zu einem breiteren Dach mit niedrigerer Dachneigung.<sup>34</sup>

Beide Typen wurden im 18. Jhd. typologisch vermischt. Man baute nun Blockbauten mit Sparrendächern und Ständerbauten mit Pfettendächern. Die Unterscheidung zwischen diesen Kombinationen ist für geografische und zeitliche Zuordnung bedeutend und somit auch für die Architektur im Rax- und Schneeberggebiet von Bedeutung.<sup>35</sup> Günther Buchinger beschreibt in seinem Buch *Villenarchitektur am Semmering* die Villen zwischen der Rax und dem Schneeberg liegenden Schwarzatal als die Vorreiter der Villenarchitektur am Semmering.<sup>36</sup> Demnach werden die Hauslandschaften der deutschsprachigen Schweiz wie die Urkantone, das Berner Land, die Ostschweiz mit Vorarlberg und einzelne alpine Regionen wie das Tiroler Unterland, der Flach- und Lungau sowie die der Weststeiermark als die vorbildlichen Hauslandschaften der Architektur sowohl am Semmering als auch im gesamten anderen Rax- und Schneeberggebiet verstanden.<sup>37</sup>

Zu vermerken ist, dass es in Österreich erst ab den 90er-Jahren des 19. Jhd. die ersten volkswissenschaftlichen Publikationen gab. 1895 publizierte Johann Wunibald Deininger im Auftrag von königlich und kaiserlichen Ministerium *Das Bauernhaus in Tirol und Vorarlberg*. Deininger vermerkte, dass diese Dokumentation als Muster und Anregung für die Gestaltung modernen Landhäuser stehen solle.<sup>38</sup>

<sup>33</sup> Vgl. Buchinger 2006: 44f.

<sup>34</sup> Vgl. ebd: 45f.

<sup>35</sup> Vgl. ebd: 46.

<sup>36</sup> Vgl. ebd: 37f.

<sup>37</sup> Vgl. ebd: 47.

<sup>38</sup> Vgl. ebd: 59.

## Das einfache Leben am Land

Der zweite Exkurs führt zum ursprünglich beginnenden Interesse an der Architektur von Bauernhäusern. Dieses begann nicht mit dem zunehmenden Bau von Zweitwohnsitzen im ländlichen Raum, sondern bereits ein Stück davor, in die Zeit des Rokoko. Diese Epoche markierte den Höhepunkt der gekünstelten Überfeinerung und überschwänglichen Verspieltheit des Lebensgefühls der aristokratischen Gesellschaft. Die Folge dieser Übertriebenheit war Jean-Jacques Rousseaus Ausruf zur Rückkehr zur Natur. Es entstand eine romantische Idealisierung des einfachen, ungekünstelten und unverdorbenen Lebens durch die Städter. Als Ideal dafür galt die Kultur der Schweizer Alpen. Das Sinnbild die Urhütte: das Holzhaus der Schweiz. Die Aristokratie des späten 18. Jhd. sehnte sich nach dem ländlichen Leben. Folglich entstanden wahrhaftige Kulissen der Adelligen. Es wurden scheinbar naturbelassene Landschaftsgärten errichtet, künstliche Ruinen, Tempel, Grotten und Holzhäuser gebaut. Die „Hütten der Armen“ galten als Stimmungsträger für die Naturverbundenheit und Einfachheit des Lebens. Nachdem 1776 Herzog Karl Eugen von Württemberg eine Urhütte in Hohenheim bei Stuttgart errichten ließ, ließ Marie Antoinette 1783 im Schlosspark von Versailles ein Bauernhaus bauen. Dieses Bauernhaus wurde von einem Bauern bewirtschaftet, bei dem sich die adelige Gesellschaft zum Milchtrinken traf. Auch Erzherzog Johann war von der Idee des Schweizer Haus begeistert und äußerte den Wunsch nach einem Schweizerhaus im Schlosspark Schönbrunn.<sup>39</sup>

Die Auseinandersetzung mit der Bauernhausarchitektur im 19. Jahrhundert zeigte eine bedeutende Weiterentwicklung der Tradition der Urhütte, der Entstehung des klassischen Schweizerhauses und der präzisen Auseinandersetzung mit Bauernhäusern. Giovanni Salucci zum Beispiel ließ eine nahezu exakte Kopie eines Bauernhauses aus dem Berner Mittelland errichten. Diese trug maßgeblich zu einer für diese Zeit durchaus wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit dieser Architektur bei. Im Zusammenhang mit diesen Entwicklungen wurde das Schweizerhaus zunehmend als Ausdruck politischer und sozialer Haltungen wahrgenommen. Als Benjamin Delesserts im Park von Passy in Paris ein Chalet in Form eines Bauernhauses errichten ließ, verkörperte dieses Gebäude seine liberale Gesinnung. Besonders im Vormärz, der Zeit vor der Revolution 1848, galt das Bauernhaus als demokratiepolitisches Vorbild. Es wurde zum Symbol für eine republikanische, revolutionäre Gesinnung und repräsentierte das

<sup>39</sup> Vgl. Buchinger 2006: 60.

Zuhause eines reichen, selbstbewussten Bauern, das im Gegensatz zu den traditionellen aristokratischen Wohnformen stand.<sup>40</sup>

Ein markanter Wendepunkt für diese Architektur war die Pariser Weltausstellung 1867, bei der viele Länder Holzarchitektur als Symbol ihrer nationalen Identität präsentierten. Dabei hatte diese Darstellung nur wenig mit den ursprünglichen Bauernhäusern gemein. Der Fokus lag vielmehr auf Holzbauten mit Veranden und Laubsägeornamenten. Diese formale Interpretation von Volksarchitektur verbreitete sich weltweit und wurde zum Merkmal persönlicher und gesellschaftlicher Selbstbestimmung. Das Schweizerhaus wurde zur demokratischen Wohnform des 18. Jhd.. In Österreich führte die Weltausstellung 1873 zu einem regelrechten „Schweizerhaus-Boom“, an dem sogar das Kaiserhaus teilnahm und so das öffentliche Interesse an dieser Architekturform noch weiter steigerte. Die Verwendung von vorgefertigten Ornamenten, die nach Schablonen gefertigt wurden, trug dazu bei, dass sich diese demokratisch gedachte Architektur sowohl in privaten als auch in öffentlichen Bauten verbreiten konnte und als Symbol einer neuen Gesellschaftsordnung galt.<sup>41</sup>

Um nochmals auf die Villa Hebra zurückzukommen: Die 1869 errichtete Villa Hebra markierte den Durchbruch des Typus Villa mit rezeptivem Landschaftsgenuss. Das Zurückgreifen auf die Architektur von Eisenbahnbauten und landwirtschaftlichen Gebäuden ist auf den beauftragten Stuttgarter Architekten zurückzuführen. Wilhelm Flattich war Eisenbahnarchitekt. Er wurde in den 70er-Jahren zum Hochbaudirektor der Südbahngesellschaft ernannt und war mit dessen Mitarbeiter Franz Willhelm für den Bau sämtlicher Bahnhöfe entlang der Südbahnstrecke verantwortlich. So auch den Grazer Bahnhof, der vom Oberingenieur Josef Daum 1876 ausgeführt wurde. Dieser wurde im Nachhinein mit dem Bau weiterer Villen in der Umgebung beauftragt und hielt sich dabei immer an die Villa Hebra. Es waren also stets dieselben Architekten, die mit der Planung beauftragt wurden. Gleichzeitig teilten sie ähnliche Herausforderungen aus der Vergangenheit. Ihre Erfahrungen und Kenntnisse wurden mit dem Trend der damaligen Zeit vermischt.<sup>42</sup>

### Semmering

Wie bereits erwähnt gelten Payerbach und Reichenau als Vorstufen der Villenarchitektur am Semmering.<sup>43</sup> Als Höhepunkt der Som-

40 Vgl. Buchinger 2006: 61f.

41 Vgl. ebd: 63f.

42 Vgl. ebd: 38.

43 Vgl. ebd: 37.

merfrische-Kultur muss der Semmering genannt werden. Die 1854 fertiggestellte Semmeringbahn erlaubte den Gästen nun eine noch einfachere Ankunft am Ausflugsort. Sie ist die älteste Gebirgsbahn und zählt heute zum Weltkulturerbe.<sup>44</sup> Das brachte ein neues Ausmaß an Gästen ins Spiel. Die Blicke aus den Fenstern der fahrenden Eisenbahn über den Semmering wurden zur neuen Attraktion. Sie wurden zahlreich reproduziert. Die sich überlappenden Kulissen der lieblichen Landschaft wurden zur Vorlage von Postkarten, Zeitschriften und diversen anderen Medien. In der Eisenbahn traf die *gute* Gesellschaft sich in eigenen Abteilen.<sup>45</sup> Am Semmering entstand eine großstädtisch geprägte Enklave des Luxus. Eine von Fremden zum Paradies transformierte Landschaft wurde zur Bühne des guten Lebens. Neben den Villen und Landhäusern wurden mächtige Hotelanlagen errichtet, um die Masse an neuen Gästen willkommen heißen zu können.<sup>46</sup>

Was der Adel als Schauspiel betrieb, wurde für gewisse Menschen zu einer neuen Lebensgrundlage. In der gesamten Auseinandersetzung wurde nie die Frage gestellt, wie es der einheimischen Bevölkerung ergangen ist. Mit dem ankommenden Tourismus wurden neue Arbeitsplätze geschaffen, welche wiederum von den Gästen abhängig waren. Die Kehrseite des Schönen waren die sozialen Konflikte und die schlechten Lebensverhältnisse der Bediensteten.<sup>47</sup>

### Naturwahrnehmung

Mit den Anfängen des modernen Tourismus entwickelte sich ein neues Verhältnis zur Umgebung. Neben der gebauten Umwelt stellte der nicht umbaute Raum eine neue Rolle dar. Vor der Neuzeit wurde die Natur stets im Hinblick auf ihre moralische und praktische Bedeutung für den Menschen betrachtet. In der Antike wurde die Natur als das erhabene Gesamtbild angesehen, dass keiner speziellen ästhetischen Darstellung bedurfte.<sup>48</sup> Das Frühmittelalter war durch den Glauben keiner scharfen Trennung zwischen natürlicher und übernatürlicher Welt gekennzeichnet. Plötzlich wurde der Naturraum, welcher bislang als Ort des Bösen und Ungeheuren angesehen wurde, neu entdeckt.<sup>49</sup> In der Epoche des Rokoko wurden Landgüter zu Lustgärten. Das in der Stadt gewonnene Geld wurde für Lustspiele und

44 Vgl. Kos 2022: 8.

45 Vgl. Niederösterreichische Landesregierung 1992: 230.

46 Vgl. Kos 2022: 8.

47 Vgl. ebd.

48 Vgl. Niederösterreichische Landesregierung 1992: 49.

49 Vgl. ebd: 90.

Lieberein verausgabt. Rousseaus Rückkehr zur Natürlichkeit wurde zu einer scheinbaren Rückkehr zur Natur. Entstandene Nutzgärten wurden letztendlich ihrem eigentlichen Zweck nach nicht genutzt.<sup>50</sup> Eine paradoxe Einstellung zum Begriff Natur entstand.

### Natur wird Landschaft

Die Natur, aus dem Lateinischen *natura* und *nasci*, was *entstehen, wachsen* und *geboren werden* bedeutet, bezieht sich auf das *Nicht-vom-Menschen-Geschaffene*.<sup>51</sup> Die vorwiegend städtische Gesellschaft tritt in eine außenstehende, betrachtende Position.<sup>52</sup> In diesem Moment wird Natur zur Landschaft. Michael Huter schreibt, dass es keine Landschaft ohne Betrachter gibt. Daraus kann man schließen, dass es keine Natur mit Betrachter geben kann.<sup>53</sup> Lucius Burckhardt spricht von der Landschaft, die zum Konstrukt einer Gesellschaft wird, die nicht mehr direkt vom Boden lebt. Landschaft wird zu einem Phänomen der Gesellschaft des 18. Jhd..<sup>54</sup>

### Der Zerfall

Reichenau war im 19. Jhd. ein Ort der Repräsentanz. Mit dem Zerfall der Monarchie endete die Blütezeit des Rax- und Schneeberggebietes. Ein großer Teil des Großbürgertums war jüdisch.<sup>55</sup> Nach dem Zweiten Weltkrieg und mit dem Eisernen Vorhang brach die Epoche endgültig zusammen.<sup>56</sup>

Die prunkvollen und glorreichen Zeiten des Rax- und Schneeberggebietes sind heute vorbei. Nach den Weltkriegen dauert es viele Jahre, bis sich die Bevölkerung und die Wirtschaft erholen. Übrig geblieben sind zahlreiche Villen und Anwesen, welche nach wie vor im Besitz derselben Familien stehen oder in die Hände neuer Besitzer gekommen sind.

<sup>50</sup> Vgl. Burckhardt 2008: 23f.

<sup>51</sup> Vgl. Lanzerath 2022.

<sup>52</sup> Vgl. Niederösterreichische Landesregierung 1992: 50.

<sup>53</sup> Vgl. ebd: 49.

<sup>54</sup> Vgl. Burckhardt 2008: 19.

<sup>55</sup> Vgl. Kos 2022: 19f.

<sup>56</sup> Vgl. ebd: 7.

### Resümee

Das beginnende 19. Jhd. markierte den Beginn des modernen Tourismus. Der wesentliche Unterschied lag im Verreisen ohne bestimmten Zweck. Laufende Entwicklungen wandelten das Verständnis von Zeit und Erholung. Dazu gehörten die sich auflösenden Grenzen, der Wandel einer Stände- zur Klassengesellschaft, die technischen Fortschritte wie der Bau der ersten Eisenbahnstrecke und die Trennung von Arbeits- und Nicht-Arbeitszeit. Während mit der ankommenden Industrialisierung die Städte rasant wuchsen, nahm die Lebensqualität stark ab. Gleichzeitig sehnte man sich mit dem Gedankengut der Aufklärung nach dem einfachen Leben am Land, weit weg vom Lärm und Elend der Stadt.

Das Kaiserhaus erweckte das Interesse am Rax- und Schneeberggebiet und leitete somit die Sommerfrische der gehobenen Wiener Gesellschaft ein. Neben prächtigen Repräsentationsanwesen, welche den gesellschaftlichen Status ihrer Besitzer präsentierten, wurden in der Landschaft Villen errichtet. Diese wurden ausschließlich auf den Ausblick ins Grüne ausgerichtet und präsentierten dabei die Rezeption des Schweizer Hauses. Die Übernahme der Schweizer Bauernhausarchitektur hatte ihre Wurzeln bereits im Rokoko. Diese Epoche markierte den Höhepunkt der Überschwänglichkeit und Verkünstelung des Lebens der aristokratischen Gesellschaft. Man hatte die idealisierte, romantische Vorstellung des einfachen Lebens und glaubte, dieses in der ländlichen Architektur gefunden zu haben. Mit der Zeit wurde das Bauernhaus zum demokratiepolitischen Symbol und wurde auf Weltausstellungen präsentiert. In Österreich dienten die ersten volkskundlichen Bücher als Vorlage für die Villenarchitektur. Musterbücher und Kataloge mit Vorlageelementen wurden erstellt (Abb. 18, 19).

Der Semmering markierte den Höhepunkt der repräsentativen Zurschaustellung des Selbst. Die Natur wurde für ihre neuen Gäste gebändigt. Durch die betrachtende Perspektive der städtischen Bevölkerung wurde sie zur Landschaft, zum handelbaren Gut.



Abb.5 Niederösterreichische Wallfahrt in Mariazell, um 1860.



Abb.6 Ein Winer Zeiselwagen, 1820.

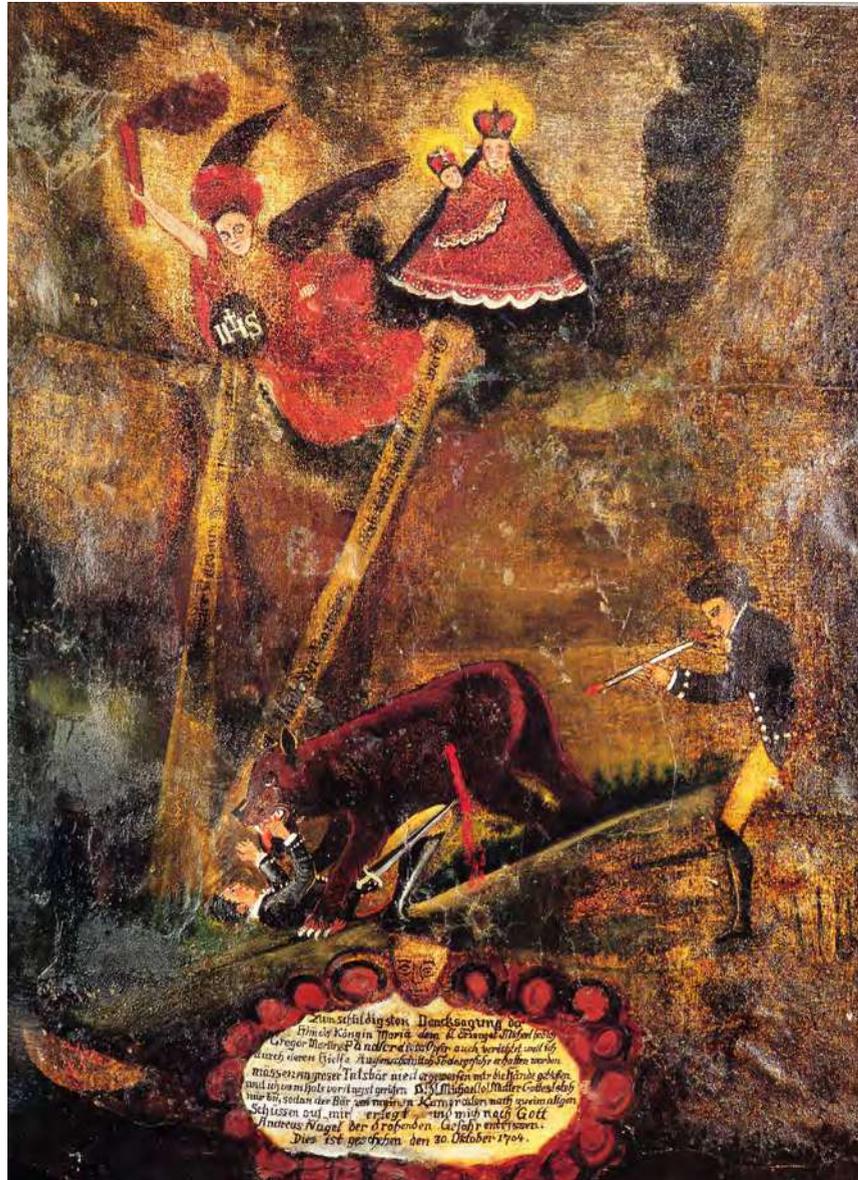


Abb.7 Votivbild eines Bärenüberfalls, 1704.



Abb.8 Blick aus dem Helental auf Baden, um 1830.



Abb.9 Die Südbahn zwischen Baden und Wien, 1847.

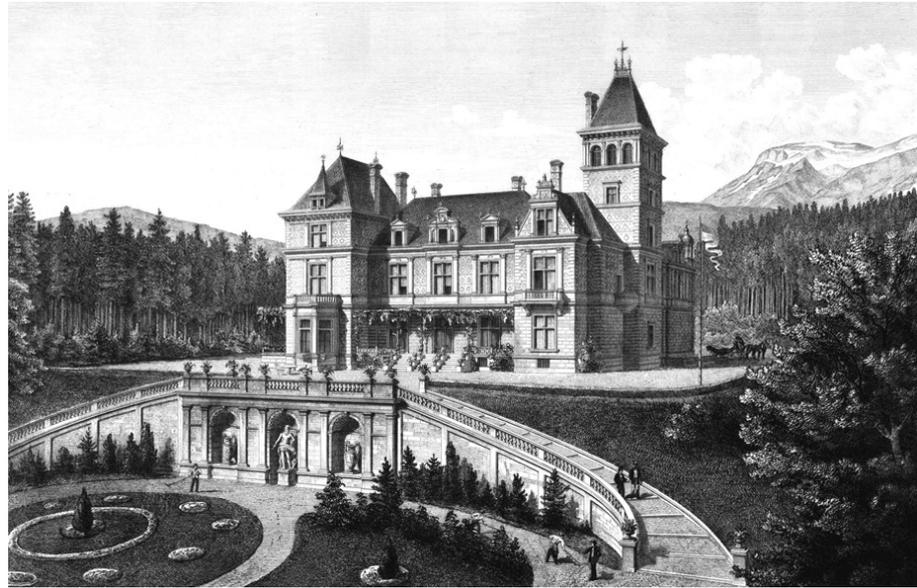


Abb. 10 *Villa Wartholz, 1877.*



Abb. 11 *Baronin Sidonie von Sommeruga auf der Veranda ihrer Villa in Reichenau, 1876.*

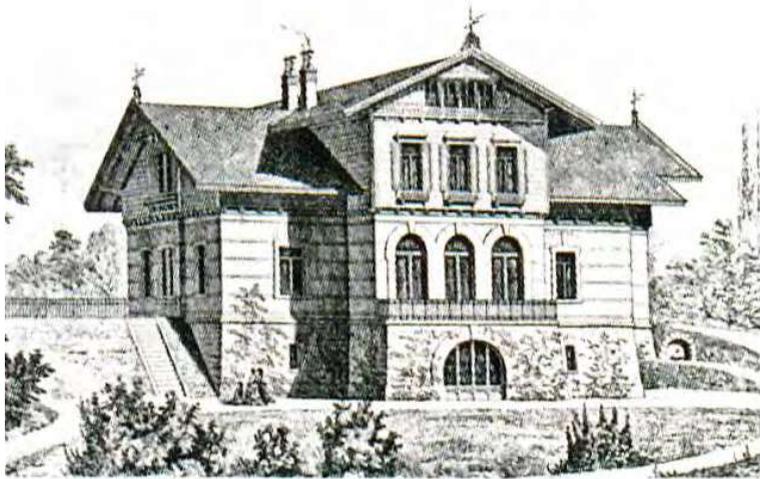


Abb. 12 *Villa Hebra Planansicht, 1869.*

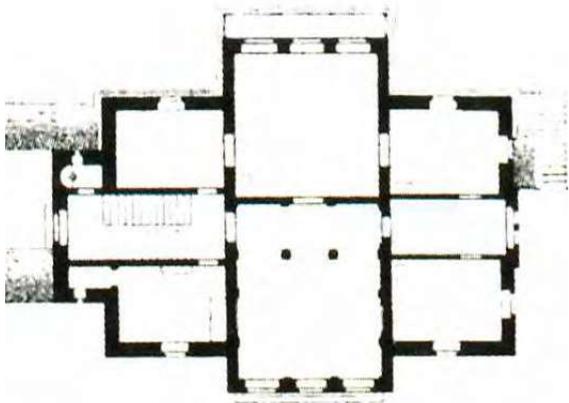


Abb. 13 *Villa Hebra Grundriss, 1869.*



Abb. 14 *Bauernhaus aus Sachseln, o. D.*



Abb. 15 *Kornspeicher aus Ostermundigen, o. D.*



Abb.16 Ansdach, 1820.

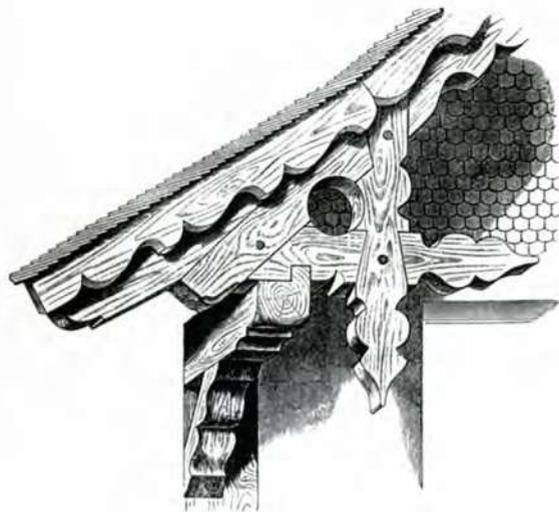


Abb.17 Konstruktionsprinzip eines Flugsparrendreiecks und eines Aufschieblings, 1868.

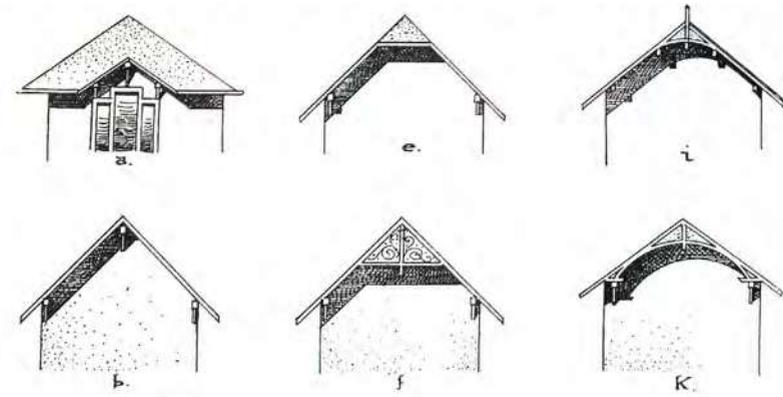


Abb.18 Giebelvordächer in schematischer Darstellung, 1895.

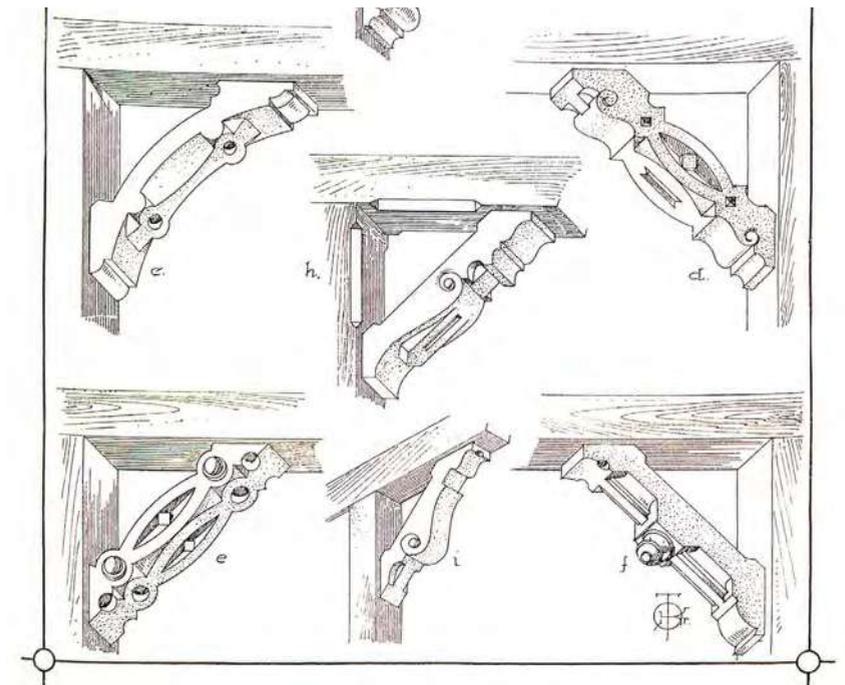


Abb.19 Verzierte Büge, 1895.

## Grund und Boden

### Historische Bodenverhältnisse

*„Der erste, der ein Stück Land eingezäunt hatte und es sich einfallen ließ zu sagen: dies ist mein und Leute fand, die einfältig genug waren ihm zu glauben, war der wahre Begründer der bürgerlichen Gesellschaft.“<sup>57</sup>*

Die Regelung um die Verteilung von Grund und Boden war wirtschaftsgeschichtlich vielen Schwankungen und Veränderungen ausgesetzt. Diese werden in den folgenden Absätzen angeführt:

Grund und Boden war in frühen Kulturstufen ein gemeinschaftlich genutztes Gut. Erst mit der Entstehung erster Zivilisationen setzte sich nach und nach das private Eigentum durch. In der hellenistischen Antike beruhte das Kleinbauerntum auf Erbrecht und freiem Eigentum. Doch im 7. Jahrhundert v. u. Z. ergaben sich aufgrund von Handelsumwälzungen und Ernteauffällen massive wirtschaftliche Krisen. Viele Bauern mussten ihre Güter verpfänden und nahmen Hypothekendarlehen auf. Dies führte zu einer Schuldknechtschaft und der Entstehung von Großgrundbesitz. Unter Solon (594 v. u. Z.) wurden Reformen eingeführt, die eine Entschuldung der Bauern und eine Eindämmung des Latifundienwesens anstrebten.

In fast allen Kulturen des Altertums führten soziale Konflikte zu Problemen. Das Römische Reich trieb die Situation an ihre Spitze: Nachdem erkannt wurde, dass der Einsatz von Sklaven hoch profitabel war, drängte man das Kleinbauerntum weiter ein. Rom weitete im 4. Jahrhundert v. u. Z. seine Macht nach Mittelitalien aus. Dabei wurde der bäuerliche Mittelstand zwar gestärkt, während der Eroberung Süditaliens aber ignorierten die besitzende Klasse die gesetzlichen Vorgaben und die Latifundienwirtschaft konnte sich weiter ausdehnen. Dies führte zu einem zu dieser Zeit noch niemals zuvor da gewesenen, bedingungslosen Kapitalismus von Grund und Boden.<sup>58</sup>

<sup>57</sup> Rousseau 1984: 173.

<sup>58</sup> Vgl. Mayer, Ritter, Fitz 2020: 25f.

Der Zerfall des Römischen Reiches und die darauffolgenden Völkerwanderungen prägten den europäischen Kontinent. Im 8. Jahrhundert entstand das Lehnwesen, bei dem adelige Grundherren vom König Nutzungsrechte übertragen bekamen. Die Bauernschaft erhielt Weide-, Wald- und Brachland zur Bewirtschaftung. Dennoch musste sie als leibeigene Person Abgaben leisten. Die sogenannten Allmende wurde für die eigene Holznutzung, Viehwirtschaft und Jagd zur Verfügung gestellt. Gerechtfertigt wurde diese soziale Ordnung durch das theozentrische Weltbild und die damit begründete göttliche Ordnung.<sup>59</sup>

Im Spätmittelalter brachte eine ökonomische Umwälzung das Feudalsystem ins Wanken. Gewinnorientierende Elemente rückten zunehmend in den Fokus und drängten die traditionellen Strukturen in den Hintergrund. Die überseeischen Entdeckungen schwächten die bestehende Ordnung weiter. Das Bürgertum erwarb stetig Grundbesitz, was die Feudalwirtschaft herausforderte. Es wurden immer wieder neue Steuern eingeführt bis der Bauernschaft schlussendlich auch das Gemeindeland entzogen wurde. Bereits ab dem 14. Jhd. kam es in den deutschsprachigen Ländern, Frankreich und England immer wieder zu Bauernunruhen. Diese fanden ihren Höhepunkt in den Bauernkriegen des 17. Jhd. und endeten mit einer Niederlage der Bauernschaft.<sup>60</sup>

Der Übergang zur Moderne war von einschneidenden Umwälzungen geprägt. In England kamen schon mit dem 15. Jahrhundert die ersten Anzeichen einer Auflösung der Allmende-Rechte auf. Diese Entwicklung setzte sich schnell fort und führte zu einer ansteigenden Kommerzialisierung der landwirtschaftlichen Flächen. Landflächen wurden mit Zäunen versehen und Betriebe zunehmend zu intensiven Ertragsmaschinen ausgebaut, was die Verdrängung der Kleingrundbesitzer weiter zuspitzte. Zwischen 1688 und 1801 wurden in England rund 14.000 gesetzliche Regelungen aufgehoben, die hauptsächlich der vermögenden Landbevölkerung zugutekamen. Eigentümerinnen von großen Landflächen nutzten gesetzliche Verfahren, um ihren Besitzstand weiter auszubauen, während Kleinbauernfamilien entweder zur Auswanderung oder an den Anschluss an die industrielle Reservearmee gedrängt wurden.<sup>61</sup>

Im 15. Jhd. führten die überseeischen Entdeckungen zu einem grundlegenden Wandel in der wirtschaftlichen Ordnung Europas. Sie lösten einen Wettlauf um neue Ressourcen aus, die nicht nur für den

<sup>59</sup> Vgl. Mayer, Ritter, Fitz 2020: 26f.

<sup>60</sup> Vgl. ebd.: 27f.

<sup>61</sup> Vgl. ebd.: 28f.

Ausbau der Handelsbeziehungen, sondern auch zur Sicherstellung der Macht in der Welt genutzt wurden. Im 17. Jahrhundert standen vor allem England und Frankreich an der Spitze der Kolonial- und Handelsmächte, wobei Großbritannien im 18. Jahrhundert aufgrund der schnell fortschreitenden industriellen Entwicklung zunehmend in den Vordergrund rückte. Die Kolonialgebiete dienten größtenteils der Ausplünderung. Besonders tragisch war die Vernichtung der Native Americans, der indianischen Ureinwohnerschaft, die große Teile ihrer Bevölkerung verloren.<sup>62</sup>

Die gesellschaftliche Struktur des alten Amerikas, kannte kein privates Landeigentum im europäischen Sinne. Der Anspruch auf Land beruhte lediglich auf die Nutzung. Die Inka-Kultur beispielsweise stellte jeder gegründeten Familie ein Stück Grund und Boden von der Gemeinschaftsfläche zur Verfügung. Die entstandene Wirtschaftseinheit *Tupu* wurde mit jeder weiteren Person erweitert. Zusätzlich zu den privaten Parzellen standen gemeinschaftlich genutzte Wälder und Weideplätze zur Verfügung. In der Indianerkultur war es üblich, dass jeder nur so viel Land besaß, wie er selbst bearbeiten und bewohnen konnte. Die Menschen betrachteten sich als Teil der Erde, als Mitbesitzer, Mitbewirtschafter, Verteidiger und Beschützer dieses Landes. Diese Verantwortung wurde an die nachfolgenden Generationen weitergegeben.<sup>63</sup>

Im 18. und 19. Jhd. strebte Europa mit seinen politischen und wirtschaftlichen Absichten die Befreiung des Bauerntums an. Man wollte die Menschen mit eigenem Grund und Boden ausrüsten. Mit den Bauernbefreiungen erhoffte man sich eine Effizienzsteigerung der Landwirtschaft. Diese Absicht jedoch brachten den Grund und Boden endgültig als letztes Element neben Kapital und Arbeit in die Marktwirtschaft. Grundstücksmärkte sind entstanden und Grund und Boden wurde zur handelbaren Ware. Im späten 18. Jhd. ließen das Bevölkerungswachstum und die Urbanisierung sowohl Nahrungsmittel als auch Bodenpreise steigen. Gleichzeitig nahm aufgrund der niedrig gebliebenen Ländarbeiterlöhne das Arbeitspotenzial im ländlichen Raum ab.<sup>64</sup>

Das 19. Jhd. brachte rasantes Bevölkerungswachstum und enormen industriellen Fortschritt mit. Zahlreiche neue Banken, Versicherungen und Großbetriebe entstanden. Dieser Bevölkerungsdruck trieb nicht nur die Nachfrage nach Boden, sondern gleichzeitig auch die Grundrente, die daraus entstandenen Bodenwerte und

<sup>62</sup> Vgl. Mayer, Ritter, Fitz 2020: 31ff.

<sup>63</sup> Vgl. ebd.: 34.

<sup>64</sup> Vgl. ebd.: 35.

die Erträge aus Bodenspekulationen in die Höhe. Die wachsenden Städte konnten mit dem Bau von neuem Wohnraum nicht mit dem Zuwachs mithalten. Die Lebensverhältnisse verschlechterten sich drastisch. Die entstandenen Mietskasernen wurden zu Beweisen zunehmender Bodenspekulationen und verantwortungsloser Baubehörden. Die Arbeiterschaft wurde vom Mittelpunkt an die Ränder der Städte getrieben.<sup>65</sup> Das Ende des 19. Jhd. brachte eine erneute Kolonialisierungswelle mit sich. Es entstand ein wahrhafter Wettlauf um die Rohstoffe der Welt. Zwischen 1880 und 1914 eigneten sich die europäischen Staaten gewaltsam fast den gesamten afrikanischen Kontinent und Teile Asiens an. Somit kam es zum Höhepunkt des Imperialismus. Die Welt wurde geteilt: auf der einen Seite standen die Erzeuger moderner Industriegüter, auf der anderen die davon abhängige Agrar- und Rohstoffproduktion.<sup>66</sup>

Nach dem Zweiten Weltkrieg stiegen in Österreich die Bodenpreise innerhalb 20 Jahren um das 15-fache, in anderen Großstädten passierte ähnliches. Das wurde zusätzlich stetig durch Ereignisse wie Weltausstellungen oder die Olympischen Spiele beeinflusst. Das 20. Jhd. verdeutlichte nun das erreichte Maximum des real vorherrschenden Kapitalismus. Gerhard Senf spricht in seinem Text *Das Bodeneigentum - eine Problemgeschichte und Theorienentwicklung* von einer Monopolisierung: Wenn knapp verfügbare Ressourcen wie Grund und Boden, welche uns mit existenzwichtigen Mitteln wie Trinkwasser und Atemluft versorgen, privatisiert werden, schließt das automatisch Personengruppen aus. Man bedenke, dass Grundeigentümerinnen durch die bloße Zurverfügungstellung des Bodens zur Bewirtschaftung immer weiter Profit zufließt. Pächterinnen hingegen können ihren Ertrag nie vollständig ausschöpfen.<sup>67</sup> Mit der Ernährungskrise 2007/2008 hat sich die Situation weiter zugespitzt. Nachdem die natürlich vorkommenden Ressourcen knapper wurden, entstand ein neuer Wettlauf um Landflächen, das sogenannte *Land Grabbing*.<sup>68</sup>

Mit der Zeit versuchte man die unverdienten Erträge aus dem Bodeneigentum mit steuerlichen Maßnahmen zurückzuhalten. Zunächst einmal wurde das mit einer Gemeindezuwachssteuer, welche bei der Wertsteigerung eines Grundstückes oder einer Immobilie bei Eingemeindung in eine neue Gemeinde eingehoben wurde, versucht. Nachdem 1904 Frankfurt am Main eine Gemeindezuwachssteuer

<sup>65</sup> Vgl. Mayer, Ritter, Fitz 2020: 38f.

<sup>66</sup> Vgl. ebd: 40ff.

<sup>67</sup> Vgl. ebd: 42f.

<sup>68</sup> Vgl. ebd: 45f.

einführte, führte Wien diese im Jahr 1905 ebenfalls ein. In der überarbeiteten Form von 1922 fasste die Gemeindezuwachssteuer der Stadt Wien bis zu 60 % des Gewinns. Die Tschechoslowakei führte gleichzeitig eine verpflichtende Wertzuwachssteuer von 25 % für den gesamten Gewinn ein. Im Gegensatz zu Europa machte es die USA nahezu unmöglich, mehrere Grundstücke und Immobilien zu besitzen. Zu den sehr hohen Grundabgaben erforderte ein brachliegendes Baugrundstück jährlich so einen hohen steuerlichen Aufwand, dass die Grundstücke entweder rasch wieder verkauft wurden oder ihnen schnell neue Nutzen zugeführt wurden. Eins ist klar: Nur eine bestimmte Menschengruppe profitiert von vergangenen Lorbeeren. Der mit der Zeit stetig wachsende Wertzuwachs bringt jedoch der Volkswirtschaft fast nichts. Es entsteht eine soziale Unverträglichkeit, welche den Kauf von Wohnraum für den Durchschnittsverbraucher/in nicht mehr möglich macht. Entscheidend wird sein, welche Maßnahmen die Gesellschaft zur Gegensteuerung ansetzen wird.<sup>69</sup>

### Widmung von Grund und Boden

In Dänemark wird bereits seit einiger Zeit auf eine vorausschauende Bodenbewirtschaftung gesetzt. Gleichzeitig werden bei der Besteuerung Boden und Immobilie voneinander getrennt. In den Niederlanden wird das Vorkaufsrecht der Gemeinden von Grund und Boden gestärkt und gleichzeitig eine erleichterte Enteignung gesetzlich geregelt. So versucht man mehr Grund und Boden zu kommunalisieren.<sup>70</sup> Wie sieht die Lage in Österreich aus?

Zuallererst ist zu erwähnen, dass durch den Mangel an besiedelbarer Fläche in den Alpen ein hohes Ost-Westgefälle vorherrscht. Die Preise unterscheiden sich bis zu 22.000 %.<sup>71</sup> Grundsätzlich befindet sich in Österreich bereits viel Grund und Boden im Eigentum der öffentlichen Hand. Dadurch liegt viel Entscheidungsmacht in der öffentlichen Verwaltung. Wien zum Beispiel stellt mit über 50 % des städtischen Bodens im Eigentum der Stadt eine für viele andere Großstädte beneidenswerte Situation dar. Einen bedeutenden Hebel bei der Wertsteigerung spielt die Umwidmung von Grün- in Bauland und die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit eine entscheidende Rolle.<sup>72</sup> In Österreich regelt der sogenannte Flächenwidmungsplan die Nutzung von Grundstücken.<sup>73</sup> Der Gemeinderat setzt darin

<sup>69</sup> Vgl. Mayer, Ritter, Fitz 2020: 43f.

<sup>70</sup> Vgl. ebd: 44.

<sup>71</sup> Vgl. ebd: 76.

<sup>72</sup> Vgl. ebd: 75f.

<sup>73</sup> Vgl. Wirtschaftskammer Wien 2024: 1.

Widmungen für das Stadt- oder das Ortsgebiet und das Freiland fest. „Dadurch wird gewährleistet, dass Städte nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgebaut und eine Zersiedelung von ländlichen Gebieten vermieden wird.“<sup>74</sup> Anhand des Flächenwidmungsplanes wird der Bebauungsplan festgelegt. Dieser enthält die Bestimmungen, wie auf dem Bauland gebaut werden darf.<sup>75</sup> Auch in Österreich gab es unter konservativen Regierungen einige Privatisierungswellen, welche sich im Vergleich zu anderen Großstädten in Grenzen hielten, aber trotzdem geschehen sind.<sup>76</sup>

### Einheitsbewertung in Österreich

Außerdem gibt es einen weiteren ausschlaggebenden Punkt: die Einheitsbewertung. Der Einheitswert ermittelt steuerlich maßgebliche Werte für die Ermittlung des Grundvermögens und bildet die Berechnungsbasis für die Grundsteuer, die Bodenwertabgabe und vor 2008 auch für die Erbschaftsteuer. Das Gesetz sieht eine regelmäßige Neubewertung dieses Wertes vor, trotzdem trug sich die letzte Bewertung 1973 zu. Das führte in Erbschaftsfällen zu beachtlichen steuerlichen Ungleichheiten. Ab 2008 schaffte man aus diesem Grund die Erbschafts- und Schenkungssteuer ab. Seit 2016 wird mit der Erbschaft oder Schenkung von Immobilien wieder die Grunderwerbsteuer fällig, jedoch mit begünstigten Steuersätzen.<sup>77</sup>

### Besteuerung von Grund und Boden - Kauf

Die Grunderwerbsteuer wurde, so wie wir sie heute kennen, 1987 eingeführt.<sup>78</sup> Mit ihr werden sowohl entgeltliche als auch unentgeltliche Erwerbe von inländischen Grundstücken besteuert.<sup>79</sup> Die Erbschaft und das Erwerben im Familienverband gelten als unentgeltlicher Erwerbsvorgang.<sup>80</sup> „Das Grunderwerbsteuergesetz versteht unter einem Grundstück zunächst Grundstücke im Sinn des bürgerlichen Rechts mitsamt dem Zubehör. Das sind Grund und Boden, Gebäude, der Zuwachs (Pflanzen, Tiere) und das Zubehör (z. B. Geschäftseinrichtungen).“<sup>81</sup>

Als Bemessungsgrundlage zählen grundsätzlich die Gegenleistungen. Wenn das nicht der Fall ist, dann gilt der Grundstückswert oder

<sup>74</sup> Österreichisches Bundesministerium 2023.

<sup>75</sup> Vgl. ebd.

<sup>76</sup> Vgl. Mayer, Ritter, Fitz 2020: 75.

<sup>77</sup> Vgl. ebd: 80.

<sup>78</sup> Vgl. ebd: 59.

<sup>79</sup> Vgl. Bundesministerium für Finanzen 2020: 7.

<sup>80</sup> Vgl. ebd: 7, 10.

<sup>81</sup> Vgl. ebd: 9.

der Einheitswert als Mindest- und Ersatzbemessungsgrundlage.<sup>82</sup> Hierfür werden bestimmte Ermittlungsmodelle herangezogen. Der Grunderwerbsteuersatz für entgeltliche Erwerbsvorgänge im Allgemeinen beträgt 3,5 % der Bemessungsgrundlagen. Bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen kommt unter bestimmten Umständen ein Stufen-tarif zu Anwendung. Dieser sieht für die ersten 400.000 Euro einen niedrigeren Steuersatz vor.<sup>83</sup>

Die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrsteuer.<sup>84</sup> Sie wird vom Bund eingehoben.<sup>85</sup> Mehr als 90 % aller Abgaben werden vom Bund erhoben, 84 % davon fallen unter die Kategorie Gemeinschaftliche Bundesabgaben und ein gewisser Anteil, welcher nach dem Finanzausgleichsgesetz bestimmt wird, erhalten Länder und Gemeinden.<sup>86</sup>

### Besteuerung von Grund und Boden - Verkauf

Seit 2012 müssen Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken, also der Differenz des Kaufpreises und dem Verkaufspreis, versteuert werden. Die Immobilienertragssteuer liegt bei 30 Prozent und ist eine Erhebungsform der Einkommenssteuer. Als Grundstück gelten dabei Grund und Boden und Gebäude. Ausgenommen werden selbst erbaute Immobilien, da sie erst im Nachhinein vom Besitzer errichtet worden sind. Ebenfalls befreit ist die unentgeltliche Übertragung einer Liegenschaft.<sup>87</sup>

### Besteuerung von Grund und Boden - Besitz

In Österreich wird auf den Besitz von Grundstücken und Immobilien die Grundsteuer erhoben. Sie ist eine kommunale Steuer und kommt zu 100 % der Gemeinde zugute. Die Einnahmen werden hauptsächlich für öffentliche Ausgaben verwendet. Es wird zwischen zwei Arten unterschieden: der Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliches Vermögen und der Grundsteuer für das Grundvermögen.<sup>88</sup> Zum Grundvermögen zählen alle Arten von Grundstücken, die nicht der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen. Dazu gehören unter anderem Baugrundstücke, Einfamilienhäuser und Wohnanlagen.<sup>89</sup>

Die Grundsteuer wird errechnet aus dem Steuermessbetrag und

<sup>82</sup> Vgl. Bundesministerium für Finanzen 2020: 10.

<sup>83</sup> Vgl. ebd: 18.

<sup>84</sup> Vgl. Bundesministerium für Finanzen 2024.

<sup>85</sup> Vgl. Österreichische Nationalbank 2024.

<sup>86</sup> Vgl. Bundesministerium für Finanzen o.D.

<sup>87</sup> Vgl. Bundesministerium für Finanzen 2024.

<sup>88</sup> Vgl. Bundesministerium für Finanzen 2025.

<sup>89</sup> Vgl. ebd.

einem bestimmten Hebesatz, der nach dem Finanzausgleichsgesetz jede Gemeinde dazu berechtigt, bis zu 500 % auf den Steuermessbetrag aufzuschlagen.<sup>90</sup> Die Grundlage für den Steuermessbetrag bildet der Einheitswert. Dieser basiert auf den Stichtag 1973 und wird deshalb seit 1982 pauschal um 35 % erhöht.<sup>91</sup>

Es besteht die Möglichkeit, sich von der Grundsteuer befreien zu lassen, beispielsweise für öffentliche Verkehrswege, fließende Gewässer oder Grundstücke des öffentlichen Dienstes. Auch eine zeitlich begrenzte Befreiung ist möglich, zum Beispiel für neu geschaffene oder geförderte Wohnobjekte.<sup>92</sup>

### Steuerverteilung Haupt- und Nebenwohnsitzmeldung

Städte und Gemeinde brauchen ausreichend finanzielle Mittel, um Aufgaben für ihre Bürgerinnen und Bürger zu erfüllen. Etwa 40 % der Einnahmen stammen aus den gemeinschaftlichen Bundesabgaben. Zudem finanzieren sie sich über eigene Steuern. Dazu gehört beispielsweise die bereits erwähnte Grundsteuer oder die Kommunalsteuer.<sup>93</sup> Welche steuerlichen Vorteile hat eine Gemeinde von einem Hauptwohnsitz gegenüber einem Zweitwohnsitz? Steht der Nebenwohnsitz im privatem Eigentum, müssen genauso wie ein Hauptwohnsitz, der im privatem Eigentum steht, laufend Steuern beglichen werden. Dasselbe gilt für Miete und Pacht. Es sind demnach keine Unterschiede zu verzeichnen.

Weiters könnte die Einkommenssteuer betrachtet werden. Jede Person mit einem Wohnsitz in Österreich ist einkommenssteuerpflichtig.<sup>94</sup> Die Einkommenssteuer fällt unter die Kategorie Gemeinschaftliche Bundesabgaben, welche 84 % des gesamten Abgabekommens in Österreich ausmachen. Diese werden vom Bund eingenommen und nach dem Finanzausgleichsgesetz erhalten die Länder und Gemeinden einen bestimmten Anteil davon: der Bund rund 67,9 %, die Länder rund 20,2 % und die Gemeinden rund 11,9 %.<sup>95</sup> Der Finanzausgleich erfolgt in einem Verfahren, welches die Abdeckung des Finanzbedarfs der einzelnen Gebietskörperschaften abzielt.<sup>96</sup> Demnach ist anzunehmen, dass Länder und Gemeinden, die mehr Einkommenssteuer einnehmen, in Folge auch einen höheren Anteil der Bundesabgaben bekommen. Da jedoch weder die Defini-

<sup>90</sup> Vgl. Bundesministerium für Finanzen 2025.

<sup>91</sup> Vgl. ebd.

<sup>92</sup> Vgl. ebd.

<sup>93</sup> Vgl. Österreichischer Städtebund 2025.

<sup>94</sup> Vgl. Bundesministerium für Finanzen 2025.

<sup>95</sup> Vgl. Bundesministerium für Finanzen 2022.

<sup>96</sup> Vgl. Österreichischer Städtebund 2025.

tion eines Hauptwohnsitzes noch die Definition eines Nebenwohnsitzes genau regeln, ob es sich bei der Wohnsitzmeldung um die Lage des Arbeitsplatzes handelt, kann keine Aussage getroffen werden. Sowohl Hauptwohnsitze als auch Nebenwohnsitze können im Zusammenhang mit dem Arbeitsplatz stehen.<sup>97</sup>

### Gemeindespezifische Regelungen am Beispiel Kitzbühel

In Österreich variieren die Regelungen der Besteuerung und des Bauens je nach Bundesland und innerhalb einzelner Gemeinden erheblich. Deshalb ist es schwierig, allgemeingültige Aussagen zu treffen. In Tirol sind beispielsweise lediglich 12 % der gesamten Fläche bebaubar. Die eingeschränkte Verfügbarkeit an bebaubarem Land steuert den Marktpreis erheblich. Orte, die für ihr Freizeitangebot bekannt sind, wie etwas Kitzbühel, erhöhen den Druck auf den Marktpreis zusätzlich. Durch seine lange Skisport-Tradition und das alljährliche Hahnenkamm-Rennen ist Kitzbühel zu einem beliebten Freizeitort geworden. Diese Beliebtheit hat die Nachfrage nach Wohnraum enorm gesteigert. In der Folge können sich viele Einheimische das Bauen und Wohnen in Kitzbühel nicht mehr leisten und sind zunehmend gezwungen, ihre Heimat zu verlassen. Dabei spielen die Umwidmung von Bau- und Grünland eine weitere wesentliche Rolle. Der Gemeinderat widmete unter bestimmten Wahlperioden Grün- zu Bauland um und stellte somit große Flächen zur Bebauung frei. Die Konsequenzen dessen trägt die Gemeinde für immer mit sich.<sup>98</sup>

Das Bundesland Tirol hat Maßnahmen ergriffen: In jeder Gemeinde dürfen nur 8 % der Häuser als Freizeitwohnsitz, also als Nebenwohnsitz, genutzt werden. In Kitzbühel zeigt sich jedoch, dass diese Bestimmungen häufig missachtet werden. Viele der Personen mit Hauptwohnsitzmeldung haben ihren Lebensmittelpunkt nicht in Kitzbühel. Die Kontrolle dieser Regelung gestaltet sich äußerst schwierig. Zwar kann die Polizei gelegentlich die Anwesenheit der Personen mit Hauptwohnsitzmeldung durch Hausbesuche überprüfen, doch ein tatsächlicher Nachweis ist auf diese Weise nicht möglich. Hausbesitzer versuchen den Eindruck zu erwecken, anwesend zu sein, indem sie ihre Mülltonnen von außenstehenden Personen befüllen lassen oder automatisch gesteuerte Lichtspiele in Betrieb nehmen.<sup>99</sup>

<sup>97</sup> Vgl. Österreichisches Bundesministerium für Inneres 2023.

<sup>98</sup> Vgl. Arte 2023.

<sup>99</sup> Vgl. ebd.

**Resümee**

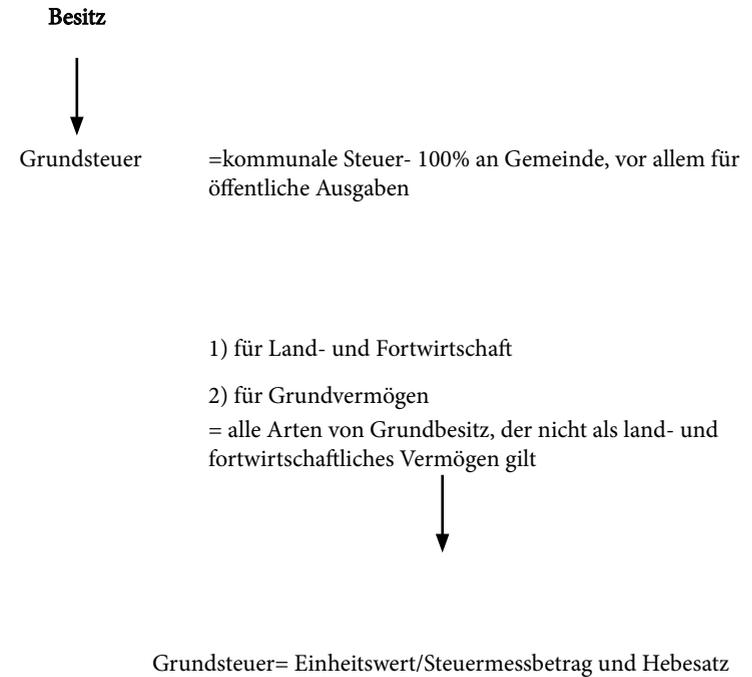
Die Landverteilung hat sich im Laufe der Geschichte mehrmals verändert. Beginnend mit einer kollektiven Nutzung von Grund und Boden bis hin zur Entstehung von Privatbesitz, welcher mit der Entstehung der ersten Zivilisation einherging. In der Antike führten wirtschaftliche Krisen und soziale Konflikte zur Einführung des Lehnswesens, was zu weitreichendem Großgrundbesitz führte. Im Mittelalter stellte das Feudalsystem aufgrund neuer wirtschaftlicher Strukturen und der Herausbildung des Bürgertums eine Herausforderung dar. Im Römischen Reich wurden in weiten Teilen grenzenlos gesetzliche Vorgaben ignoriert. Ein maßloser Kapitalismus fand seinen Ursprung.

Der Übergang zur Moderne brachte in England die Auflösung der Allmende-Rechte mit sich, was die Landwirtschaft ökonomisierten und das Kleinbauerntum verdrängte. Die überseeischen Entdeckungen lösten einen Wettlauf der Weltmächte aus, die eine massiven Ausplünderung mit sich brachten. Dabei kannte das alte Amerika kein privates Eigentum im europäischen Sinne. Sowohl in der Inka-Kultur als auch in Indianerkulturen bekam jeder so viel Grund und Boden, wie er/sie benötigte. In den Bauernbefreiungen des 18. und 19. Jhd. sah man eine landwirtschaftliche Effizienzsteigerung, was dazu führte, dass Grund und Boden endgültig zur Ware wurde. Am Übergang zum 20. Jhd. konnte der Höhepunkt des Imperialismus verzeichnet werden: Eine erneute Kolonialisierungswelle teilte die Welt in Erzeuger und davon abhängiger Agrar- und Rohstoffproduzenten.

Das Bevölkerungswachstum im 19. Jhd. trieb die Bodenpreise in die Höhe, das verstärkte sich nach dem 2. Weltkrieg abermals. Letztendlich führte die Ernährungskrise von 2007/08 zu einem Wettlauf um die letzten natürlichen Ressourcen, zum sogenannten *Land Grabbing*.

In Österreich versuchte man, wie in vielen anderen Ländern auch, steuerlich gegen die unverdienten Erträge vorzugehen. Dies geschieht heute durch die Grunderwerbssteuer beim Erwerb, die Immobilienertragssteuer beim Verkauf und die Grundsteuer beim Besitz von Grund, Boden und Immobilie. Doch auch Österreich, einem Land, in dem grundsätzlich viel Grund und Boden im Eigentum der öffentlichen Hand steht, spielt die politische Seite eine entscheidende Rolle. Am Beispiel von Kitzbühel wird ersichtlich, welche Auswirkungen die Umwidmung von Grund und Boden auf die einheimische Bevölkerung hat. Neben dem Bauwesen stellt die Kontrolle der begrenzten Nebenwohnsitzmeldung eine bisher nicht bewältigbare Herausforderung dar.

**Übersicht Grundsteuer**



Berechnungsgrundlage des Einheitswert des Grundvermögen und der gemeine Wert	Berechnungsgrundlage Steuermessbetrag gilt der um 35% erhöhte Einheitswert	Nach dem finanzausgleichgesetz ist jede Gemeinde ermächtigt einen Hebesatz von bis zu 500% aus den Grundsteuermessbetrag anzuwenden.
vom Finanzamt berechnet Grundlage: Bebauungsart, Nutzung und Immobilien-/Grundstücksfläche Einheitswert basiert auf Stichtag der Hauptfeststellung 1973	Einheitswert basiert auf Stichtag 1973- ab 1982 pauschale Erhöhung des Wertes um 35%	

Befreiung unter sehr bestimmten Gegebenheiten möglich, meist nur für gewisse Zeit.

Abb.20 Die Grundsteuer.

## Übersicht Immobilienertragssteuer

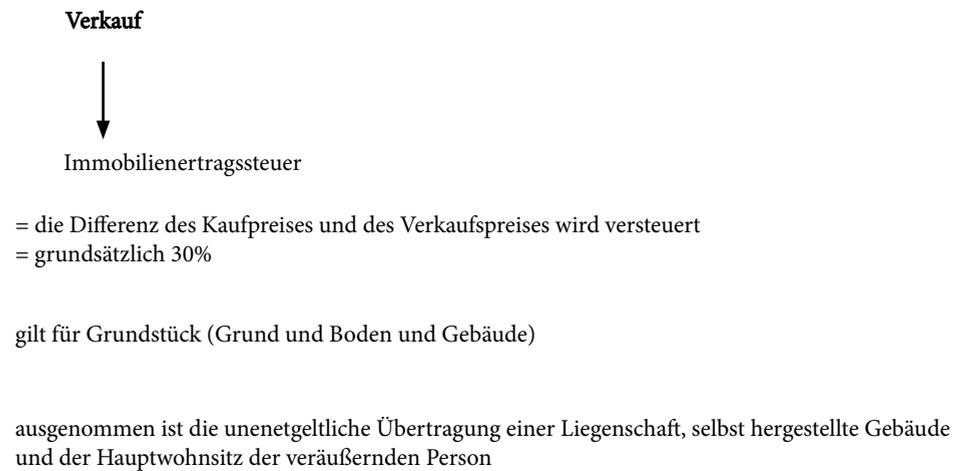


Abb.21 Die Immobilienertragssteuer.

## Übersicht Grunderwerbssteuer

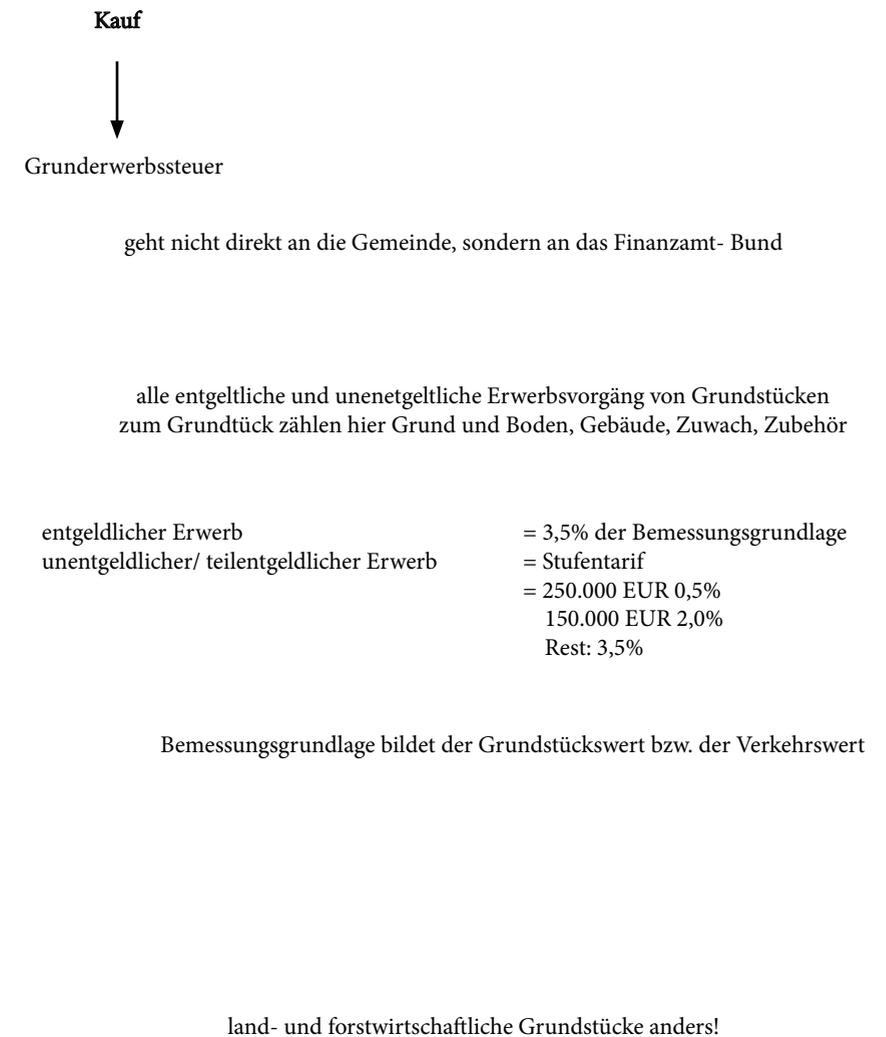


Abb.22 Die Grunderwerbssteuer.

## Der Zweitwohnsitz in der Tschechoslowakei

### Umbruch

Mit dem Eisernen Vorhang wird Europa in zwei Hälften geteilt. Die vom Kommunismus beeinflussten Entwicklungen im Osten unterschieden sich maßgeblich von denen im Westen, auch in Bezug zum Zweitwohnsitz. Um den bedeutenden Stellenwert der Zweitwohnsitze in einem stark vom Kommunismus geprägten Land wie der ehemaligen Tschechoslowakei zu verstehen, muss man einige Schritte in der Geschichte zurückgehen. Das Zusammenspiel einiger Geschehnisse erklärt, was den Menschen dazu bewegte, aus den Städten zu flüchten und die Zeit auf dem Land zu verbringen. Das Zusammenspiel der Geschehnisse erklärt die mögliche Motivation und möglichen Gründe der massiven Zweitwohnsitzbewegung. Die Ereignisse unterstreichen die unvergleichbare Wertschätzung dieses Wohnsitzes, die bis heute bestehen geblieben ist.

Beginnend mit der Österreich-Ungarischen Monarchie werden die politischen Umbrüche in 5 Phasen unterteilt, welche entscheidend dazu beigetragen haben, wie sich das Verhalten der Bevölkerung verändert hat.

### Phase 1: Beginnender Tourismus

Da das gesamte Gebiet der heutigen Tschechischen Republik über einen langen Zeitraum Teil der Österreich-Ungarischen Monarchie war, überschneidete sich der geschichtliche Hintergrund der beiden Länder. Die gesamte erste Periode weist ähnliche Entwicklungen wie in Österreich auf: Die Wurzeln des Verreisens wurden hier ebenfalls bereits im Mittelalter verzeichnen. In der Neuzeit begab sich auch hier der Adel regelmäßig auf den Wohnsitz am Land. Im 18. Jhd. wurden erste Ausflüge in die Natur dokumentiert. Auch in Tschechien hinterließ im 19. Jhd. die Aufklärung ihre Spuren. Im Gegensatz zu Österreich reagierte die tschechische Gesellschaft mit einer gewissen Verzögerung auf die Geschehnisse. Doch auch hier entwickel-

te sich bald ein Sommerfrische-Trend, welcher mit der Gründerzeit deutlich angestiegen ist (Abb. 25).<sup>100</sup>

Im Unterschied zu Österreich entstand zu dieser Zeit bereits um die Hauptstadt Villen- und Gartenkolonien. Während in Österreich die Bevölkerung bereits auf den neuen Freizeittrend reagierte, ahmten die in Tschechien lebenden Deutschen die gehobene Prager Gesellschaft nach und ließen prächtige Häuser errichten (Abb. 24). Sie besaßen die finanziellen Mittel, welche der breiten tschechische Bevölkerung nicht zur Verfügung standen.<sup>101</sup>

Bei der tschechischen Bevölkerung bestand Interesse in die nahe Umgebung der Stadt Prag zu fahren. Diese Gegend war bereits seit dem 18. Jhd. wegen der Dampfschiffahrt bekannt. Sonntag um Sonntag fuhren die Leute aus der Stadt, um wegzukommen und die alltägliche Umgebung zu verändern. Wer nicht zu Fuß oder mit dem Fiaker unterwegs war, dessen Ziel war vom Gleisnetzwerk abhängig (Abb. 27). Dieses wurde in den darauffolgenden Jahren stetig weiter ausgebaut, erschloss nach und nach weitere Landschaften und machte diese für die breite Masse erreichbar. So entstand ab den 1860er-Jahren eine Tradition an Ausflugsorten wie *Horní Černošice* am Fluss *Berounka* (Abb. 23, 26).<sup>102</sup>

### Phase 2: Erste Republik Tschechoslowakei

Mit dem Ausbruch des Ersten Weltkrieges kam es zu große Veränderungen. Der Untergang der Österreich-ungarischen Monarchie ebnete den Weg für die Gründung neuer unabhängiger Staaten. So wurde am 20. Oktober 1918 die Tschechoslowakische Republik mit T.G. Masaryk als Präsidenten ausgerufen.<sup>103</sup> Die Zeit der ersten Republik formte die beiden Staaten bis heute. Die Lebensstile der Monarchie wurden langsam aufgehoben und es begann eine Periode mit stetig wachsendem wirtschaftlichem Wohlstand. Insbesondere die höheren und mittleren gesellschaftlichen Schichten erlebten einen Aufschwung.<sup>104</sup>

### Phase 3 und 4: Die kommunistische Übernahme

Die friedlich und demokratisch regierte Periode wurde erst nach 20 Jahren durch die Aggression von Hitlerdeutschland beendet.<sup>105</sup> Die

<sup>100</sup> Vgl. Soukal 2016: 55.

<sup>101</sup> Vgl. ebd.

<sup>102</sup> Vgl. ebd.: 57f.

<sup>103</sup> Vgl. Generalkonsulat der Tschechischen Republik in München. o.D.

<sup>104</sup> Vgl. Soukal 2016: S.11ff.

<sup>105</sup> Vgl. Generalkonsulat der Tschechischen Republik in München. o.D.

Menschen hatten mit dem Ankommen des Faschismus und Nationalsozialismus vor allem Angst um ihre Existenz und gleichzeitig die Sehnsucht nach Ruhe und kurzzeitigem Kräfteschöpfen.<sup>106</sup> Nach dem Zweiten Weltkrieges fiel die wiederhergestellte Tschechoslowakei in die sowjetischen Einflusszone und wurde im Februarsturz 1948 von der kommunistischen Regierung übernommen. Es folgte eine fast 40-jährige Periode strikter politischer Kontrolle. Der Privatbesitz der Bürger wurde zu größten Teilen enteignet und die politischen Rechte der Bevölkerung unterdrückt.<sup>107</sup>

### Die Entstehung der Chalupa

In den ersten Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg ging es vor allem darum, das Land wiederherzustellen. Das begann zuallererst mit der Vertreibung, Ausbürgerung und Enteignung der Sudetendeutschen aus den tschechischen Randgebieten. Folglich standen unzählige Gebäude an der deutschen Grenze leer. Diese wurden von Hauptwohnsitzen zu Rekreationszwecken umgenutzt und wurden zu den ersten Wochenendhäusern, den sogenannten *chalupy* (Plural von *chalupa*). Bereits in den 1950er-Jahren begann eine langsam anwachsende Zweitwohnsitzbewegung, welche mit dem steigenden Lebensstandard der Nachkriegsjahre bis in die 1960er-Jahre einen regelrechten Boom auslöste.<sup>108</sup> Mit der Austreibung der Sudetendeutschen schaffte man gleichzeitig Raum für Staatsabgrenzung zu Deutschland und Österreich. Während des gesamten Kalten Krieges wurden die Menschen im Land gehalten, die Grenzen in den Westen waren geschlossen.<sup>109</sup>

### Politische Erwartungen

Die kommunistische Regierung brachte starke Regelungen für die Gesellschaft mit. Die landwirtschaftliche Industrialisierung brach ein und die Menschen wurden gezwungen, in die größeren Städte zu ziehen. Es war eine Zeit, in der viele Experten und Expertinnen ihre Posten verlassen mussten oder man in niedrigere Posten verschoben wurde. Viele Menschen konnten ihren Beruf nicht mehr ausüben, ihr erlerntes Können und ihre Qualifikation nicht anwenden. Das frustrierte die Bevölkerung.<sup>110</sup> Gleichzeitig erwartete man das politische Interesse und Engagement des Bürgers. Mit Verstaatlichung diverser Lebensbereiche behielt man die Bevölkerung im Blick. Der Sozialis-

<sup>106</sup> Vgl. Schindler-Wisten 2017: 209.

<sup>107</sup> Vgl. Generalkonsulat der Tschechischen Republik in München. o.D.

<sup>108</sup> Vgl. Schindler-Wisten 2017: 209.

<sup>109</sup> Vgl. Alpha-doku 2024.

<sup>110</sup> Vgl. Schindler-Wisten 2017: 116.

mus steuerte nicht nur den Arbeitsbereich an, sondern drängte sich auch in die Freizeit des Bürgers. Der Staat warb mit diversen Freizeitangeboten.<sup>111</sup>

Diese enge politische Situation führte neben anderen Faktoren dazu, dass der einfache Bürger nach neuen Lebensstrategien suchte. Die Bevölkerung zog sich, sobald es für kurze Zeit möglich war, in die Privatsphäre zurück und wendete sich vom politischen Regime ab.<sup>112</sup> Die Natur bot dabei die ersehnte Ruhe und die Möglichkeit für Jedermann, aus der Unterdrückung zu flüchten. Der kurze Aufenthalt außerhalb der Stadt erlaubte für einen kurzen Moment das Vergessen der Sorgen, der Nöte und der gesamtheitlichen Unzufriedenheit.<sup>113</sup> Der Aufenthalt auf dem Land bot eine kurzzeitige Auszeit und bereitete den Bürger auf die anstehende Arbeitswoche vor.<sup>114</sup> Die Dichte und die beengenden Wohnverhältnisse der Stadt verstärkten das Bedürfnis auf das Land zu fliehen. Die städtische Architektur wurde zunehmend grauer und einheitlicher. Die Platte wurde zum Heim der breiten Bevölkerung.<sup>115</sup> Man suchte die Einsamkeit und die Privatsphäre. Man suchte einen Ort, an dem man nicht seinen Nachbarn störte. All das, was die eigene Wohnung nicht bieten konnte.<sup>116</sup>

### Die Entstehung der Chata

Entlang gut erreichbarer Verkehrsknoten, in der Nähe von Gewässern und im Hinterland großer Städte entstehen halblegale Gartenhauskolonien. Neben der *chalupa* entwickelt sich dort eine neue Form des Zweitwohnsitzes, die sogenannte *chata*. Grundstücks- und Gebäudegrößen waren begrenzt, in den meisten Fällen fehlten Wasser- und Stromanschluss. Die *chata* wurde in der Regel von ihren Besitzern selbst gebaut, da es an Handwerkern mangelte. Zudem war der Zugang zu Baumaterialien stark eingeschränkt, sodass jeder Einzelne kreativ werden und eigene Lösungen finden musste.<sup>117</sup>(Abb. 28-32)

Man packte bereits am Donnerstagabend seine Sachen und fuhr am Freitag nach der Arbeit direkt aufs Land, wo man meist bis Sonntagabend blieb. Es war vor allem die Bevölkerung großer industrieller Städte, die sich nach einer Auszeit sehnten, während die ländliche Bewohnerschaft ohnehin die Möglichkeit hatte, den Strapazen der

<sup>111</sup> Vgl. Fulbrook 2008: 22ff.

<sup>112</sup> Vgl. Schindler-Wisten 2017: 15f.

<sup>113</sup> Vgl. ebd: 113.

<sup>114</sup> Vgl. Soukal 2016: 11ff.

<sup>115</sup> Vgl. Schindler-Wisten 2017: 111.

<sup>116</sup> Vgl. ebd: 112.

<sup>117</sup> Vgl. ebd: 15.

Urbanisierung zu entkommen.<sup>118</sup> Der einfache Bürger konnte auf dem Land für einen Moment seine soziale Rolle hinter sich lassen und in eine neue schlüpfen. Es war ein Ort, an dem man selbst bestimmen konnte, wer man war, was man tat und mit welchen Menschen man sich umgab. Ein Ort, an dem man seine Träume und sich selbst verwirklichen konnte.<sup>119</sup>

### Verwertung des eigenen Kapitals

Neben den von außen einwirkenden Einflüsse gab es auch von innen den Drang danach die erwirtschafteten finanziellen Mittel und dadurch seine eigene Arbeit zu verwerten.<sup>120</sup> Der kommunistische Staat erlaubte dem Bürger nur einen sehr eingeschränkten Besitz von Grund, Boden und Immobilien. Es galt noch dazu als auffällig Ländereien zu besitzen. Der Zweitwohnsitz am Land stellte eine zwar nur teils legale, doch unauffällige Möglichkeit, das eigene Kapital zu investieren.<sup>121</sup>

### Unruhen

1967 machten sich in der Republik zunehmend Unruhen breit. Die Bevölkerung stellte sich allmählich gegen den kommunistischen Totalitarismus und versuchte diesen zu vermenschlichen. 1968 wurde der kommunistische Präsident Novotny, welcher bereits ab Anfang der 1960er-Jahre die Stalinisten auszuschalten und das Tor für Liberalisierung und Meinungsfreiheit zu öffnen versuchte, zu seinem Rücktritt gezwungen. Die Neuwahlen ließen den in Moskau ausgebildeten slowakischen Kommunisten Alexander Dubcek nach vorheriger Genehmigung der Kreml-Führung zum neuen Staatsoberhaupt werden. Dubcek beabsichtigte einige weitreichende wirtschaftliche, kulturelle und politische Veränderungen, was der sowjetischen Führung wenig Freude bereitete.<sup>122</sup>

### Phase 5: Normalisierung

Im August 1968 führte das zum Einmarsch der sowjetischen Armee und ihren Verbündeten in die Tschechoslowakei. Innerhalb weniger Stunden besetzten Truppen alle strategisch wichtigen Positionen des Landes. Dubcek wurde verhaftet, in die Sowjetunion gebracht und

<sup>118</sup> Vgl. Schindler-Wisten 2017: 108.

<sup>119</sup> Vgl. ebd: 115f.

<sup>120</sup> Vgl. ebd: 120.

<sup>121</sup> Vgl. ebd: 107.

<sup>122</sup> Vgl. Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg. o.D.

durch einen moskautreuen Nachfolger ersetzt. Als Prager Frühling wurde die liberale Reformbewegung unter Alexander Dubcek und alle Ereignisse rund um den August 1968 bezeichnet. Die Reformen mussten rückgängig gemacht werden und es folgte die Phase der sogenannten *Normalisierung*. Die neue kommunistische Partei kontrollierte von dem Zeitpunkt an die nächsten 20 Jahre lang alle Bereiche des öffentlichen Lebens. Das kulturelle und geistige Leben der Bevölkerung wurde noch stärker eingeschränkt als zuvor. Folglich verließen rund 80.000 Bürgerinnen und Bürger das Land.<sup>123</sup>

### Legalisierung Zweitwohnsitzbesitz

Obwohl Grund und Boden in der frühen Phase des Sozialismus erschwinglicher waren, führte die Normalisierung zu einem weiteren Anstieg der Zweitwohnsitze. Beigetragen hat die Einführung einer neuen Gesetzesordnung. In der sozialistischen Rechtsordnung nämlich beschränkte sich das Privateigentum auf das sogenannte persönliche Eigentum. Nach dem Zivilgesetzbuch 1964 waren dessen Gegenstand Dinge, die für den persönlichen Verbrauch der Bürger bestimmt waren. Dazu gehörte das Eigentum von Dingen, die die materiellen und kulturellen Bedürfnisse der Bürger befriedigten und welche mit dem durch Arbeit erworbenen Geld erworben wurden. Dazu zählten freizeitorientierte Unterkünfte am Land. Somit wurde das Verbot zu besitzen durch das Recht auf die Bedürfnisbefriedigung des Bürgers ersetzt. Der Besitz und Unterhalt von Zweitwohnsitzen wurden zum persönlichen Eigentum und somit rechtsgültig.<sup>124</sup> Somit bot der Zweitwohnsitz ab dem Zeitpunkte die legale Möglichkeit, die eigenen finanziellen Mittel zu investieren.<sup>125</sup> Ab 1967 galt zudem der Samstag als arbeitsfreier Tag, was mehr Freizeit für die Bevölkerung brachte.<sup>126</sup>

### Die 70er und ihre Freizeiteinrichtungen

Die 1970er-Jahre markierten ein wachsendes Interesse am Bau individueller Erholungseinrichtungen, welche nun die dritte und letzte Art der freizeitorientierten Typologie darstellen. Diese lagen meist im innerörtlichen Bereich ländlicher Strukturen, hatten eine größere Baufläche als eine *chata* und beherbergten mehrere Menschen auf einmal (dazu zählen zum Beispiel Apartmenthäuser).<sup>127</sup> Es

<sup>123</sup> Vgl. Bundesstiftung für Aufarbeitung der SED-Diktatur. o.D.

<sup>124</sup> Vgl. Schindler-Wisten 2017: 120

<sup>125</sup> Vgl. ebd: 107.

<sup>126</sup> Vgl. ebd: 27.

<sup>127</sup> Vgl. ebd: 15.

entstanden neue Erholungszentren, was zu einer erheblichen Verschlechterung der Wasserqualität und einer zunehmenden Belastung und Verschmutzung der Natur führte. So markierten die 70er-Jahre den Beginn der kontrollierten Regulierung des Zweitwohnsitzbaus. Ab 1971 wurden für bereits bestehende Häuser in nicht städtischen Gebieten Förderungsfonds bereitgestellt, wodurch verfallenen Bestände vielfach aufgewertet wurden. In Kombination mit dem stetig wachsenden Individualverkehr führte das zum Ende des Jahrzehnts zum sogenannten *Landhausfieber*. In zahlreichen Zeitschriften wurde über die Freizeitgestaltung auf dem Land berichtet und es erschienen zahlreiche Fachpublikationen zu diesem Thema.<sup>128</sup>

### Samtene Revolution

Bereits am 20. Jahrestag des Prager Frühlings demonstrierte die tschechoslowakische Bevölkerung gegen die politische Führung. Auch während der zahlreichen darauffolgenden antistaatlichen Demonstrationen ging die Polizei brutal gegen die Demonstrierenden vor und verhaftete viele Oppositionelle. Darunter auch den Initiator der regimiekritischen Bürgerrechtsbewegung Charta 77 Vaclav Havel. Die Studentendemonstration am 17. November 1989 eskalierte schließlich. Dieser Tag markierte den Beginn der Samtenen Revolution. Innerhalb der Bevölkerung entstand eine Solidarisierungsbewegung und die kommunistische Partei erklärte sich schließlich zu einem Dialog bereit. Nachdem der Generalsekretär der Kommunistischen Partei zurücktrat, bildeten sich im ganzen Land weitere Demokratiebewegungen. Am 24. November 1989 legten bis zu 80 % der gesamten tschechoslowakische Bevölkerung als Zeichen des Protests von 12 bis 14 Uhr die Arbeit nieder. Daraufhin begannen die Verhandlungen über eine Demokratisierung.<sup>129</sup>

### Chata und Chalupa im Vergleich

Die *chata* und *chalupa* unterscheiden sich in ihrer Entstehung und ihrem Aussehen. Trotz dieser Unterschiede stellen beide Typologien einen freizeitorientierten Zweitwohnsitz dar, was sie wieder miteinander verbindet. Beide sind bis heute für die Bevölkerung von großer Bedeutung, weshalb die Unterschiede und Gemeinsamkeiten genauer betrachtet werden.

Eine Gemeinsamkeit bildet die überwiegende Nutzung der städtischen Bevölkerung. Die ländliche Bevölkerung hatte in der Vergan-

<sup>128</sup> Vgl. Schindler-Wisten 2017: 16f.

<sup>129</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2019.

genheit als auch heute schlichtweg keinen Bedarf nach einer weiteren Unterkunft am Land. Ohne die städtische Bevölkerung und deren Bedürfnisse gäbe es weder die *chalupa* noch die *chata*. Genauso wie in Österreich haben sich mit der am Land ankommenden städtischen Bevölkerung die Bezeichnungen *letníci* (aus dem Tschechischen *léto* der Sommer) und *luftáci* (aus dem deutschen die Luft) durchgesetzt, was sich mit *Sommerfrischler* übersetzen lässt.<sup>130</sup> Diese Bezeichnungen kamen von der ländlichen Bevölkerung und spiegeln somit die Distanz zwischen den Menschen wider.

Es können keine aussagekräftigen Unterschiede zwischen Form und Größe des Hauptwohnsitze der Personen gefunden werden, die eine *chalupa* oder eine *chata* besitzen. Ein großer Teil der städtischen Bevölkerung wohnte in einem Plattenbau. Trotzdem gab es auch diejenigen, die das nicht taten. Deshalb kann dieser Faktor nicht verallgemeinert werden.<sup>131</sup>

Wie bereits angeführt, findet man den Beginn der *chalupa* in den verlassenen Hauptwohnsitzen der Sudetendeutschen.<sup>132</sup> Mit der Industrialisierung war die ländliche Bevölkerung zudem gezwungen, in die Städte zu ziehen und so standen zahlreiche Gebäude leer. Die *chalupa* bezeichnet also ein bestehendes Gebäude in ländlicher Umgebung, das früher als Hauptwohnsitz diente und aus verschiedenen Gründen jedoch als solcher nicht mehr verwendet wird und nun zur Erholung genutzt wird. Die *chalupa* ist meist in eine dörfliche Struktur eingebunden, muss aber nicht direkt in der dörflichen Umgebung stehen. Es kann sich um ehemalige Bauernhöfe, Scheunen, Mühlen, Sägewerke, Getreidespeicher oder andere Typologien, die es zu dieser Zeit in ländlichen Bereichen vorherrschten, handeln.<sup>133</sup> Der *chalupář*, der Besitzer einer *chalupa*, wird als sozial inaktiver Einzelgänger beschrieben. Er schneide sich von seiner Umgebung ab, ziehe sich in sein Paradies zurück und beschäftige sich am liebsten mit Arbeiten an seinem eigenen Haus.<sup>134</sup>

Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der *chata* meist um ein eingeschossiges Gebäude, deren Wohnfläche (maximal 50 m<sup>2</sup> bebaute Fläche, Maximalvolumen von 230 m<sup>3</sup>) und Grundstücksgröße (~400 m<sup>2</sup>) durch Vorschriften begrenzt ist. Zudem verfügt die sie in den meisten Fällen über einen ausgebauten Dachstuhl. Die *chata* dient ausschließlich zur Erholung und kann aufgrund ihrer Bauweise und

<sup>130</sup> Vgl. Schindler-Wisten 2017: 109.

<sup>131</sup> Vgl. ebd: 112.

<sup>132</sup> Vgl. ebd: 209.

<sup>133</sup> Vgl. ebd: 14.

<sup>134</sup> Vgl. ebd: 10.

fehlender Ausstattung in den meisten Fällen nur saisonal bewohnt werden. Häufig ist die *chata* Teil einer Hüttenkolonie, außerhalb dörflicher Strukturen und befindet sich im Hinterland großer Städte oder an Erholungsorten wie an Flüssen und Seen.<sup>135</sup> Der *chatař*, der Besitzer einer *chata*, als Individualist beschrieben. Er schätze die Nähe zur Natur, sei mit wenig zufrieden und kümmere sich stetig um die Gemeinschaft. Während der *chatař* sich nur für eine Kommune interessiert, bringt sich der *chalupář* in die Dorfgemeinschaft ein.<sup>136</sup>

### Der Zweitwohnsitz heute

Aus all den Strapazen des Landes ist eine sehr spezielle Form der Freizeitgestaltung entstanden.<sup>137</sup> Die Bevölkerung hat diese Situation eigenständig in die Hand genommen und aus den Einschränkungen heraus einen selbstständigen Tourismus entwickelt.<sup>138</sup> In diesem Raum erfüllt man sich selbst die nicht erfüllten Bedürfnisse.<sup>139</sup> Die Tschechische Republik stellt nicht das einzige Land mit Zweitwohnsitzen dar, doch im Gegensatz zum Westen ist der Zweitwohnsitz keine Exklusivität. Im Osten kann es sich auch der einfache Mensch leisten.<sup>140</sup>

2001 gehört Tschechien in Europa zu den Ländern mit den meisten Freizeitwohnsitzen pro Haushalt, wobei der qualitative Ausbau lediglich im Durchschnitt liegt.<sup>141</sup> Heute ist die Zahl nicht zu bestimmen. Die tschechische Regierung verlangt keine Nebenwohnsitzmeldung, es muss lediglich ein Hauptwohnsitz gemeldet werden.<sup>142</sup> Dem steht die Zahl der gemeldeten Unterkünfte gegenüber. Sie beinhaltet alle gemeldeten Wohnungen und Häuser und gibt keine weiteren Auskünfte darüber, wie diese genutzt werden.<sup>143</sup>

Die Unterscheidung zwischen den Typologien stellt sich ebenfalls immer schwieriger dar. Sie fließen ineinander. Neu errichtete Häuser, die sowohl ganzjährig als auch saisonal bewohnt werden können, werden als *chalupa* bezeichnet. Die *chata* wird immer robuster, größer und zu einem widerstandsfähigem Haus.<sup>144</sup> Die Zweitwohnsitze werden von Generation zu Generation weitergetragen und stellen ein unverzichtbares Element häuslicher Erholung dar.<sup>145</sup>

<sup>135</sup> Vgl. Schindler-Wisten 2017: 15

<sup>136</sup> Vgl. ebd: 10.

<sup>137</sup> Vgl. ebd: 107.

<sup>138</sup> Vgl. ebd: 15.

<sup>139</sup> Vgl. ebd: 107.

<sup>140</sup> Vgl. ebd: 21.

<sup>141</sup> Vgl. ebd: 15.

<sup>142</sup> Vgl. Digitální a informační agentura 2025.

<sup>143</sup> Vgl. Český statistní úřad 2024.

<sup>144</sup> Vgl. Schindler-Wisten 2017: 18.

<sup>145</sup> Vgl. ebd: 9.

## Resümee

Die Wurzeln des Verreisens der Tschechischen Republik überschneideten sich, wenn auch mit einem gewissen zeitlichen Verzug, mit denen von Österreich. Als Teil der Österreich-ungarischen Monarchie entstand auch hier der Trend für die Sommerfrische auf das Land zu fahren. Der Entfernungsradius, in dem man sich bewegte, war genau wie in Österreich von der Erreichbarkeit abhängig (Bahnnetz). In der Zwischenkriegszeit entstand die erste unabhängige tschechoslowakische Republik, die vom stetig wachsenden Wohlstand geprägt war. Nach dem Zweiten Weltkrieg gehörte die wiederhergestellte Republik zur sowjetischen Einflusszone. Mit der Übernahme der Regierung durch die kommunistische Partei im Jahr 1948 begann eine 40-jährige Periode eines streng kommunistischen Regimes, das die Rechte der Bürger stark unterdrückte. Die Grenzen in den Westen wurden geschlossen.

Die kommunistische Regierung hatte nicht nur einen starken Einfluss auf den Arbeitsbereich, sondern auch auf die Freizeit, den Besitz und den Wohnraum der Bürger. Die Bevölkerung suchte nach Ausweichmöglichkeiten. Die Natur bot dabei einen erreichbaren Ort, an dem man sich zurückziehen konnte. Verlassene Hauptwohnsitze wurden in die ersten Freizeitwohnsitze umgenutzt: die *chalupa*. Wenig später entstanden entlang gut erreichbarer Verkehrsknotenpunkte, in der Nähe von Gewässern und im Hinterland großer Städte halb-legale, informelle Zweitwohnsitz-Kolonien: *die chata*. Die zwei genannten Typologien unterscheiden sich aufgrund ihrer unterschiedlichen Entstehung in ihrem Aussehen und ihren Nutzern.

Nach Dubceks Reformversuchen marschierte im August 1968 die sowjetische Armee ein. Die Reformbewegung wurde von der Sowjetunion gestürzt. Mit dem Prager Frühling begann die Phase der *Normalisierung*, die von einem noch strengeren kommunistischen Regime gekennzeichnet war. Die Einführung einer neuen Gesetzesordnung führte zu einem weiteren Anstieg der Zweitwohnsitzbewegung. Das Privateigentum des Bürgers wurde auf Dinge ausgeweitet, die die materiellen und kulturellen Bedürfnisse der Bürger befriedigten und mit persönlich erworbenen Geld gekauft werden. Dazu gehörten auch freizeitorientierte Freizeitunterkünfte. Mit der Samtenen Revolution entstand eine Solidarisierungsbewegung und die kommunistische Partei trat zurück. 1989 begannen schließlich Verhandlungen über die Demokratisierung.



Abb. 23 Cernosice Bahnhof, o. D.



Abb. 24 Vila Antonin Matejka in Senohraby, o. D.



Abb.25 *Radosovice, o. D.*



Abb.26 *An der Berounka in Cernosice., o. D.*

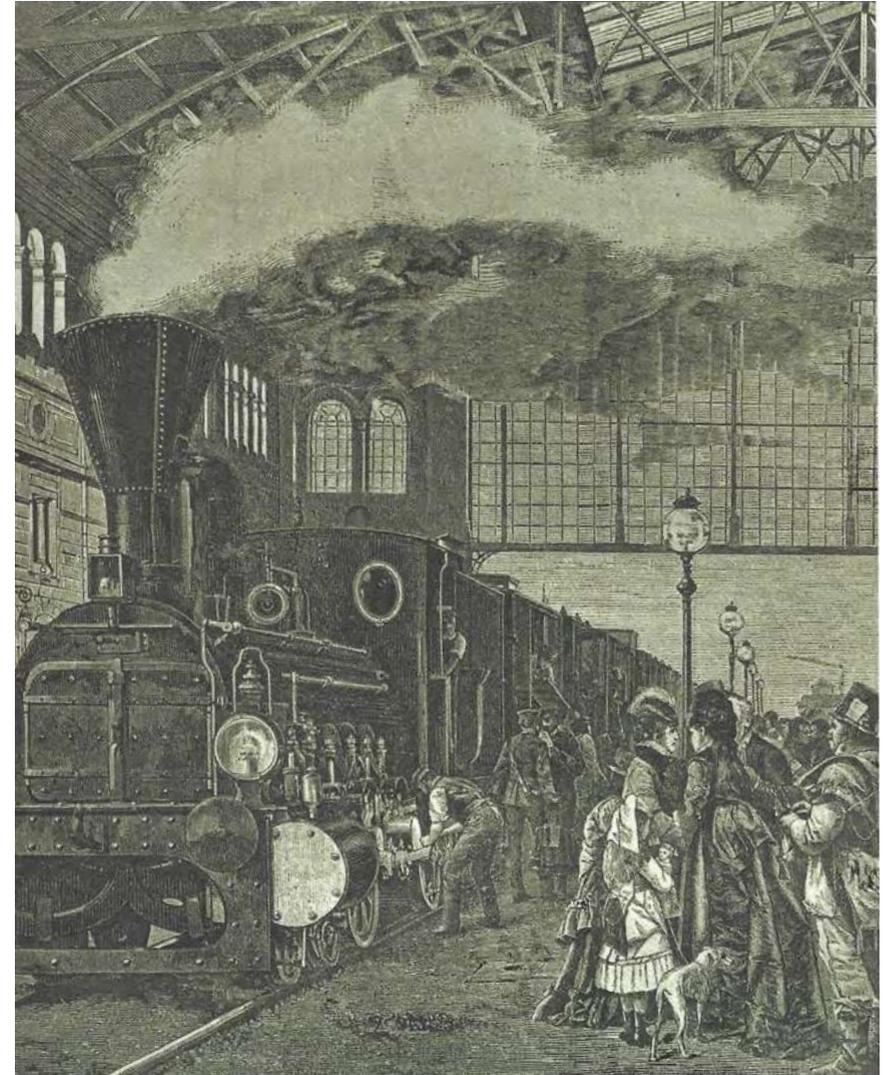


Abb.27 *Wie man vor 60 Jahren in die Sommerfrische fuhr, o. D.*



Abb. 28 Chata, o. D.



Abb. 29 Chata, o. D.



Abb. 30 Chata, o. D.



Abb.31 *Chata, o. D.*



Abb.32 *Chata, o. D.*

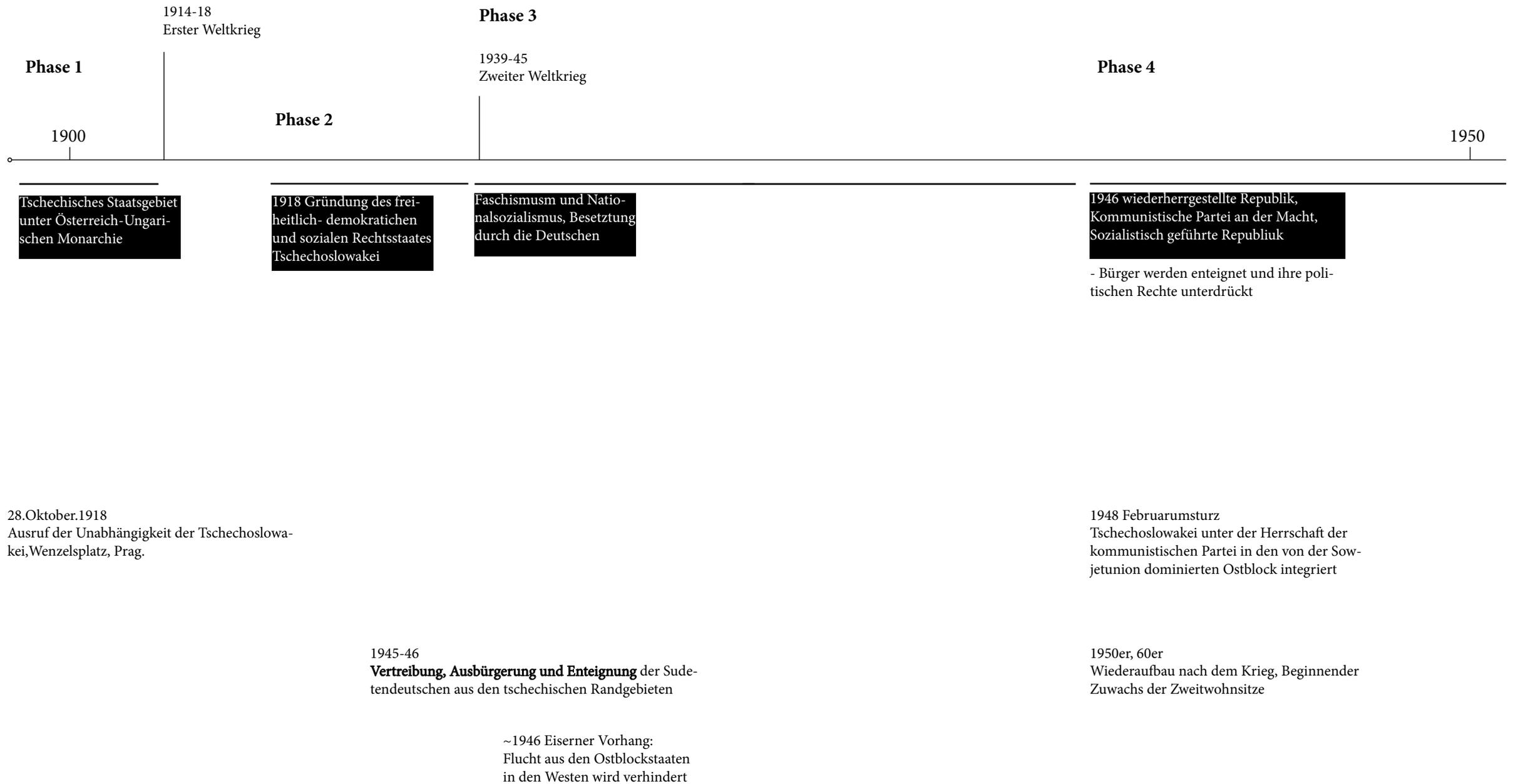


Abb. 33 Übersicht der geschichtlichen Ereignisse in der Tschechoslowakei von 1900-2000, Teil 1.

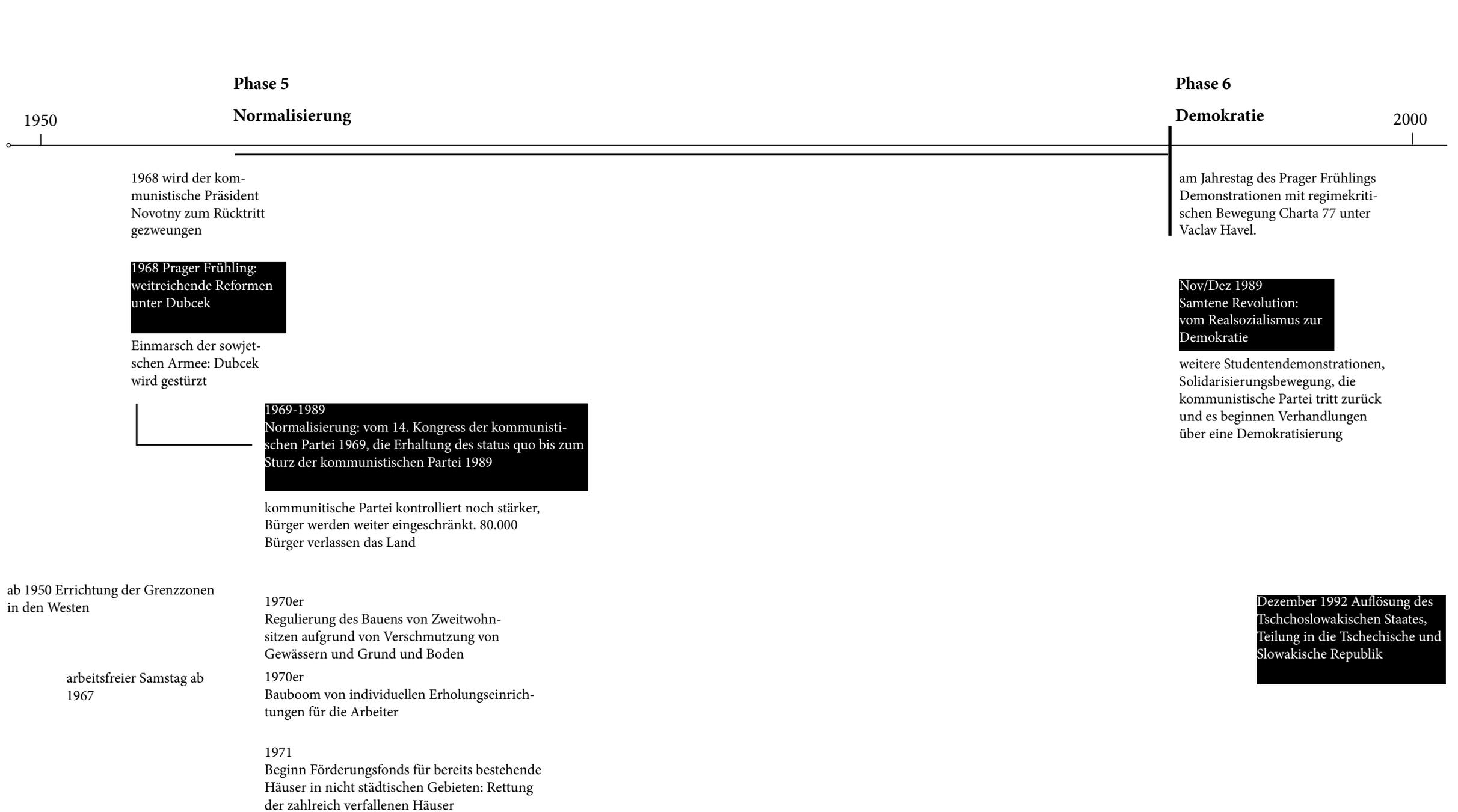


Abb. 34 Übersicht der geschichtlichen Ereignisse in der Tschechoslowakei von 1900-2000, Teil 2.

# Katalog

Der Katalog stellt ein Nachschlagwerk dar. Er sammelt die Erkenntnisse des Hauptteiles und formuliert Grundsätze, welche für eine Transformation eines Wochenendhauses in eine *Neue Sommerfrische* als Grundlage dienen sollen. Er wird in 5 thematische Bereiche unterteilt:

**01 Raumbedürfnis**

**02 Gemeinschaft**

**03 Zugänglichkeit**

**04 Elemente und Bestandteile**

**05 Auslastung**

## 01 Raumbedüfnis

- 1) das Wohnen
- 2) die Raumerweiterung
- 3) das Heim
- 4) die Entfaltung
- 5) die Selbstverwirklichung
- 6) der reele Ort
- 7) die Freiheit
- 8) die Sehnsuchtsbenommenheit
- 9) räumliche Identitätstiftung
- 10) räumliche Wechselwirkung
- 11) die Sehnsucht
- 12) die Bedürfnisstillung
- 13) das Andere
- 14) die Multilokalität
- 15) die Erinnerung
- 16) das Neue
- 17) die Lebendigkeit

### das Wohnen

„Das Wesen von Bauten ist das Wohnen, was mehr als Behausung ist.“<sup>146</sup>

Das *Wohnen*, aus dem Mittelhochdeutschen *wonen* stammend, was *sich aufhalten, bleiben*, aber auch *gewohnt sein* bedeutet, ist mit dem Wort *gewinnen* verwandt. *Gewinnen* beschrieb *nach etwas trachten, etwas gernhaben*, später stellte gewinnen *den Gefallen finden, zufrieden sein* und *sich gewöhnen* dar.<sup>147</sup> Das Wohnen bildet also einen durchaus intimen Ort. Einen Ort, den man kennt, der einem vertraut ist, in dem man einen Gefallen findet und zufrieden ist.

### die Raumerweiterung

Erfolgt keine Möglichkeit der räumlichen Selbstentfaltung, kommt die Sehnsucht nach Raumerweiterung auf. (Abb. 35)

### das Heim

Das Heim, aus dem Althochdeutschen *heima*, was die *Heimat* beschreibt,<sup>148</sup> beschreibt das *Gefühl eines eigenen Bereiches, der sich gegen andere fremde Bereiche abgrenzt*. Der Bereich muss ein gewisses Vertrauensverhältnis aufzeigen. Man bildet Heimat, indem man ein gewisses Vertrauensverhältnis aufsucht, welches einem Sicherheit und Geborgenheit gibt. Der Mensch ist auf der ständigen Suche nach Heimat. (Abb. 36)

### die Entfaltung

Der Raum muss als Grundeinheit eine individuelle Entfaltung ermöglichen. Er muss Träume, Wünsche und Sehnsüchte erlauben. (Abb. 37)

### die Selbstverwirklichung

Der Mensch kann sich nur mit dem Raum verwirklichen. Das Selbst kann nur mit dem inneren des Raumes ausgedrückt werden. Der Mensch identifiziert sich mit dem Raum und verhindert somit die Entwurzelung.

<sup>146</sup> Aicher 2018: 68.

<sup>147</sup> Vgl. Dudenredaktion o. D.

<sup>148</sup> Vgl. Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache o. D.

### **der reale Ort**

Die heutige Zeit ermöglicht dem Menschen überall und gleichzeitig nirgendwo zu sein. Der digitale Raum verhüllt den Menschen in einen unsichtbaren Schleier der Ungewissheit über den physischen Standort. Raum und Zeit verschwimmen, das Vertrauensverhältnis bricht. Der Mensch wird heimatlos, entwurzelt. Die Multilokalität steht dem realen Raum gegenüber.

### **die Freiheit**

Hier kann man sein, wer man will und man kann tun, wie und mit wem man will.<sup>149</sup>

### **die Sehnsuchtsbenommenheit**

Im ersten Augenblick überwiegt das Gefühl der Freiheit vor anderen Bedürfnissen. Für das Gefühl der Freiheit ist man bereit auf gewisse Sachen zu verzichten.

### **räumliche Identitätsstiftung**

Mit dem Wechsel der Umgebung erfolgt eine Änderung des Verhaltens. Der Raum, in dem Fall der Umraum, verändert das Wesen des Menschen. Verhaltensweisen und Gewohnheiten ändern sich.

### **räumliche Wechselwirkung**

Die Natur des Raumes wird von den sich darin befindlichen Wesen bestimmt. Der Raum definiert den Menschen genauso wie der Mensch den Raum definiert. Mensch und Raum befindet sich in einer stetigen Wechselwirkung gegenseitiger Beeinflussung.<sup>150</sup>

### **die Sehnsucht**

die Sehnsucht definiert etwas, nach was man innerlich verlangt. Man kann sich ausschließlich nur nach Etwas bereits da gewesen sehnen. Bilder und Erzählungen steigern die Sehnsucht. Es entsteht ein Schein der Erinnerung.

### **die Bedürfnisstillung**

Der Mensch hat das Bedürfnis nach dem Besonderen und Außergewöhnlichen. Alltagsgewohnheiten werden verworfen, es werden neue

<sup>149</sup> Vgl. Schindler-Wisten 2017: 116.

<sup>150</sup> Vgl. Bollnow 1963: 6.

geschaffen.

### **das Andere**

Das Andere erweckt die Lust nach dem Neuen. Bedürfnisse werden ausgelöst. Es sind irreversible Vorgänge, es umso schwieriger es sich dem zu entbehren.

### **die Multilokalität**

Bezeichnet hier den Wunsch nach dem an einem anderen Ort sein.

### **die Erinnerung**

Der Raum, in dem wir wohnen, ist weit mehr als nur ein physischer Ort. Er ist ein Träger unserer Erinnerungen und bewahrt all unsere Habseligkeiten.

### **das Neue**

Das Neue ist eine Überlagerung oder eine neue Zusammenstellung. Sie ist innerhalb der Erinnerung.<sup>151</sup>

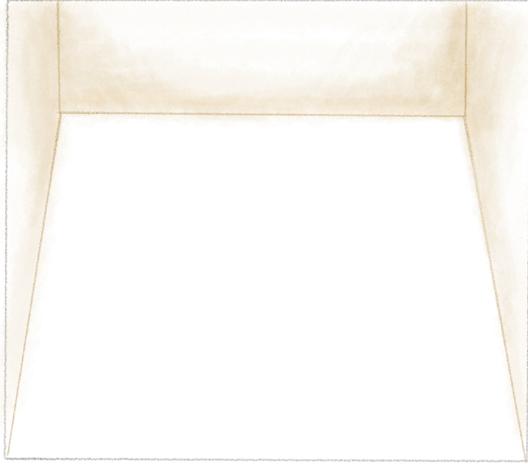
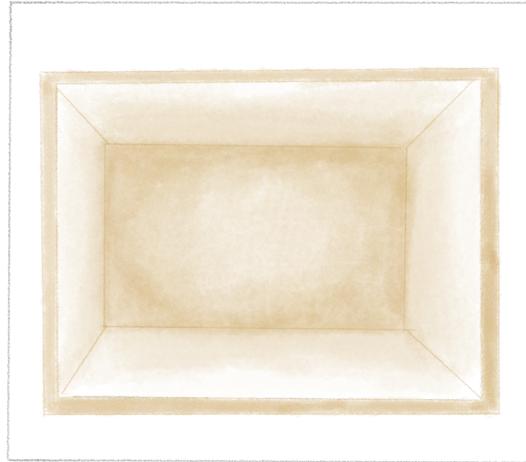
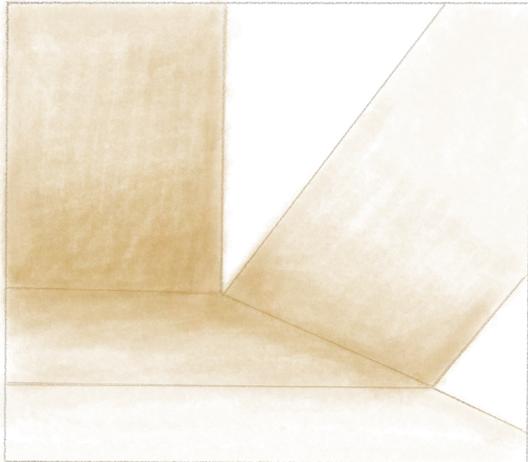
### **die Lebendigkeit**

Die körperliche Tätigkeit führt zur Lust seinen eigenen Körper zu spüren.

„(D)ie Lebendigkeit geht durch Mechanisierung verloren.“<sup>152</sup>

<sup>151</sup> Vgl. Aicher 2018: 55f.

<sup>152</sup> Ebd: 54.

Abb.35 *die Raumerweiterung*Abb.36 *das Heim*Abb.37 *die Entfaltung*

## 02 Gemeinschaft

- 1) der Bezugspunkt
- 2) persönliche Identität
- 3) die Gemeinschaft
- 4) die Privatsphäre
- 5) das Verbergen
- 6) emotionale Freizügigkeit
- 7) soziale Zugehörigkeit

### der Bezugspunkt

An der Schnittstelle von Mensch, Raum und Zeit entstehen Emotionen, Stimmungen, Zufälle und Ereignisse. Sie bilden Erinnerungen und Erinnerungen wiederum bilden Bezugspunkte.<sup>153</sup>

### persönliche Identität

Ort und Ereignis werden zu Grundbausteinen der persönlichen Identität.<sup>154</sup>

### die Gemeinschaft

Wohnen bedeutet an eine bestimmte Stelle hingehören.<sup>155</sup> Gemeinschaft gibt dem Menschen Halt. Gemeinschaft braucht Raum.

### die Privatsphäre

Es muss den Raum geben, in dem man sich zurückzieht von der Gemeinschaft.

### das Verbergen

Räume sind Orte des Verborgenen. Dinge geschehen und werden nicht gesehen. Das Nicht-Gesehen-Werden geht über die Privatsphäre hinaus.

### emotionale Freizügigkeit

Der Raum gibt die Möglichkeit der emotionalen Freizügigkeit.

### soziale Zugehörigkeit

Die soziale Zugehörigkeit stärkt und festigt das Handeln und Tun des Einzelnen. Sie führt zur Leichtigkeit. Subkulturen in Sinne von Gruppierungen entstehen.

<sup>153</sup> Vgl. Aicher 2018: 54.

<sup>154</sup> Vgl. ebd: 56.

<sup>155</sup> Vgl. Bollnow 1963: 501f.

## 03 Zugänglichkeit

- 1) der Besitz
- 2) die Verpflichtung
- 3) die Verantwortung
- 4) der Ursprung
- 5) die Privatisierung
- 6) die Abgrenzung
- 7) der Grund

## der Besitz

Der Duden definiert den Besitz als:

„Gesamtheit aller (materieller) Güter, die jemand geerbt oder erworben hat, sodass er bzw. sie darüber verfügen kann.“<sup>156</sup>

Besitz ist alles, was zu uns gehört. Der Mensch will besitzen, um sich auf der Welt zugehörig zu fühlen.<sup>157</sup> Es liegt in der Natur des Menschen, dass er etwas besitzen will.<sup>158</sup> Das gibt das Gefühl des In-der-Welt-Seins.

## die Verpflichtung

„Eigentum verpflichtet.“<sup>159</sup>

Eigentum bedeutete Verpflichtung.

## die Verantwortung

„Sein (Eigentum) Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“<sup>160</sup>

Mit dem Besitz trägt man eine gewisse Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit. Mit dem Besitz kommt ein Verantwortungsgefühl einher, welches die Wertschätzung erhöht.

## der Ursprung

Der Ursprung markiert einen Schnittpunkt. Er bildet den Ort, von dem man ausgegangen ist und an den man immer wieder zurückkehrt. Dieser gibt ihm Halt, die Sicherheit des Gewohnten und sich Verändernden. Er ist ein Ort, an dem man sich geborgen fühlt. Nur der Raum kann den Ursprung bilden. Die Rückkehr in den eigenen gewohnten Raum wird essentiell.<sup>161</sup>

## die Privatisierung

Privatisierung bedeutete nicht unzugänglich machen.

Privatisierung von privatisieren: von privat Adj. 'persönlich, vertrau-

<sup>156</sup> Vgl. Duden- Redaktion o. D.

<sup>157</sup> Vgl. Bollnow 1963: 501ff.

<sup>158</sup> Vgl. Schindler-Wisten 2017:120.

<sup>159</sup> §14 Abs 1. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland.

<sup>160</sup> §14 Abs 1. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland.

<sup>161</sup> Vgl. Bollnow 1963: 503f.

lich, nicht amtlich, nicht öffentlich, einem oder mehreren einzelnen gehörend, nicht staatlich, Entlehnung (16. Jh.) aus gleichbed. lat. *privātus*, eigentlich '(der Herrschaft, Amtsgewalt) beraubt, (vom Staat, von der Öffentlichkeit) abgesondert', dem Part.adj. von lat. *privāre* 'berauben, befreien, (ab)sondern'; vgl. lat. *privus* 'für sich bestehend, einzeln, eigen(tümlich), einer Sache beraubt' (s. Privileg)

## die Abgrenzung

Abgrenzungen bestimmen Zonen. Sie markieren gewisse Bereiche und lassen sie somit von den Anderen unterscheiden. Sie weisen immer unterschiedliche Dichten auf.

## der Grund

Das Wörterbuch der deutschen Sprache definiert den Grund:

„Grund= Boden, Bodenvertiefung, Talgrund, das Unterste von etwas, derjenige Teil einer Fläche von dem sich etwas abhebt, Fundament, Grundlage  
Grund= Ursache, Veranlassung“<sup>162</sup>

Der Grund bezeichnet die *unterste Fläche, das Fundament, die Grundlage, das Innerste, das tiefste Wesen, die Ursache, die Veranlassung*. Das Wort stammt aus dem Althochdeutschen *grunt*, was das *Feld* und die *Erde* bezeichnete, und dem gotischen *grundus*, was ursprünglich den körnigen Boden, den Sandboden beschrieb. Weiters ist das Wort auf das Verb *gründen*, die Grundlage schaffen, den Grundstein legen, zurückzuführen.<sup>163</sup> Die Wortherkunft verdeutlicht, wie *grundlegend*, mit dem Synonymen *ausschlaggebend* oder *entscheidend*, die Bezeichnung ist.

<sup>162</sup> Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache o. D.

<sup>163</sup> Vgl. ebd.

## Elemente und Bestandteile

- 1) der Raum als Grundeinheit
- 2) das Bedürfnis
- 3) die Notwendigkeit
- 4) der Luxus
- 5) der Verzicht
- 6) der Ausbruch
- 7) die Flexibilität
- 8) die räumliche Unabhängigkeit
- 9) die Selbstdarstellung
- 10) Elemente- Bestandteile
- 11) fixe Elemente
- 12) variable Elemente
- 13) der Zusatz
- 14) die Nutzungsdauer

### der Raum als Grundeinheit

Der Raum wird zur grundlegenden Sache. Er wird zu einer Tatsache, die als Ausgangspunkt für Weiteres verwendet wird. Er bildet eine Maßeinheit, von der sich andere Maßeinheiten ableiten. Er ist kleiner (organisatorischer) Bestandteil. Er wird zur Voraussetzung.

### das Bedürfnis

Das Bedürfnis leitet sich von dem Verb *dürfen* ab. Die ursprüngliche Bedeutung des Verbes *dürfen* war *brauchen* oder *nötig haben*.<sup>164</sup> Somit bezieht sich das Bedürfnis auf eine subjektive Erfahrung oder objektiven magelhaften Zustand.

Das Grundbedürfnis ist ein Existenzbedürfnis. Bedürfnisse müssen befriedigt werden, damit ein Mensch ein Überleben sichern kann. Die Sicherung der Befriedigung von Grundbedürfnissen beschreibt das Existenzminimum.<sup>165</sup>

### die Notwendigkeit

Raumbezeichnungen werden in der Typologie eines *Wochenendhauses* aufgrund ihrer nicht notwendigen Funktionszuweisung aufgebrochen. Bestandteile werden aufgeschlüsselt, Notwendigkeiten ermittelt und definiert.

### der Luxus

Der Luxus, aus dem Lateinischen *luxus*, bedeutet *verrenkt*, *ausgerenkt* oder *die Verrenkung als eine Abweichung vom Normalen*.<sup>166</sup> Das über das gesellschaftlich normal empfundene Ausmaß von Konsum, Lebensstil und Aufwand wird nichtig. Der selbstbestimmte Raum wird zum ausnahmslosen Luxusgut

### der Verzicht

Der Verzicht, vom Mittelhochdeutschen *verziht* ab, was *zu verzeihen* bedeutet.<sup>167</sup> Der Mensch verzeiht im gewissen Maße auch das Notwendigste, wenn das Selbst über einem steht.

### der Ausbruch

Der Raum gibt die Möglichkeit einer persönlichen Veränderung.

<sup>164</sup> Vgl. Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache o. D.

<sup>165</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2016.

<sup>166</sup> Vgl. Dudenredaktion o. D.

<sup>167</sup> Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache. o. D.

**die Flexibilität**

Der Raum gibt die Möglichkeit einer räumlichen Veränderung.

**die räumliche Unabhängigkeit**

Flexibilität bedeutet, dass Räume voneinander unabhängig sind und unabhängig voneinander genutzt werden können.

**Selbstdarstellung**

Der Zweitwohnsitz wird zum Darstellungselement des Selbst. Grenzen des Verbotenen werden aufgelöst.

**Elemente - Bestandteile**

Elemente sind Grundsteine, die zur Voraussetzung werden. Sie beinhalten typische Merkmale und Wesenszüge und werden somit zu Bestandteilen.

Ein Bestandteil umschreibt den Teil eines kompletten Ganzen.

**Fixe Elemente**

Fixe Elemente müssen gegeben werden. Sie decken die Grundbedürfnisse des Menschen ab.

**Variable Elemente**

Unter variablen Elementen versteht man die individuellen Elemente und persönlichen Ergänzungen eines jeden Einzelnen. Diese Elemente sind nicht vorprogrammierbar.

**der Zusatz**

Als Zusätze werden individuelle Ergänzungen bezeichnet. Diese Ergänzungen verleihen Individualität und befriedigen Sehnsüchte.

**die Nutzungsdauer**

Die Nutzungsdauer bestimmt den Stellenwert des Elementes oder der Bestandteile im jeweiligen Alltag, an einem bestimmten Standort.

# Auslastung

- 1) die Auslastung
- 2) die Auslastungsmitte

**die Auslastung**

Die Raumauslastung definiert die Nutzung von Räumen, bezogen auf einen bestimmten Zeitraum oder Abschnitt. Setzt man die tatsächliche Nutzung in Relation zur maximal möglichen Nutzung erhält man die Auslastung, einen prozentuellen Wert.

*Mensch pro m<sup>2</sup> pro Zeit*

Dabei werden

- 1) die Größe des Raumes und die daraus resultierende Raumkapazität,
- 2) die Funktionalität oder auch Flexibilität, welche die Nutzungshäufigkeit des Raumes angibt,
- 3) die Produktivität, die Qualität der Nutzung, des Raumes beachtet.

**die Auslastungsmitte**

Die Auslastungsmitte beschreibt einen optimalen Grad der Nutzung. Dieser liegt zwischen Überlastung und Ineffizienz. Jeder Raum verfügt aufgrund seiner Beschaffenheit über eine andere Bewertung der Auslastungsmitte.

# Transformation

## Fotodokumentation Prosenice



Abb. 38 *Sitzgarnitur, 2024.*



Abb. 39 *Hintergarten., 2024.*



Abb.40 Sitzgarnitur 2, 2024.



Abb.41 Detail Wasserschlauch Befestigung, 2024.

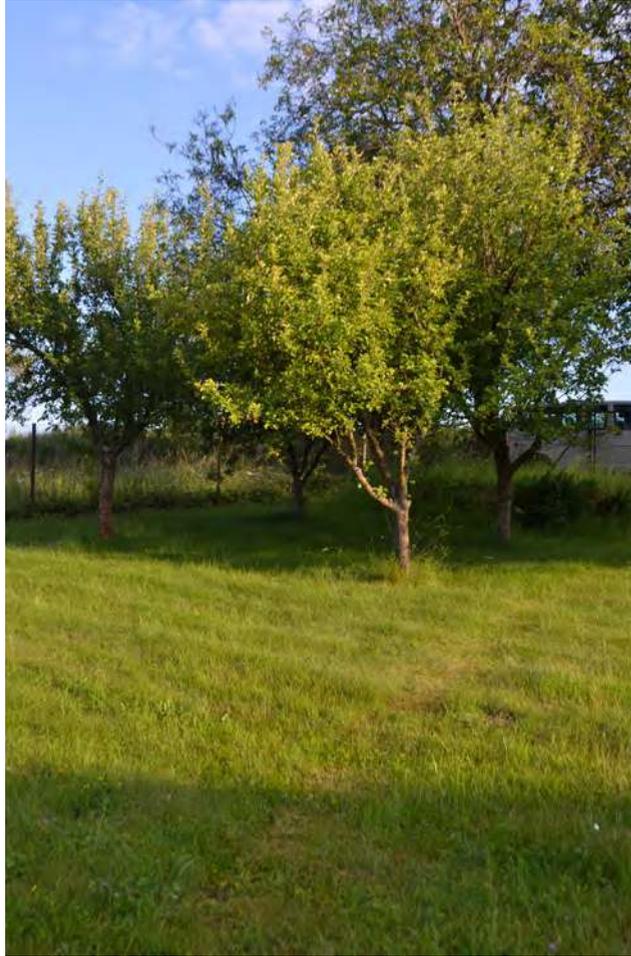


Abb.42 *Apfelbäume, 2024.*



Abb.43 *Stachelbeeren, 2024.*



Abb. 44 *Brunnen, 2024.*



Abb. 45 *Der Blick hinauf zu den Nachbarn, 2024.*



Abb. 46 Kompost, 2024.



Abb. 47 Hochbeet am Haus, 2024.



Abb. 48 *Ausblick aus dem Wohnzimmer, 2024.*



Abb. 49 *Der Wald hinter dem Zaun, 2024.*

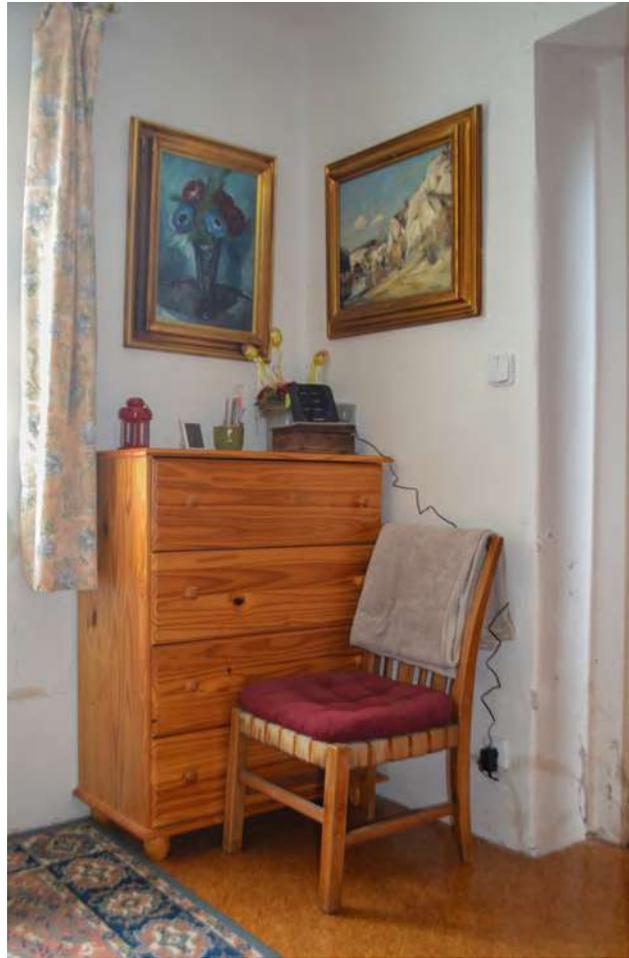


Abb. 50 *Das Wohnzimmer, 2024.*

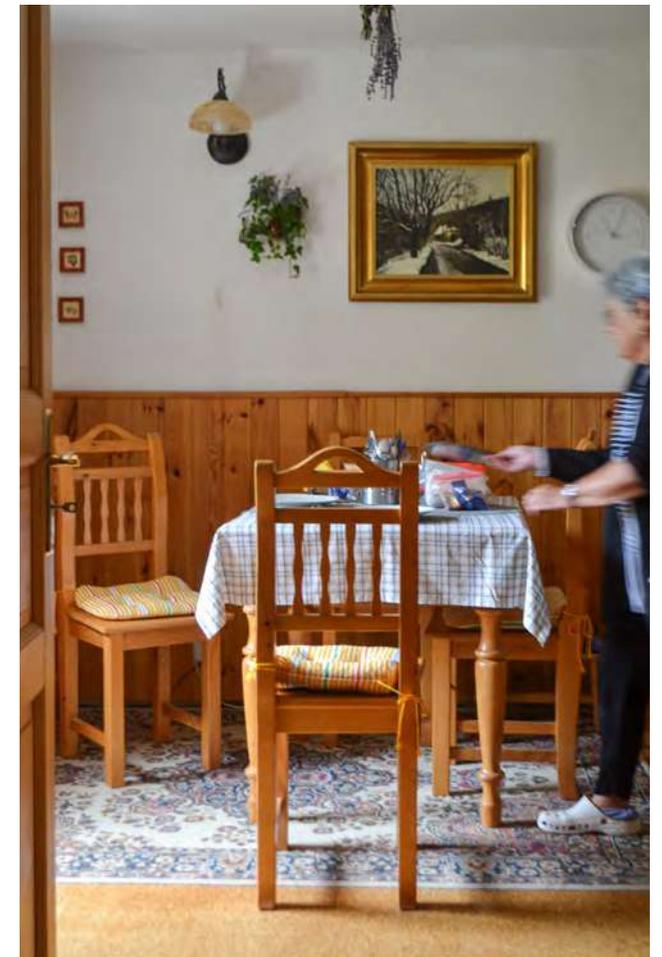


Abb. 51 *Mittagstisch, 2024.*



Abb. 52 Kaminofen, 2024.



Abb. 53 Erinnerungen, 2024.



Abb. 54 *Vorzimmer*, 2024.

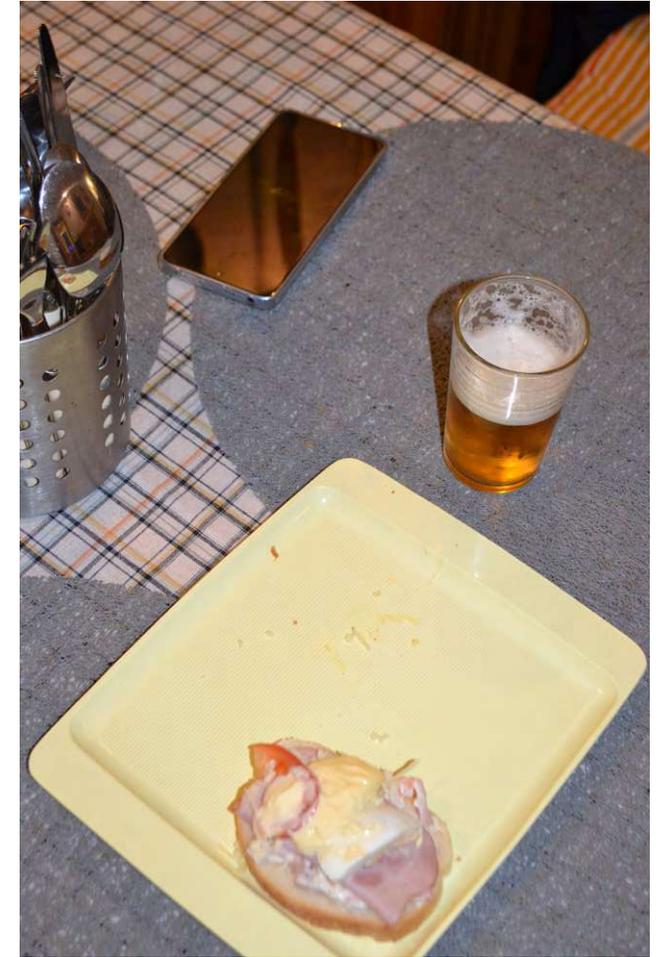


Abb. 55 *Chlebicky*, 2024.

## Verortung

Die Gemeinde *Prosenicka Lhota* liegt im 60 Kilometer südlich von Prag gelegenen mittelböhmisches Hügelland an der Grenze der Bezirke *Příbram* und *Benesov*. Die Gemeinde zählt rund 500 Einwohner und hat neben einem Kindergarten, eine freiwillige Feuerwehr und eine Jagdgesellschaft. Das ehemalige Gasthaus in der Mitte des Ortes wird zu feierlichen Anlässen bewirtschaftet. Der ortsansässige Nahversorgungsladen ist seit einigen Jahren nicht mehr in Betrieb. Von der Ortsmitte aus erreicht man mit der stündlich fahrenden Busverbindung die 6 km entfernte Stadt Sedlcany. Sedlcany bietet eine breite Infrastruktur.

Prosenice 21, 264 01 Prosenicka Lhota- Sedlcany  
49.6943633, 14.4714795

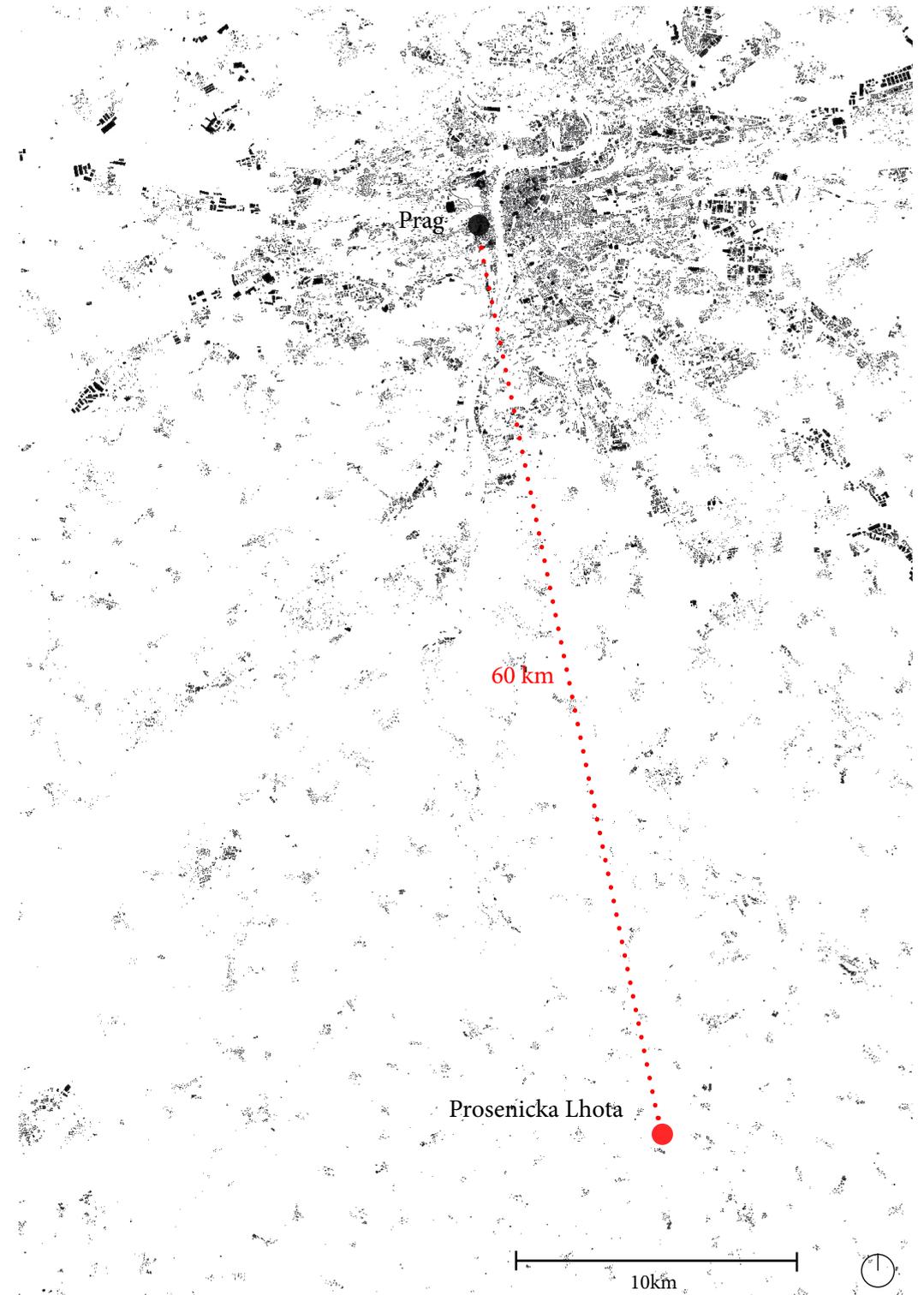
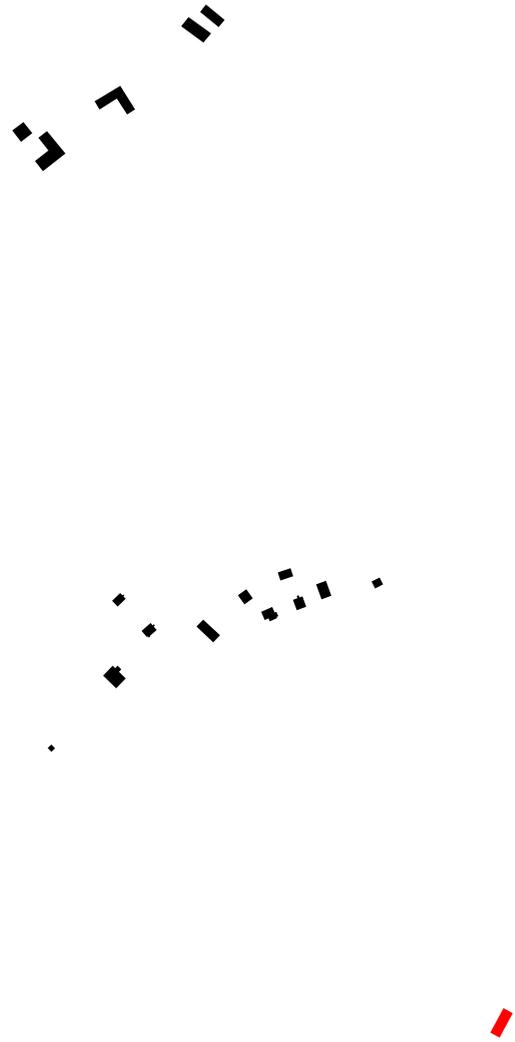


Abb.56 Schwarzplan Prag - Prosenicka Lhota



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

Abb.57 Schwarzplan 1:5000

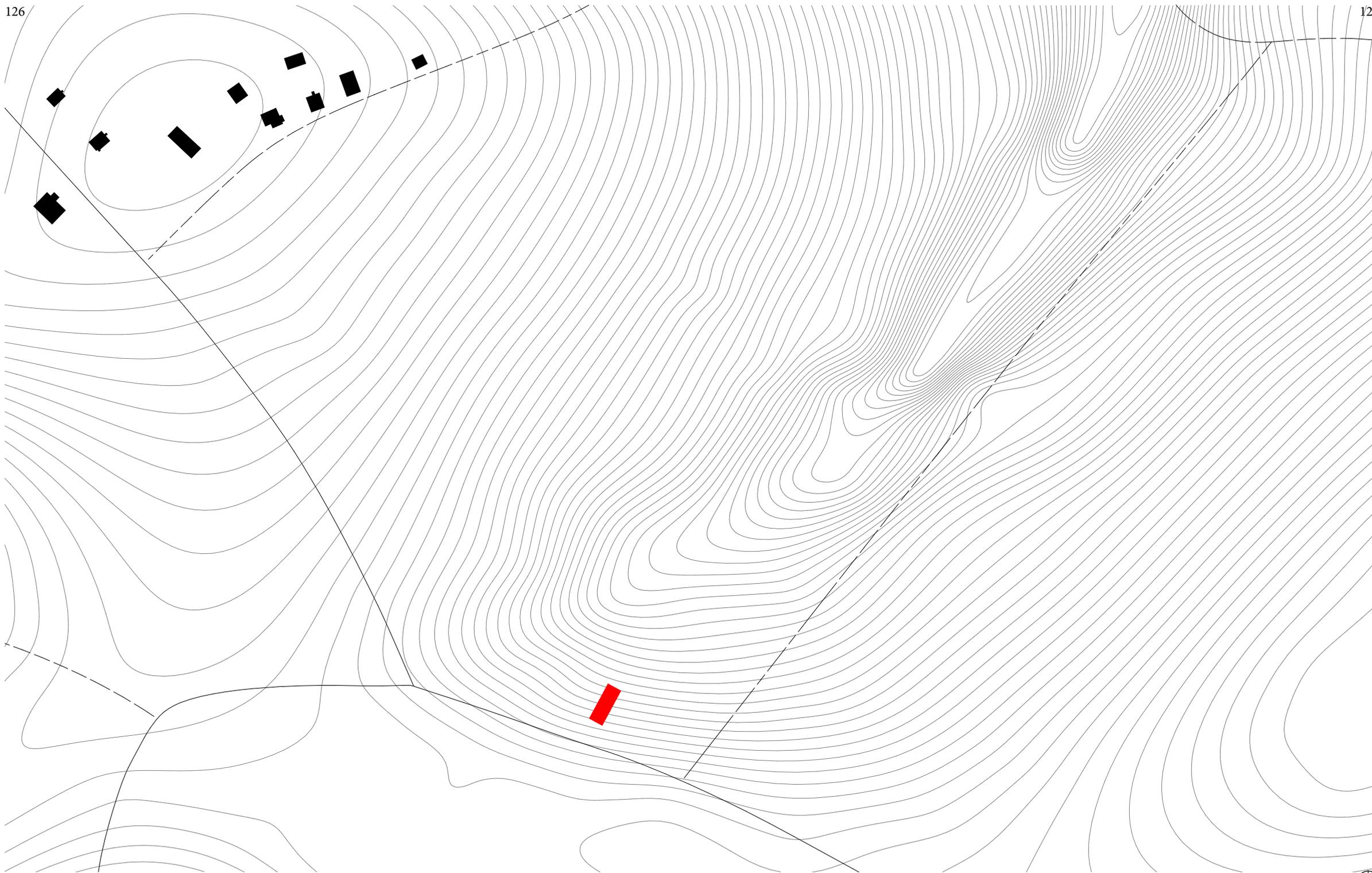


Abb.58 Schwarzplan mit Höhenlinien 1:2000





Abb. 59 Schwarzplan Prag - Prosenicka Lhota



## Entstehungsgeschichte

Zu jeder Bauphase gab es neue Anforderungen an das Gebäude, neue Aufgaben, welche das Haus übernehmen musste. So wurden nach und nach die erforderlichen Räume ausgebaut oder ergänzt.

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

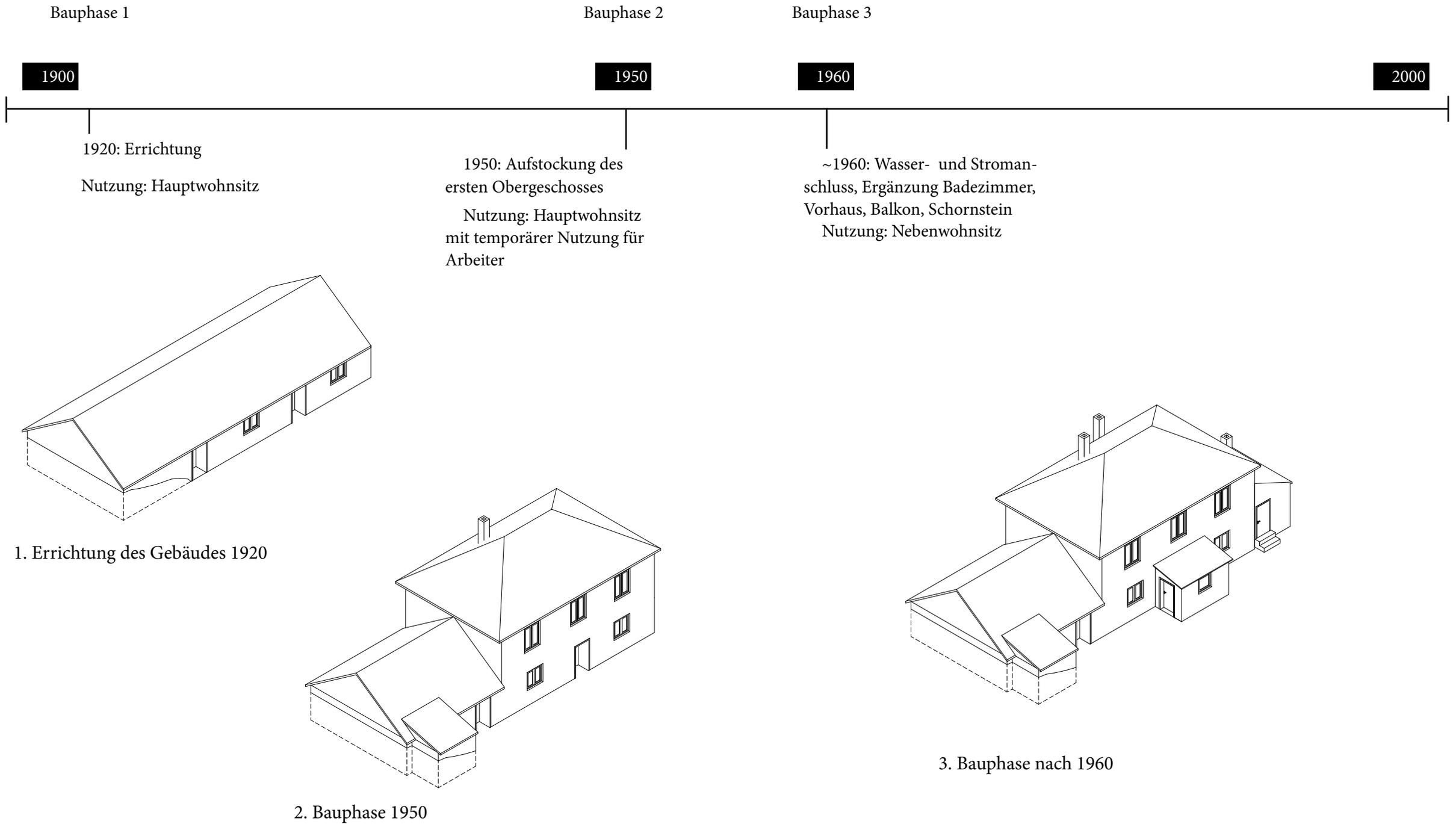


Abb.60 Übersicht Entstehungsgeschichte 1:300

### Errichtung des Gebäudes

Während der Vorbesitzer um 1920 auf dem benachbarten Grundstück mit der Errichtung einer Ziegelbrennerei begann, ließ er sich ein Haus errichten. Die drei aneinandergereihten Räume bildeten einen Riegel, welcher sich unauffällig der Topografie anpasste. Der dunkelste Raum, zur Gänze im Erdreich versenkt, wurde als Stall verwendet und verfügte über einen eigenen Zugang von außen. Eine mittig liegende Wand teilte den Raum in zwei Bereiche. Einer beherbergte eine Kuh und der andere ein Schwein. Das darüberliegende wurde als Heuboden verwendet.

Über einen weiteren Eingang gelang man in einen Verteilerraum, von dem aus zwei weitere Räume zu erreichen waren. Auf der linken Seite fand man den einzigen beheizbaren Raum vor. Diese Stube wurde zum Hauptraum des Hauses und beherbergte alle alltäglichen Notwendigkeiten wie einen Kachelofen mit Kochgelegenheit, ein Ess-tisch, ein Bett und eine Waschmöglichkeit. Der weitere Raum blieb kalt und wurde ausschließlich zur Lagerung von Lebensmitteln und Aufbewahrung anderer Gegenstände verwendet.

Das dazugehörige Grundstück verfügte über einen weiteren, in den Hügel eingekerbten, kühlen Lagerkeller. Zusätzlich befand sich am unteren Stück des Grundstückes ein Plumpsklo. Das Haus verfügte zu diesem Zeitpunkt über keine Strom- und Wasserversorgung. Wasser wurde aus dem Bach im nahegelegenen Wald geholt und ins Haus getragen.

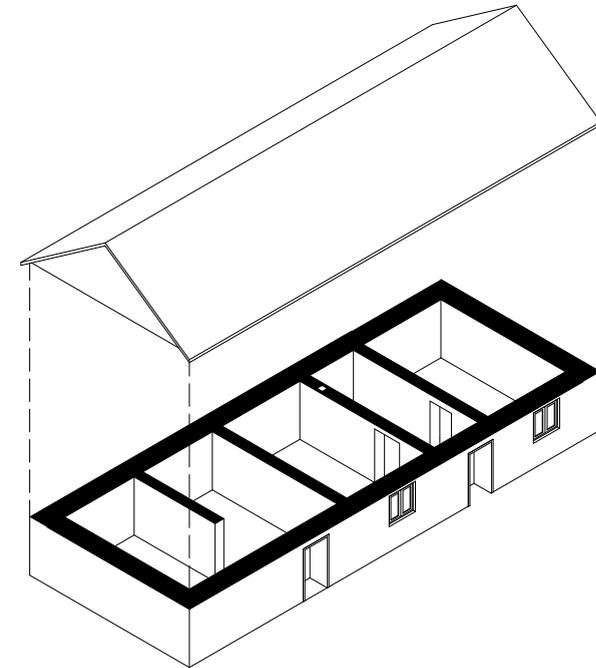


Abb.61 Axonometrie 1.Bauphase 1:300

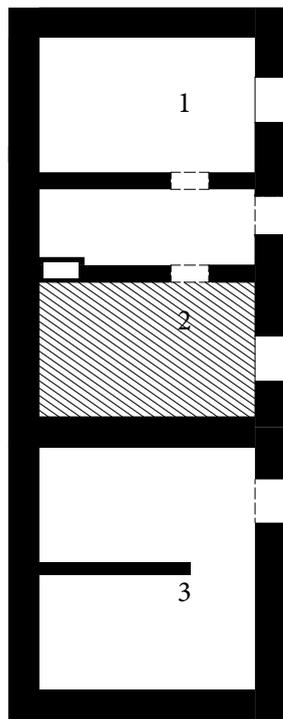


Abb. 62 Erdgeschoss 1. Bauphase 1:200

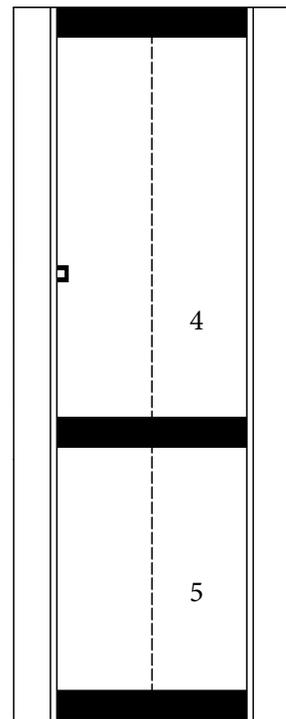


Abb. 63 Dachgeschoss 1. Bauphase 1:200



- 1 Lagerraum
- 2 Wohnbereich
- 3 Stall
- 4 Dachboden
- 5 Heuboden

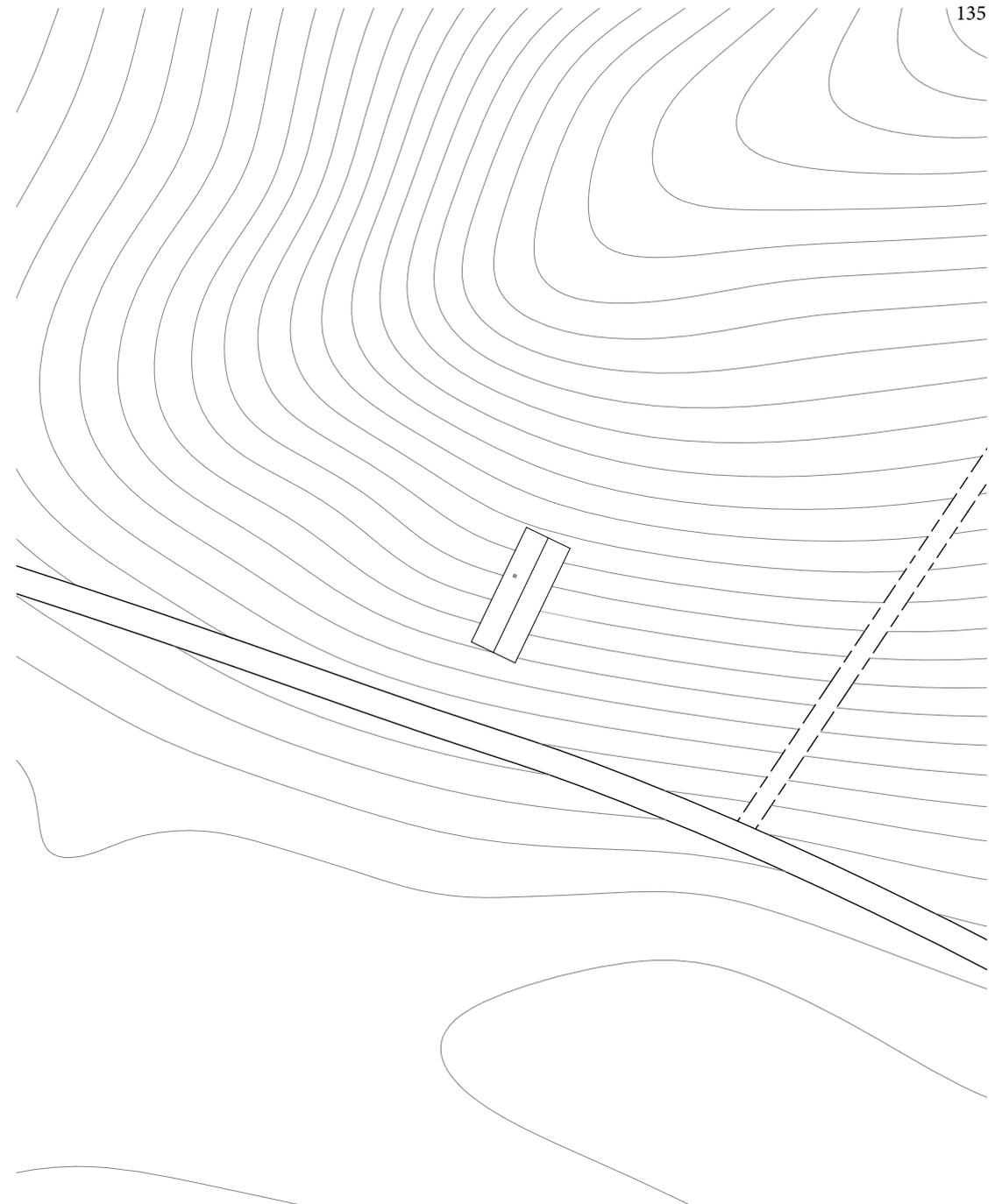
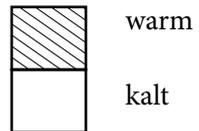


Abb. 64 Lageplan 1. Bauphase 1:1000

Höhenlinien 0,5m



### Aufstockung des Obergeschosses um 1950

Mit dem wachsenden Erfolg der Ziegelbrennerei wurde eine Beherbergung der Mitarbeiter benötigt. Mit der Aufstockung der Stube und des Lagerraumes konnten zwei weitere Räume gewonnen werden. Der Zwischenraum wird zur Erschließung umgebaut. Zusätzlich wurde entlang des Stalles ein Holzschuppen errichtet.

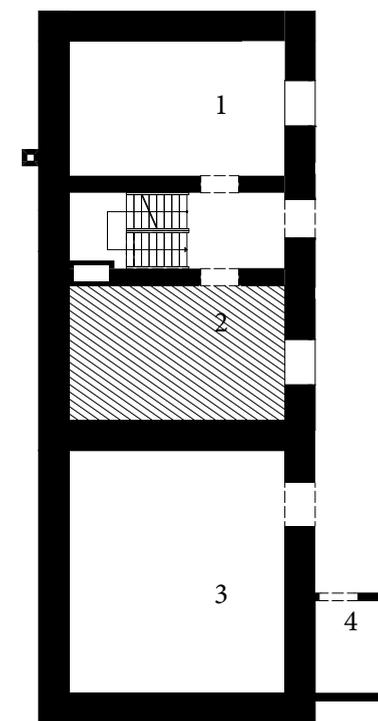


Abb. 65 Grundriss Erdgeschoss 2. Bauphase 1:200

- 1 Lagerraum
- 2 Wohnbereich
- 3 Stall
- 4 Holzschuppen

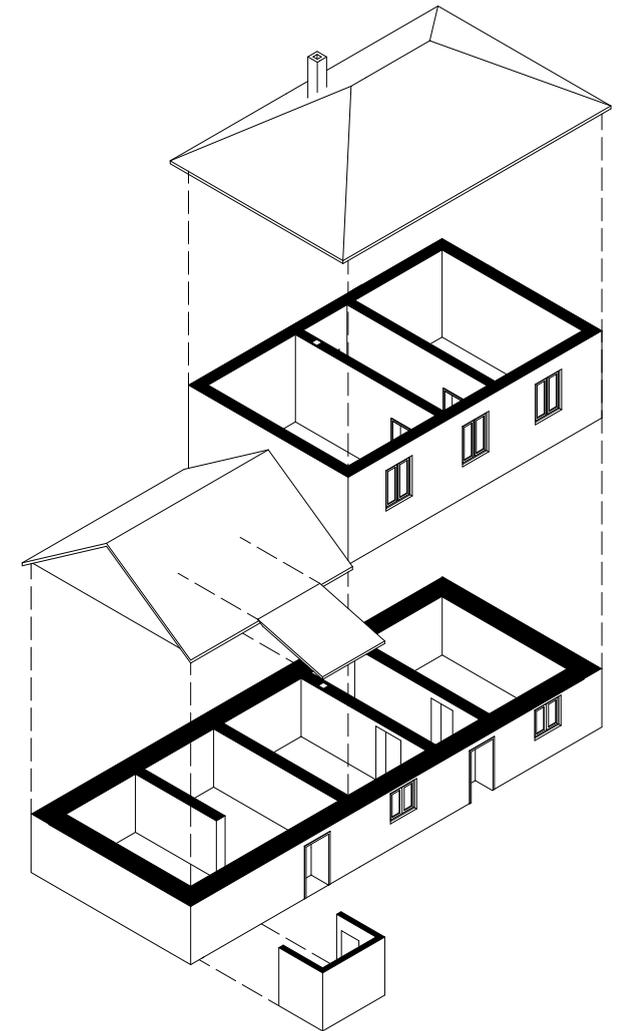
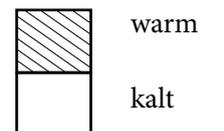


Abb. 66 Axonometrie 2. Bauphase 1:300

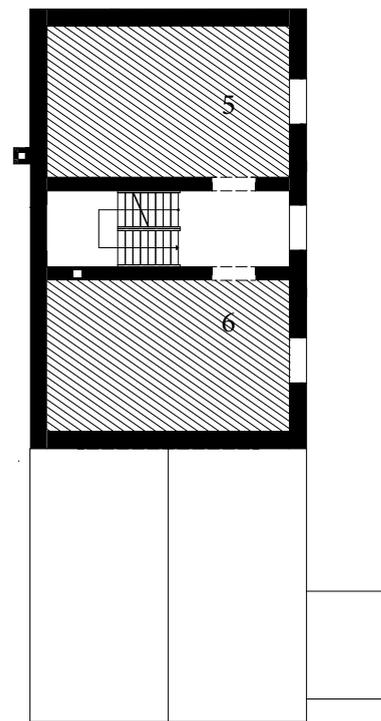


Abb. 67 Grundriss Obergeschoss 2. Bauphase 1:200

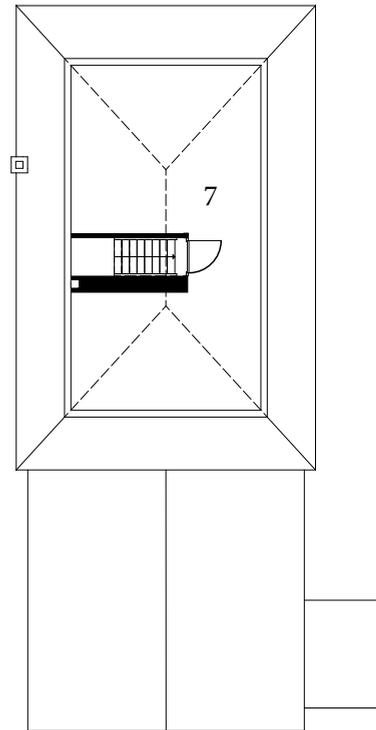


Abb. 68 Grundriss Dachgeschoss 2. Bauphase 1:200

- 5 Schlafzimmer 1
- 6 Schlafzimmer 2
- 7 Dachboden

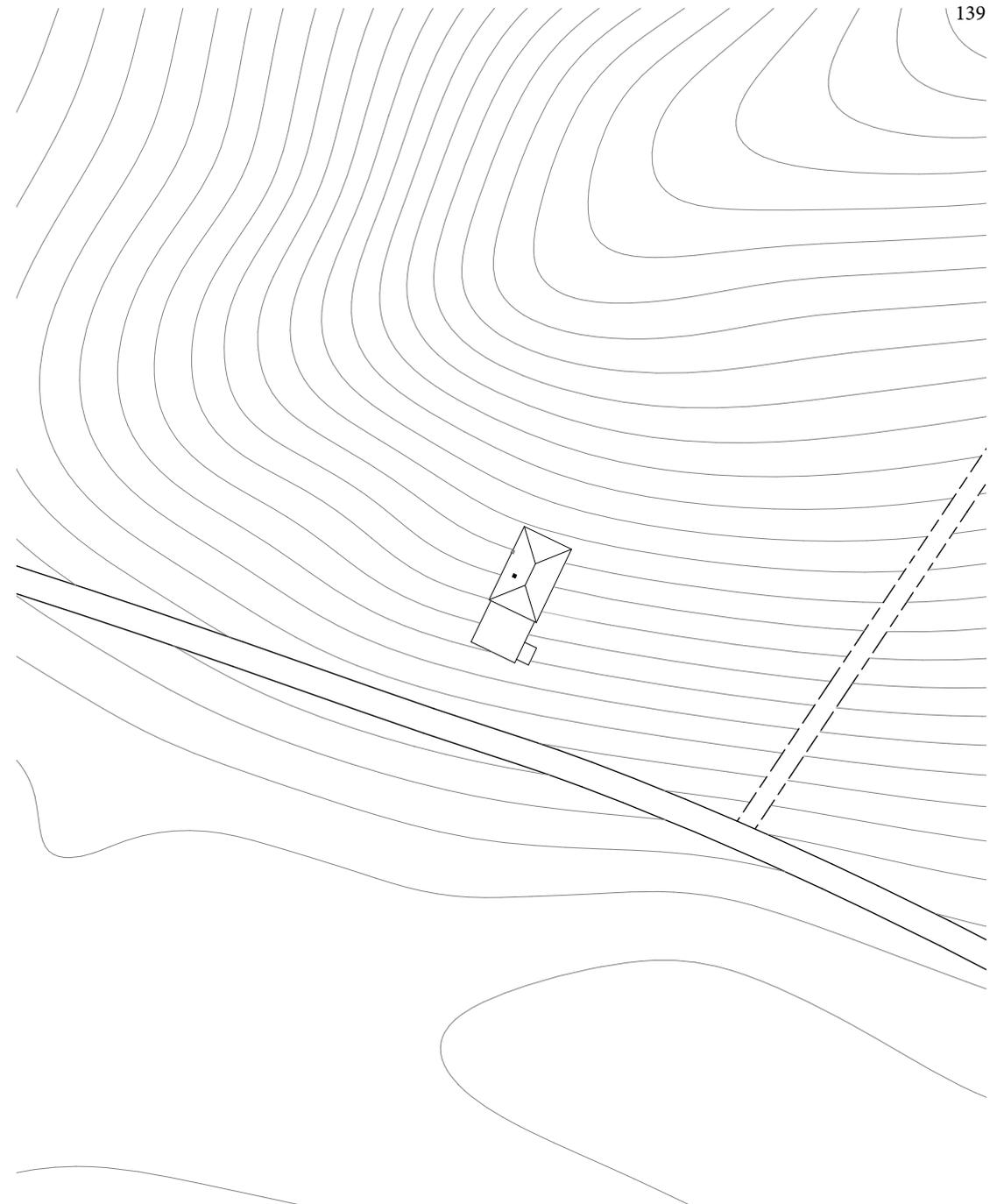
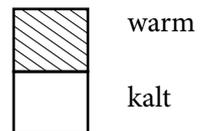


Abb. 69 Lageplan 2. Bauphase 1:1000

Höhenlinien 0,5m



Abb.70 *Bedřich Horálek, Prosenice, ~1960.*



Abb.71 *1 Bedřich Horálek, Prosenice 2, ~1960.*

### 3. Bauphase

#### Erwerb des Hauses durch Fam. Horálek und die darauffolgenden Erneuerungen

Nachdem der Urgroßvater Horálek die umgebende Landschaft im Rahmen seiner Landschaftsmalereien erkundete, wurde die Familie auf das leerstehende Haus aufmerksam. Die Ziegelbrennerei musste aufgrund mangelnder Qualität der gebrannten Ziegelsteine schließen. Der ehemalige Besitzer verließ sein Wohnhaus, welches schließlich in den 1950er Jahren durch die Familie Horálek erworben werden konnte. Im Zuge des kommunistischen Regimes musste ein Großteil des Grundbesitzes an den Staat abgegeben werden. So durfte das Haus nur mit einer bestimmten Grundstücksgröße verkauft werden, welche sich der Käufer, der Urgroßvater, selbst abstecken durfte.

Mit den neuen Besitzern änderte sich die Nutzung des Gebäudes. Das Haus wurde ausschließlich zu Rekreationszwecken verwendet. Das Hauptmerkmal gehörte zunächst dem Garten, welcher mit zahlreichen Obstbäumen, Beerensträuchern und einem Gemüsebeet bestückt wurde. Der Stall wurde seines eigentlichen Nutzen entfremdet und von dem Zeitpunkt an als Lagerraum verwendet. Der außenliegende Kellerraum stürzte ein und wurde daraufhin vollständig begradigt.

Als die Gemeinde in den 90er-Jahren im Zuge der Straßenerneuerung neue Stromleitung verlegte, konnte das Haus an das Stromnetz angeschlossen werden. Gleichzeitig bekam das Haus mit dem neu gegrabenen Brunnen einen Wasseranschluss. An den ehemaligen Lagerraum im Erdgeschoss wurde ein Badezimmer angehängt. Der ehemals kühle Lagerraum bekam einen, an der Westfassade liegenden Schornstein und konnte ab dem Zeitpunkt an beheizt werden- ein neues Wohnzimmer entstand. Auch die beiden Zimmer im ersten Obergeschoss wurden mit Kaminöfen ausgestattet. Das gesamte Haus erhielt neue Holzfenster. Zudem wurde die Westfassade am mittleren Podest des Treppenhauses durchbrochen, um einen Zugang zum neuen Balkon zu bekommen. Vor den Haupteingang wurde ein Vorhaus errichtet.

Über die Jahre entwickelte sich das Gebäude von einem unscheinbaren, topografisch in den Hügel eingekerbten Riegel zu einem Gebäude markanter Gestalt. Die Aufstockung gab dem Gebäude eine bis heute charakteristische Gestalt in der Landschaft.

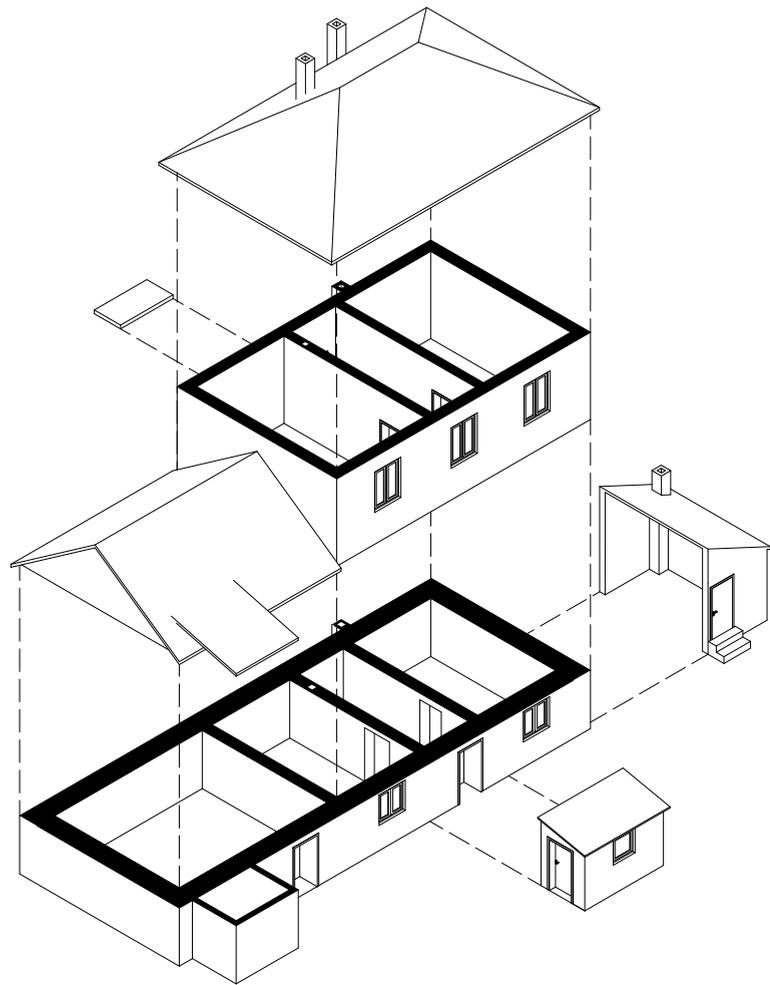


Abb. 72 Axonometrie 3.Bauphase 1:300

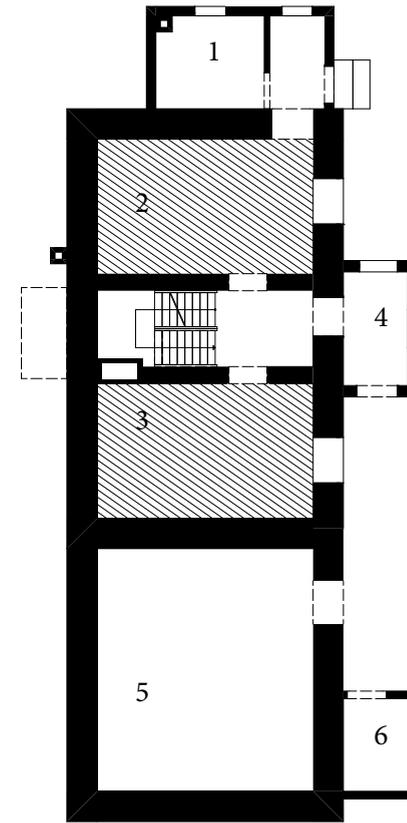
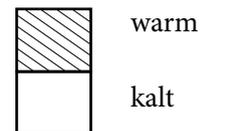


Abb. 73 Grundriss Erdgeschoss 3.Bauphase 1:200

- 1 Badezimmer
- 2 Wohnzimmer
- 3 Vorzimmer
- 4 Küche
- 5 Scheune
- 6 Holzschuppen



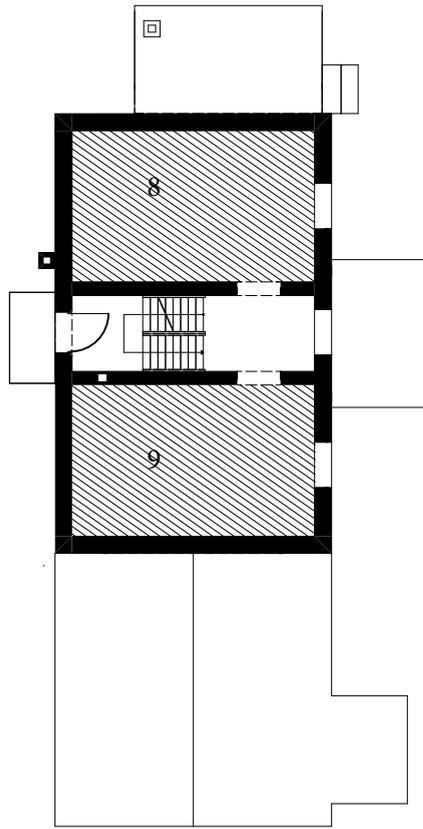


Abb. 74 Grundriss Obergeschoss 3. Bauphase 1:200

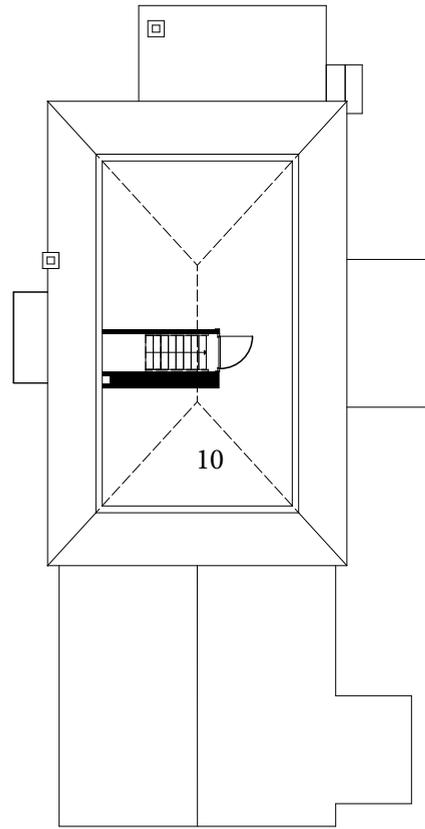


Abb. 75 Grundriss Dachgeschoss 3. Bauphase 1:200

- 8 Gästezimmer
- 9 Schlafzimmer
- 10 Dachboden

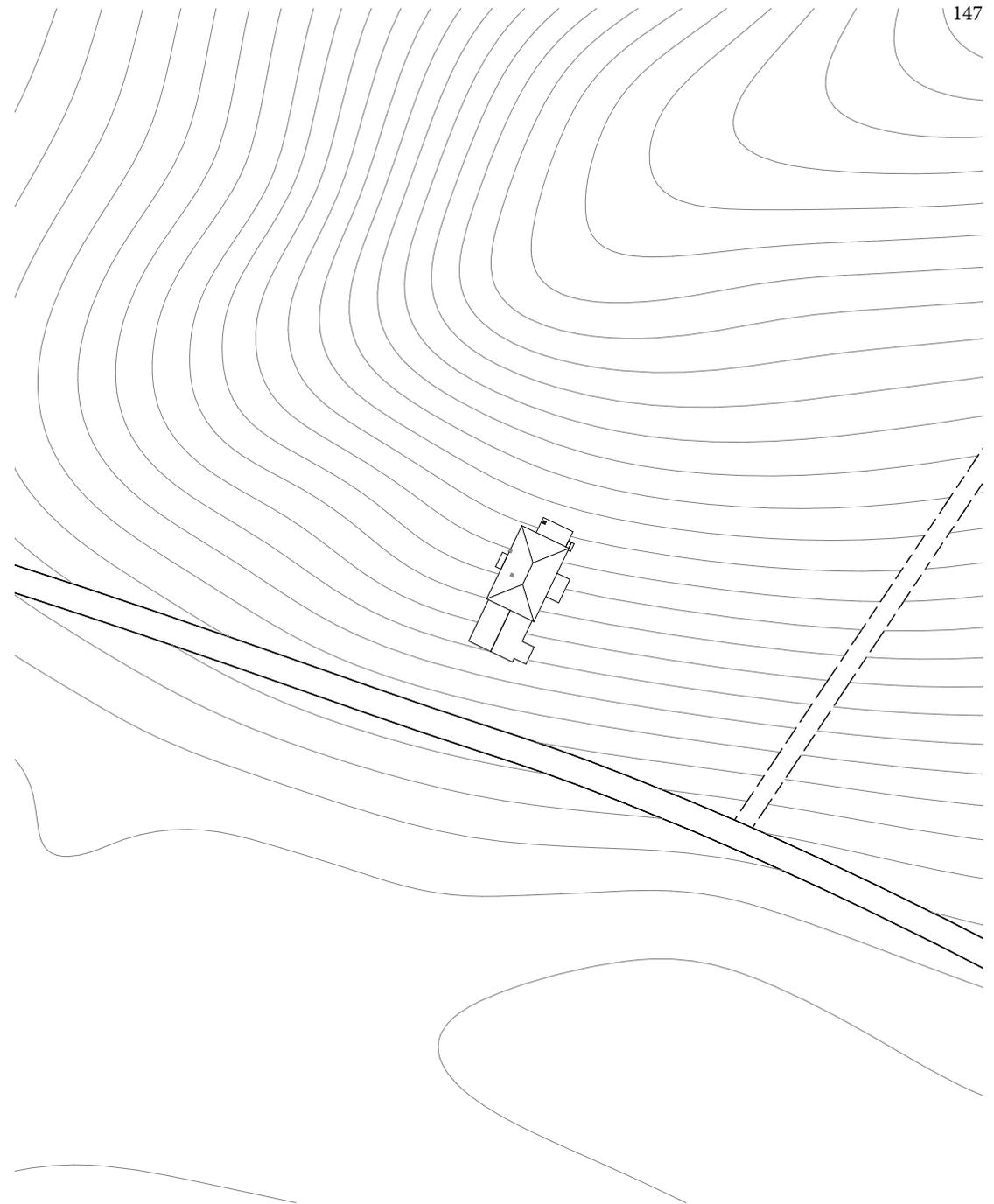
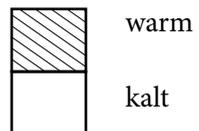


Abb. 76 Lageplan 3. Bauphase 1:1000

Höhenlinien 0,5m

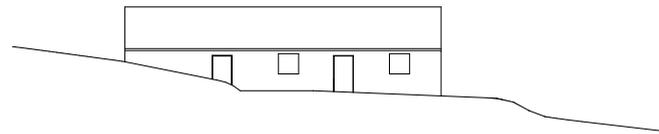


Abb.77 Ostansicht 1.Bauphase

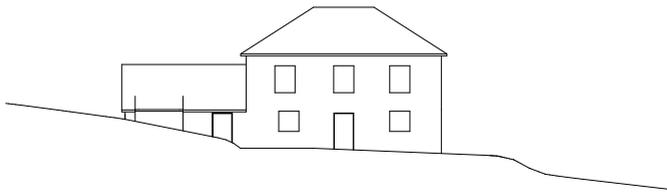


Abb.78 Ostansicht 2.Bauphase

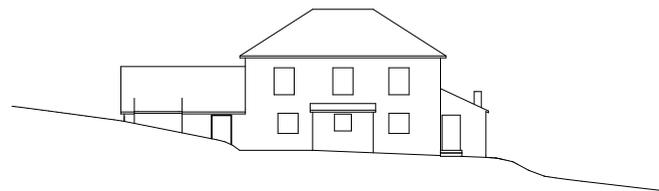
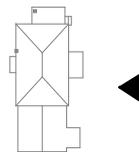


Abb.79 Ostansicht 3.Bauphase



### 1. Bauphase: Anpassung

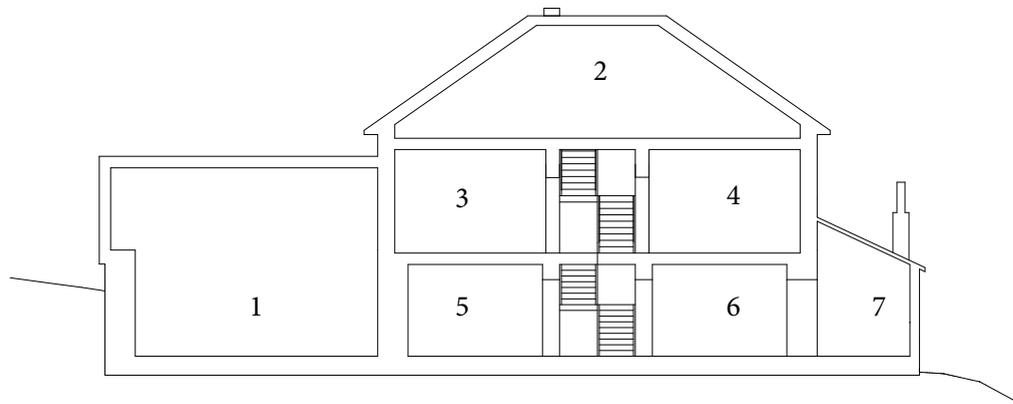
Der Riegel fügt sich unauffällig in die bestehende Topografie ein. Auf der Westseite ( der Wetterseite des Hauses) bleibt er geschlossen und öffnet sich ausschließlich in Richtung Osten. Der Riegel bildet eine Scheibe in der Landschaft. Er schützt und verdeckt das Geschehen dahinter. Es wird angenommen, dass es ein durchlaufendes Dach den gesamten Riegel überdeckt (Plandokumentation fehlt).

### 2. Bauphase: Erhebung

Durch die Aufstockung des Wohntraktes erhebt sich das Gebäude in die Höhe und bekommt eine neue Gestalt. Der untere Teil bildet eine Art Sockel.

### 3. Bauphase: Dehnung

In der letzten Bauphase werden zusätzliche Räume an das Gebäude hinzugefügt, wodurch sich der Baukörper in die Länge als auch in die Breite ausdehnt. Im Erscheinungsbild verliert das Gebäude dadurch seine erhobene Gestalt.



1. ehemals Stall, heute: Schuppen ~ 36 m<sup>2</sup>
2. Dachboden- nicht ausgebaut, leer ~ 42 m<sup>2</sup>
3. Schlafzimmer ~ 26 m<sup>2</sup>
4. Gätezimmer ~ 26 m<sup>2</sup>
5. Küche, Esszimmer ~ 20 m<sup>2</sup>
6. Wohnzimmer ~ 20 m<sup>2</sup>
7. Bad ~ 7 m<sup>2</sup>
8. Vorhaus ~ 5 m<sup>2</sup>

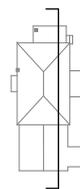


Abb.80 Raumnutzung Status quo 1:200

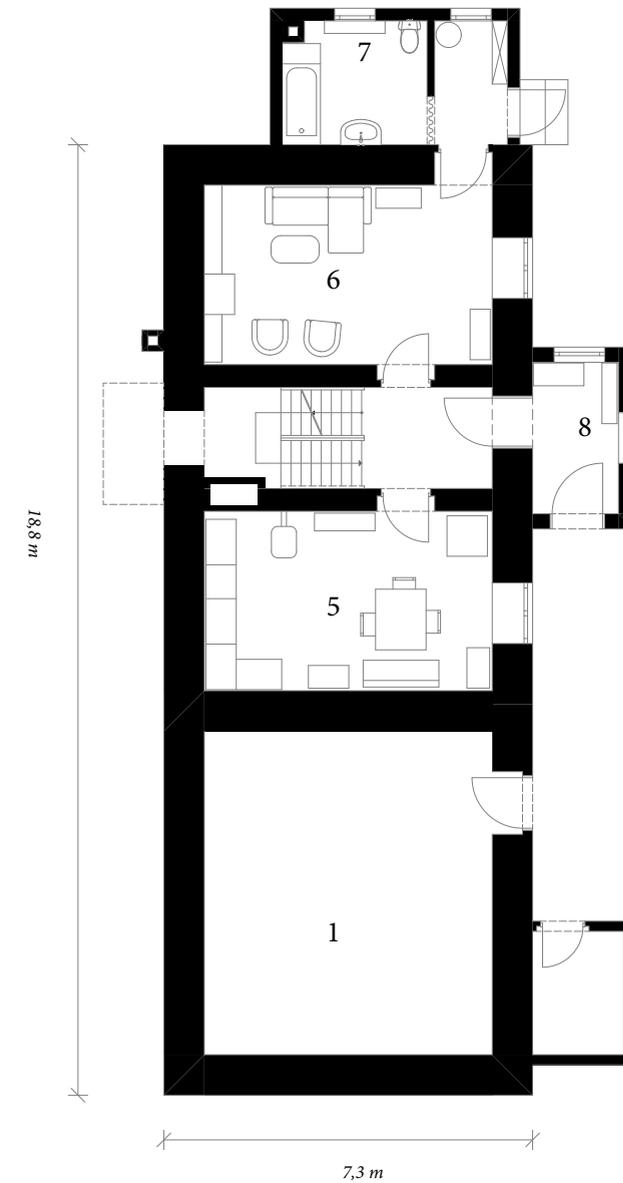


Abb.81 Erdgeschoss Status quo 1:150



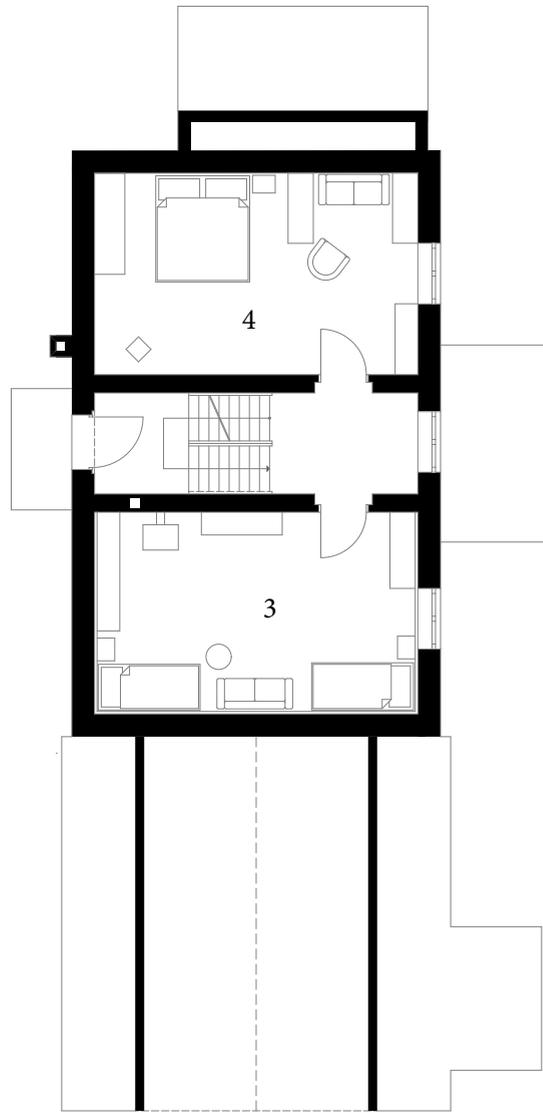


Abb.82 Obergeschoss Status quo 1: 150

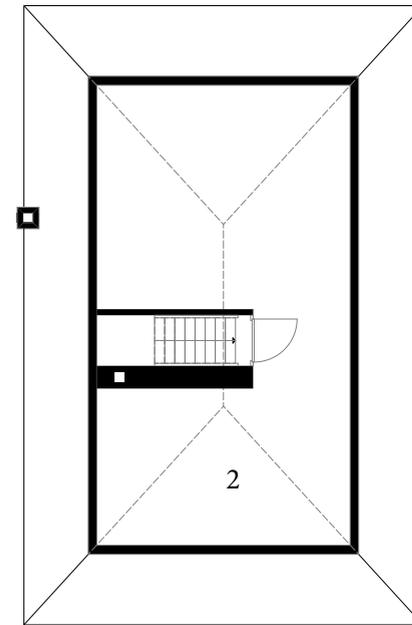


Abb.83 Dachgeschoss Status quo 1: 150



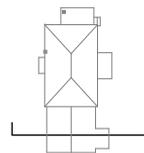
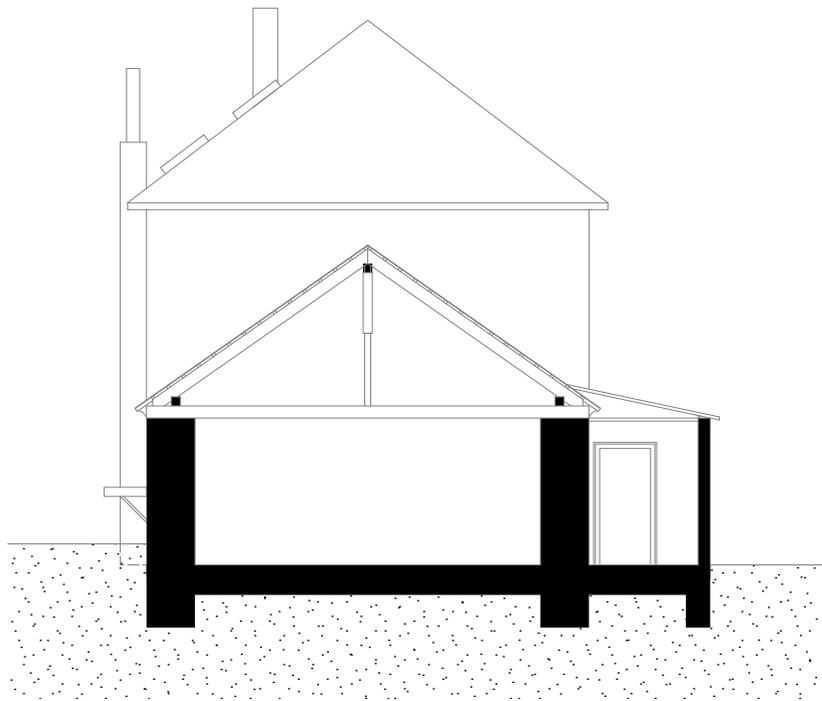


Abb. 84 Status quo Schnitt Scheune 1:150

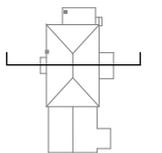
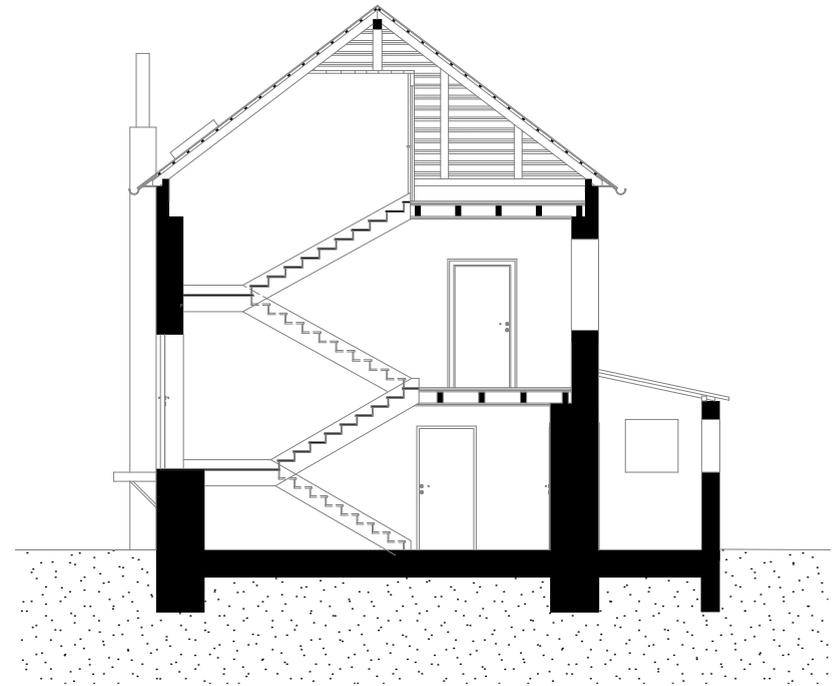


Abb. 85 Status quo Schnitt Haupthaus 1:150

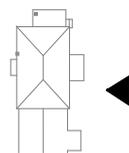
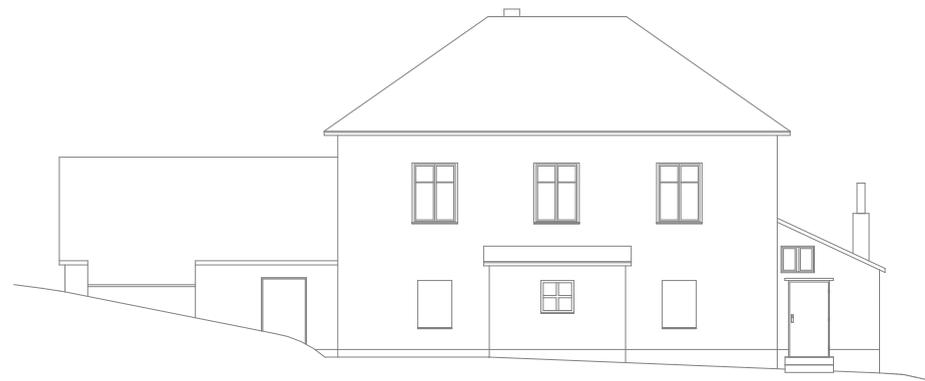


Abb. 86 Status quo Ansicht Ost 1:200

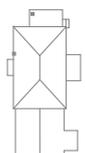
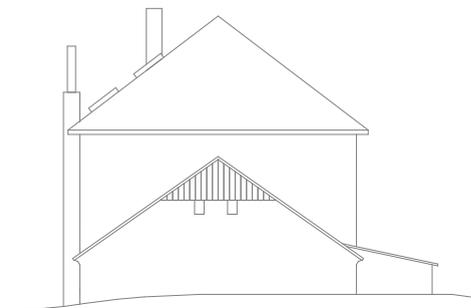


Abb. 87 Status quo Ansicht Nord 1:200

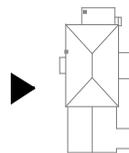
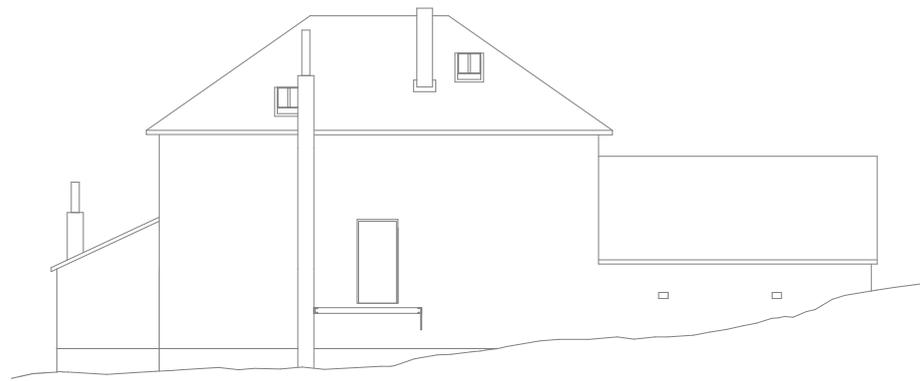


Abb. 88 Status quo Ansicht Ost 1:200

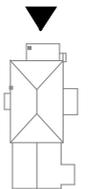
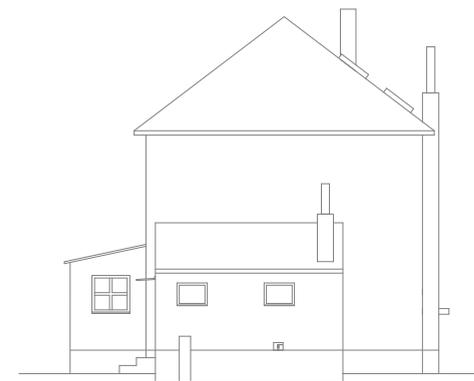


Abb. 89 Status quo Ansicht Süd 1:200



Abb.90 *Ein Blick in die östliche Landschaft 2024.*



Abb.91 *Ein Blick in die westliche Landschaft 2024.*

Um in die Transformationen einzuleiten wird folgend der Status quo erzählerisch dargestellt. Dieser bildet die Grundlage, von dem die Szenarien ausgehen.

*Emilia ist finanziell abgesichert. Ihre Eigentumswohnung in Prag bewohnt sie allein. Sie hält sich fit, doch in der Wohnung fällt ihr das oft schwer. Wenn der Frühling kommt, macht sich Emilia direkten Weges hinaus aus der Stadt. Dort hat sie ihre Ruhe. Umgeben von dichten Wäldern scheint es, als stände das Haus mitten im Nirgendwo. Weit weg von allem.*

*Emilia erreicht in ein wenig über einer Stunde von ihrer Wohnung aus ihr Haus am Land. Sie muss einmal umsteigen. Die Umstiegszeit in Sedlčany reicht aus, um im Laden die wichtigsten Nahrungsmittel einzukaufen.*

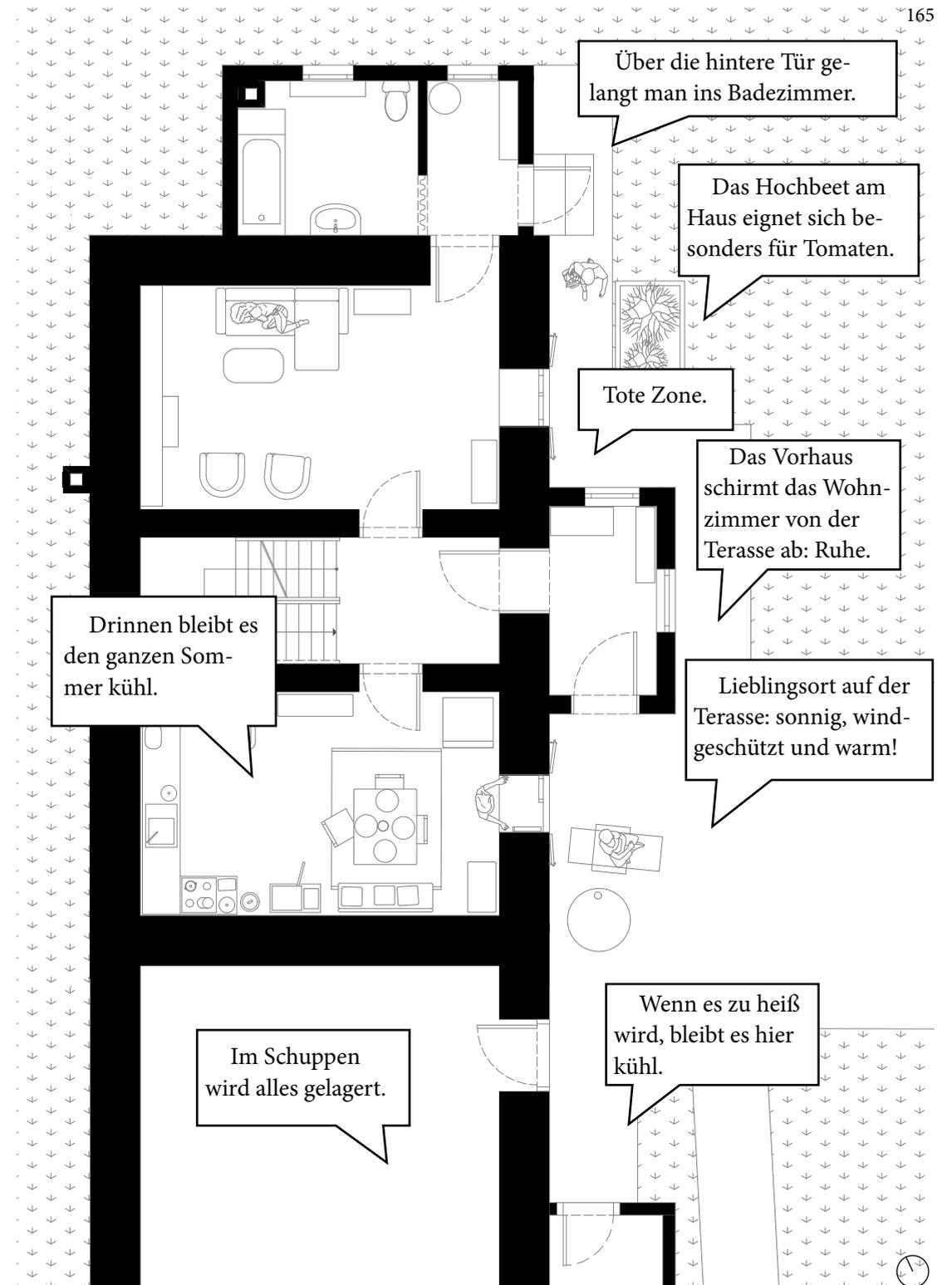
*Nach dem langen Winter muss das Haus wieder in Schuss gebracht werden. Am meisten machen ihr die Wasserleitungen Sorgen. Die Winter in Prosenice sind streng.*

*Den Sommer verbringt Emilia ausschließlich am Land. Ihre Wohnung in Prag wird im Sommer schnell heiß. Am Wochenendhaus muss sie sich keine Sorgen machen. Wenn es tagsüber draußen zu warm wird, zieht sie sich in das kühle Haus zurück. Die dicken Mauern schützen vor der prallenden Sonne. Außerdem kühlt es am Abend ab. Wenn die Sonne hinter den Wäldern untergeht, sinken die Temperaturen schnell.*

*Emilia sitzt gerne auf der Terrasse. Von hier aus hat sie alles im Blick. Vorbeigehende Nachbarn winken ihr zu. Wenn ihr Schwester zu Besuch ist, verbringen die Zwei ihre Zeit ebenfalls am liebsten dort. Die Tage mit Maria genießt Emilia sehr. Mit der Zeit fühlt sie sich doch ein wenig einsam...*

\*Interlog- aus dem Lateinischen inter- (zwischen) und -log (Wort).

Abb.92 Interlog Teilausschnitt Erdgeschoss 1:100



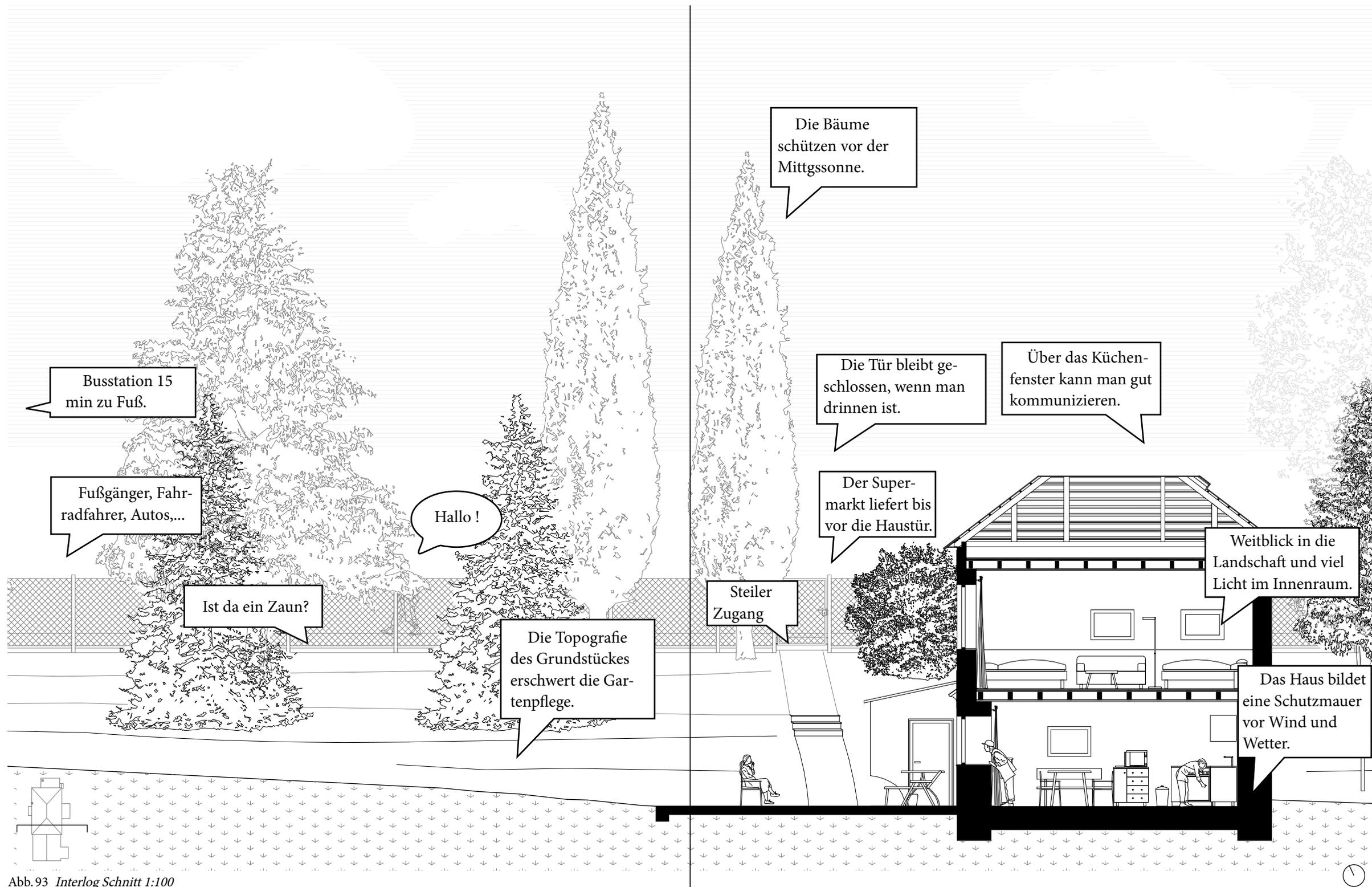


Abb.93 Interlog Schnitt 1:100



### Szenario

= eine Folge mehrer hypothetischer Ereignisse, um mögliche Entwicklungen der Zukunft zu analysieren.

## Szenario 1

Gesetzliche Änderung: „ Grund und Boden, Luft und Wasser: Nutzungsrecht für Jedermann.“

Der Besitz von Grund, Boden und Immobilie bleiben bestehen. Jeder bekommt das Recht Grund und Boden zu benutzen. Verhaltensregeln werden aufgestellt:

- 1) Hausfrieden wird respektiert: private Grundstücke dürfen nicht ungefragt betreten werden.
- 2) Es wird auf Tier und Mensch Rücksicht genommen.
- 3) Es werden keine Schäden verursacht.
- 4) Die Aufenthaltsdauer wird auf max. 7 Tage beschränkt, um der Pflege des Bodens nicht im Wege zu stehen.
- 5) Zelte dürfen nicht auf fruchtbarem oder bewirtschaftetem Boden aufgeschlagen werden.
- 6) auf Privatasgrundstücken muss man sich an die markierten Zeltplätze halten.
- 7) Feuer wird nur an markierten- gesicherten Stellen angezündet.
- 8) Es ist erlaubt in der Natur sien Geschäft zu verrichten. Dabei gilt zu beachten, dass vorab ein Loch ausgehoben wird, welches im Anschluss weider verdeckt wird. Zu beachten ist ausreichend (!) Abstand zu Gebäude und Gewässer.
- 9) Abfälle werden mitgenommen/ weggeräumt.

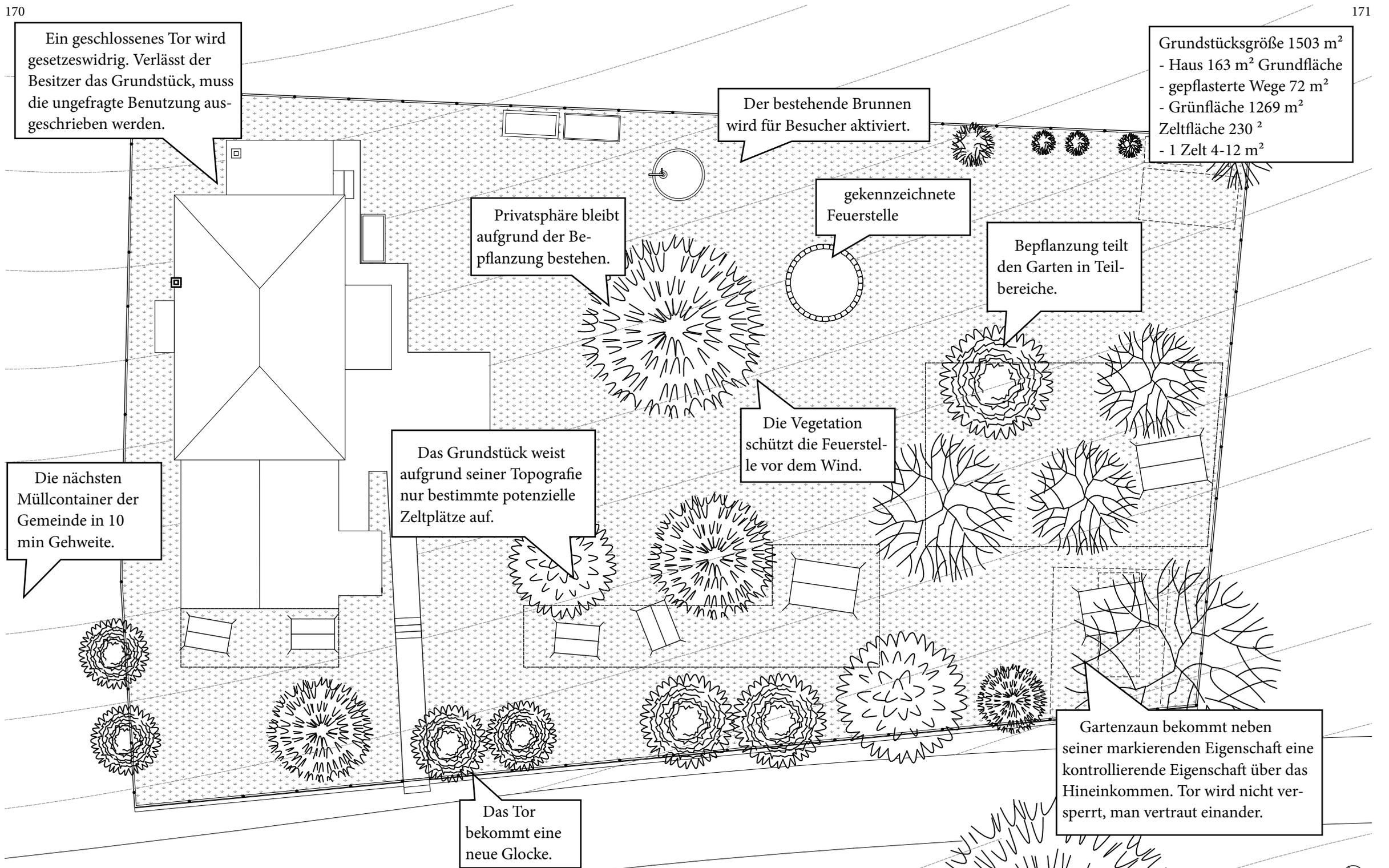


Abb.94 Lageplan 1:200



## Szenario 2

In einer Gesetzesänderung kommt es zu einer ganzheitlichen Verstaatlichung von Grund und Boden. Die Immobilie bleibt in Besitz des Eigentümers. Die Gemeinde stellt Grund und Boden zur persönlichen Bewirtschaftung zur Verfügung.

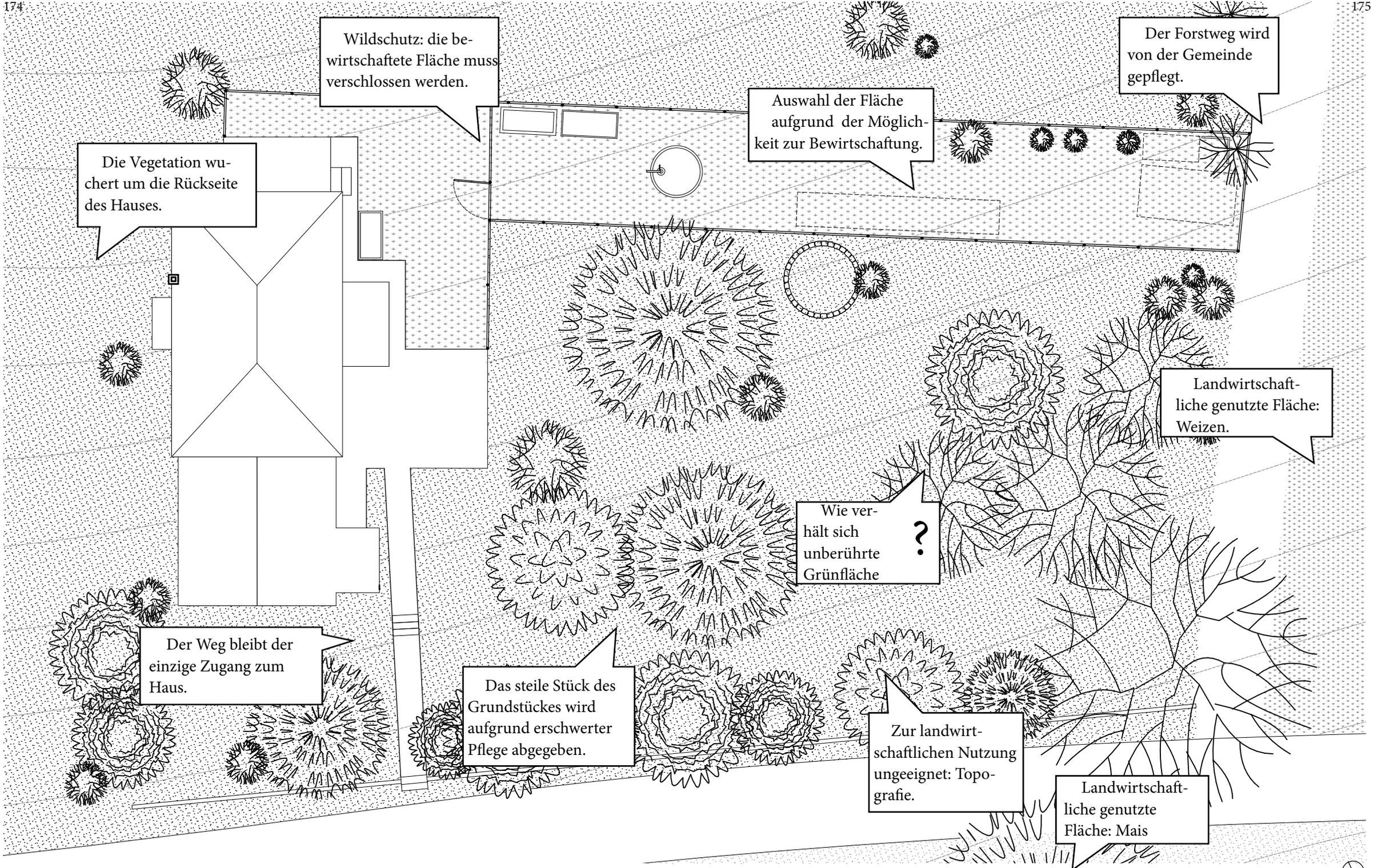
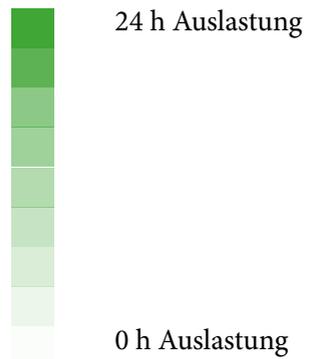
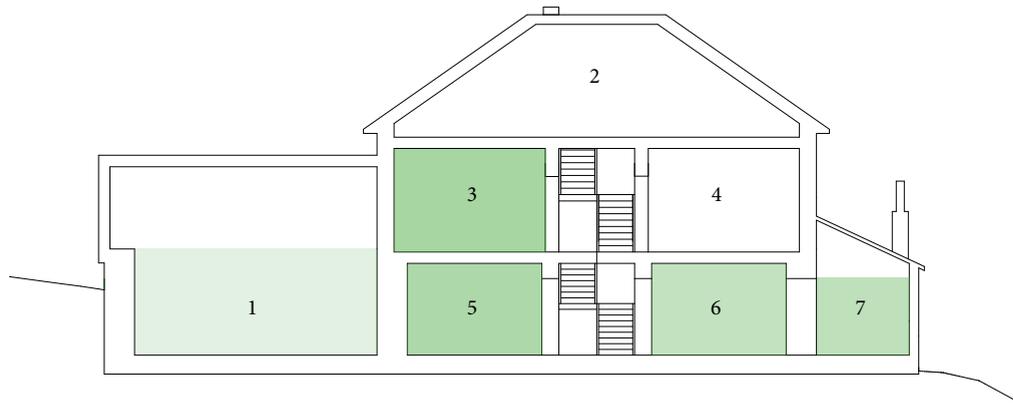


Abb.95 Lageplan 1:200



## Szenario 3

Das dritte Szenario beschäftigt sich mit unterschiedlichen Auslastungsvarianten. Das Haus wird aktuell von einer Person während der Sommermonate genutzt. In den Wintermonaten steht es leer.



**Auslastungsübersicht pro 24h**

- Schuppen 10 %
- Dachboden 0 %
- Schlafzimmer 9h pro 24h 38 %
- Gästezimmer 0 %
- Küche 3 h pro 24h 12,5 %
- Wohnzimmer 3h pro 24h 12,5 %
- Badezimmer 1h pro 24h 4 %

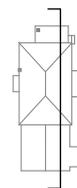
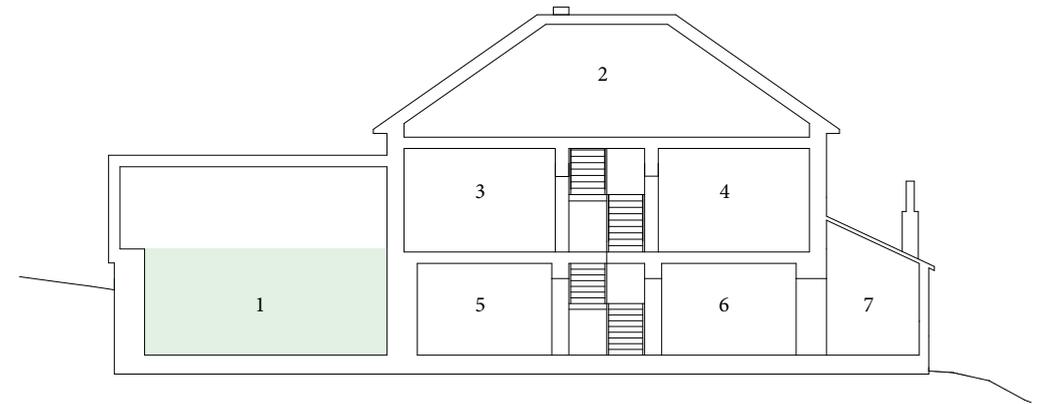


Abb.96 Aktuelle Raumauslastung Sommerzeit 1:200



**Auslastungsübersicht pro 24h**

- Schuppen 10 %
- Dachboden 0 %
- Schlafzimmer 0 %
- Gästezimmer 0 %
- Küche 0 %
- Wohnzimmer 0 %
- Badezimmer 0 %

- 1. ehemals Stall, heute: Schuppen
- 2. Dachboden- nicht ausgebaut, leer
- 3. Schlafzimmer
- 4. Gästezimmer
- 5. Küche, Esszimmer
- 6. Wohnzimmer
- 7. Bad

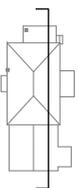
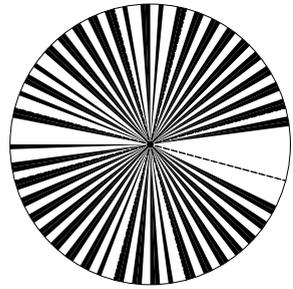


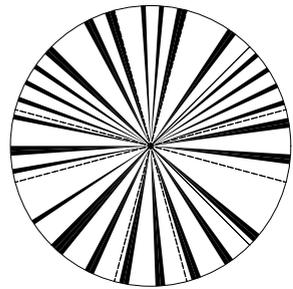
Abb.97 Aktuelle Raumauslastung Winterzeit 1:200

pro Kalenderjahr



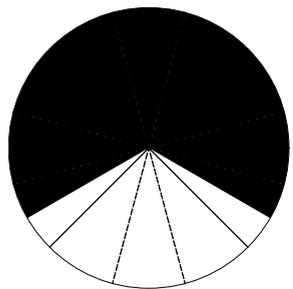
*Kinderloses Paar mit Homeoffice-Möglichkeit*  
Auslastung 4 Tage in der Woche, Urlaub Herbst und Frühling

52 Wochen- 4 Tage  
208 Tage+ 10 Feiertage  
25 Urlaubstage nicht am NWS  
218 Tage  
= Auslastung von 59,72%



*Vollzeitarbeitende Eltern mit Kindern, die an Schulsystem gebunden sind*  
Auslastung Wochenenden und Feiertage

52 Wochenx 2  
104 Wochenendtage  
+10 Feiertage +25 Urlaubstage  
139 freie Tage  
= Auslastung von 38,1%



*Hauptwohnsitz für Jemanden, der den Sommer gerne woanders verbringt*  
Auslastung immer, ohne Sommer

12-4 Monate  
240 Tage  
=Auslastung von 65%

■ in Nutzung

□ Leerstand

Abb.98 Auslastungskreise

Überschneidende Lebensmodelle

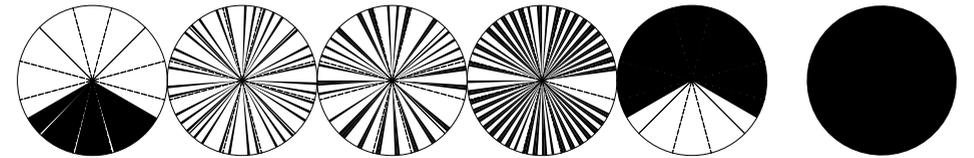


Abb.99 Auslastungsüberschneidung

Was eine ist eine komplette, volle Auslastung?

**Ansatz 1**

Überschneidende Lebensmodelle,  
ausschließlich Nebenwohnsitz

**Ansatz 2**

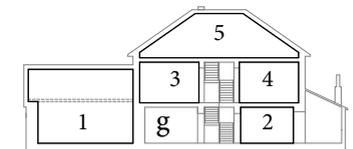
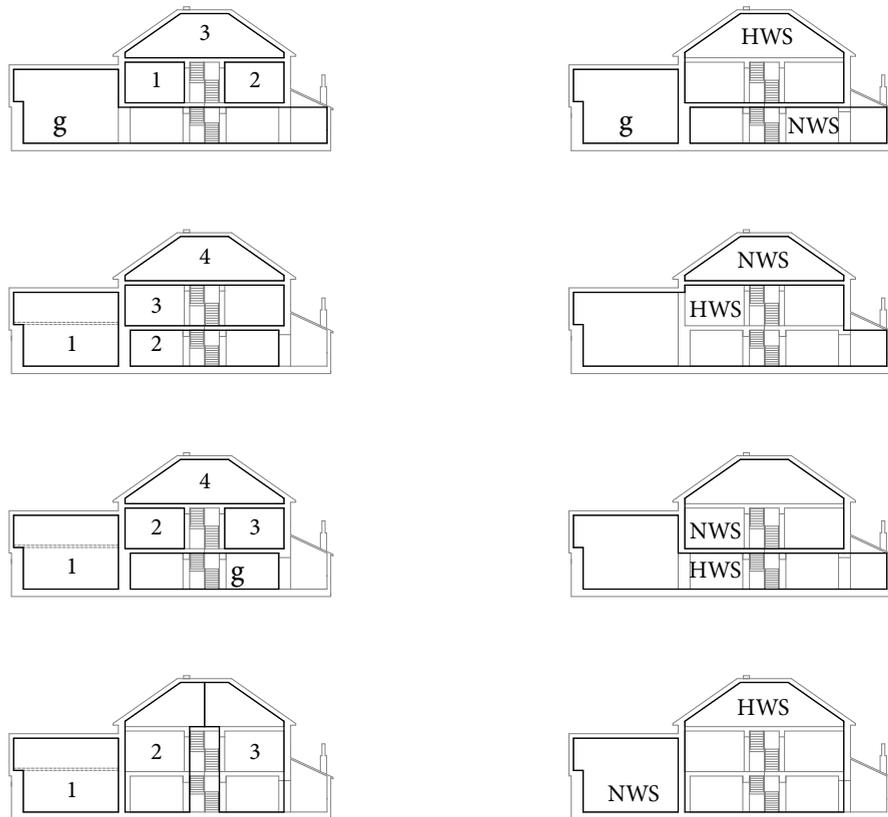
Mischung Nebenwohnsitz mit  
Hauptwohnsitz oder einer anderen  
langfristigen/ saisonalen Vermietung

**Ansatz 3**

Nutzungsmischung



**Schematische Einteilung potenzieller Einheiten**



**5 unabhängige Einheiten ermöglichen alle drei Ansätze:**

Dafür wird eine allgemeine,  
bauliche Anpassung des Bestandes notwendig

Raumeinheiten müssen unterschiedliche Lebensmodelle erlauben.

- HWS Hauptwohnsitz
- NWS Nebenwohnsitz
- 1,2,... Wohneinheiten
- g gemeinschaftlich genutzte Fläche

Abb. 100 Potenzielle Unterteilung in Raumeinheiten

Um die höchstmögliche Auslastung gewährleisten zu können wird die höchstmögliche Flexibilität angestrebt: räumliche Unabhängigkeit. Die Hauptversorgung jedes einzelnen Raumes wird zur Grundvoraussetzung.

Jeder Raum wird mit einem Wasser- und einem Kaminanschluss versehen. Somit kann jeder Raum unanhängig voneinander funktionieren.

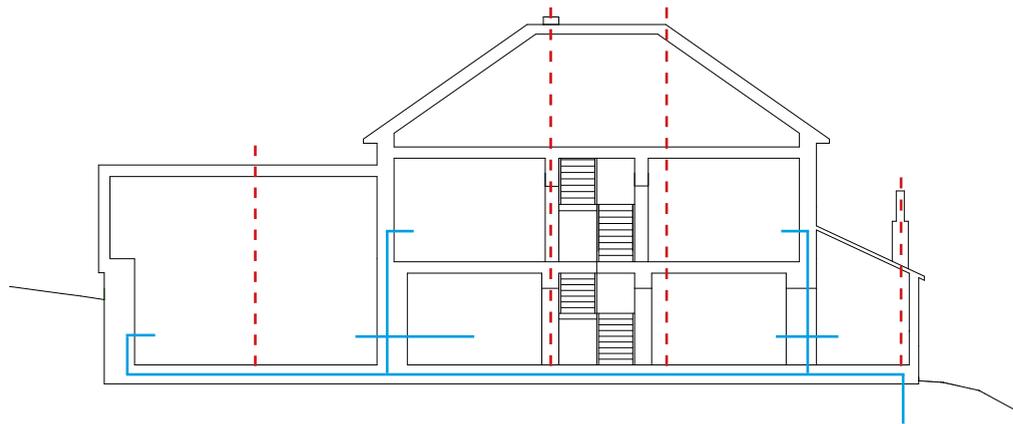
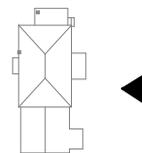


Abb.101 Raumversorgung



Dem Status quo fehlt die Möglichkeit der unabhängigen Nutzung der Räumlichkeiten. Diese wird mit den folgenden Anpassungen ermöglicht:

Die aktuelle Lage des Sanitärbereiches wird aufgrund der damit verbundenen Entwertung des Wohnzimmers als eigenständiger Raum, hinterfragt. Mit der Verbindung des Haupthauses und des Schuppens entsteht zwar genau dieser Durchgangsraum, man gewinnt jedoch die Scheune dazu. Die Trennung der zwei Bereiche wird aufgelöst. Das Haus wird zu einer gemeinsamen Einheit.

Der neue Durchgangsraum nimmt zwei getrennte Sanitärräume und Stauraummöglichkeiten auf. Das ehemalige Badezimmer wird rückgebaut und öffnet somit die Möglichkeit einer Raumerweiterung in den Norden. Der Balkon wird aufgrund seiner stark wetterbeeinflussten Lage und der damit zusammenhängenden geringen Nutzung und dem wiederholenden Materialversagen rückgebaut. Das Vorhäuschen unterbricht die potenzielle Nutzung der gesamten Vorderfront des Hauses und wird aus diesem Grund ebenfalls rückgebaut. Das gesamte Gebäude öffnet sich durch neue Fenster dem Westen. Sie unterstützen die Luftzirkulation des Hauses und stärken das Raumpotenzial durch die beidseitige Belichtung. Das Volumen öffnet sich seiner Umgebung und löst den Eindruck einer verschlossenen Scheibe in der Landschaft. Das Sicherheitsgefühl der Nutzer wird gestärkt indem sie vom Innenraum aus den Überblick über die gesamte umliegende Gegend bekommen.

Mit kleinen Eingriffen wird versucht die größtmögliche Auswirkung zu erzielen. Der Bestand wird in seiner Gänze sanft behandelt und nur mit der Begründung der Aufwertung einer langfristigen Nutzung verändert.

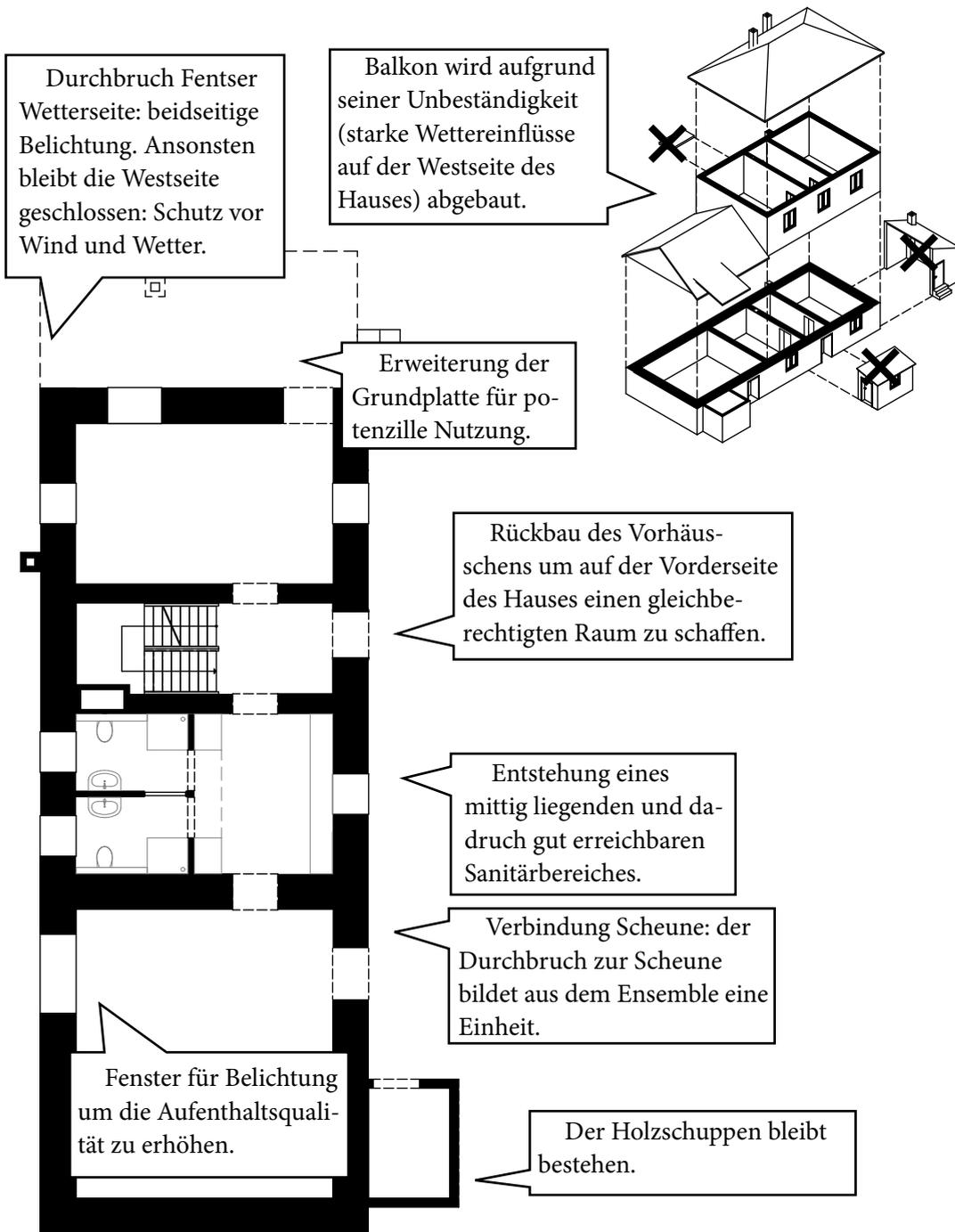


Abb. 102 Allgemeine Anpassungen Erdgeschoss 1:150

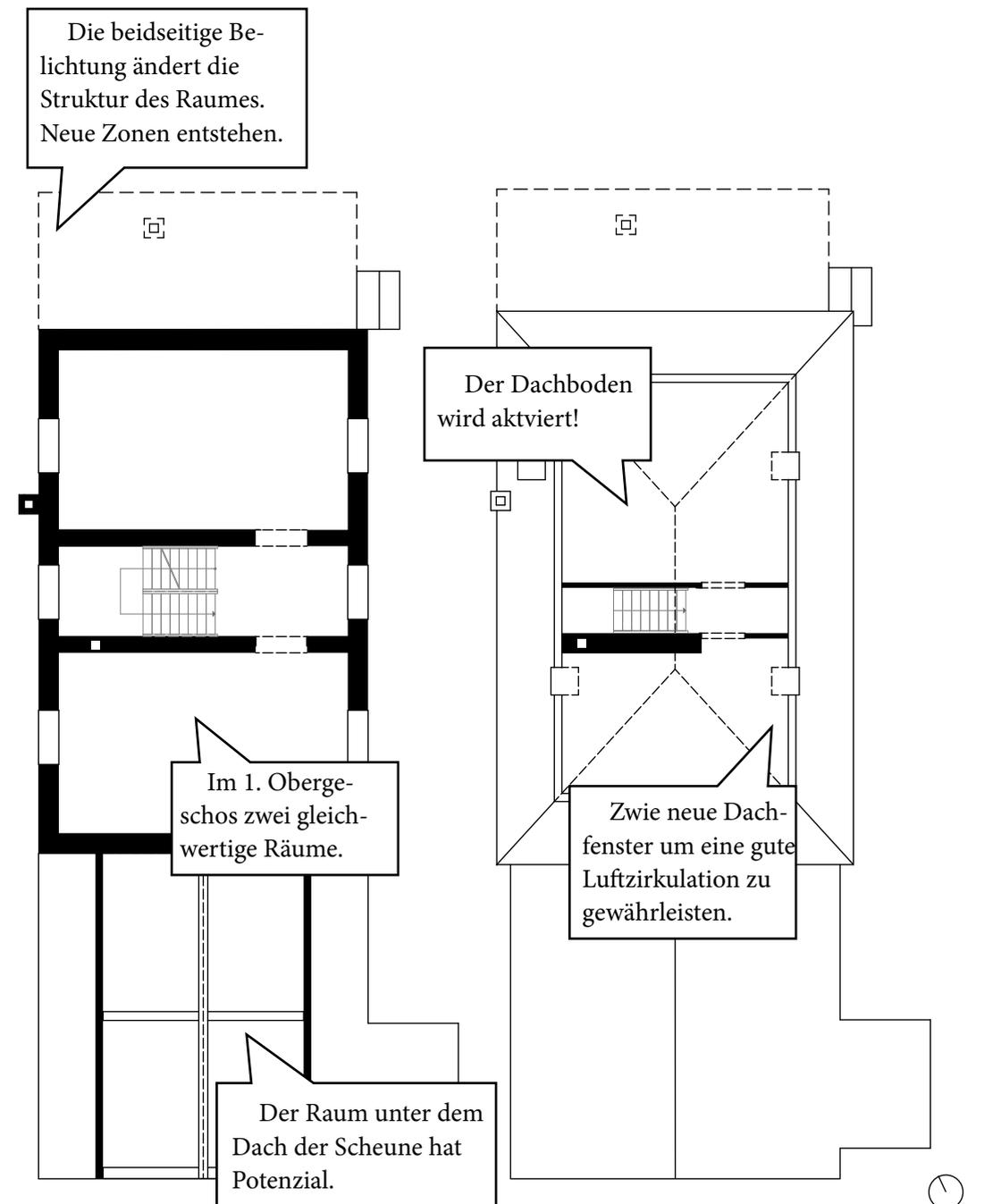
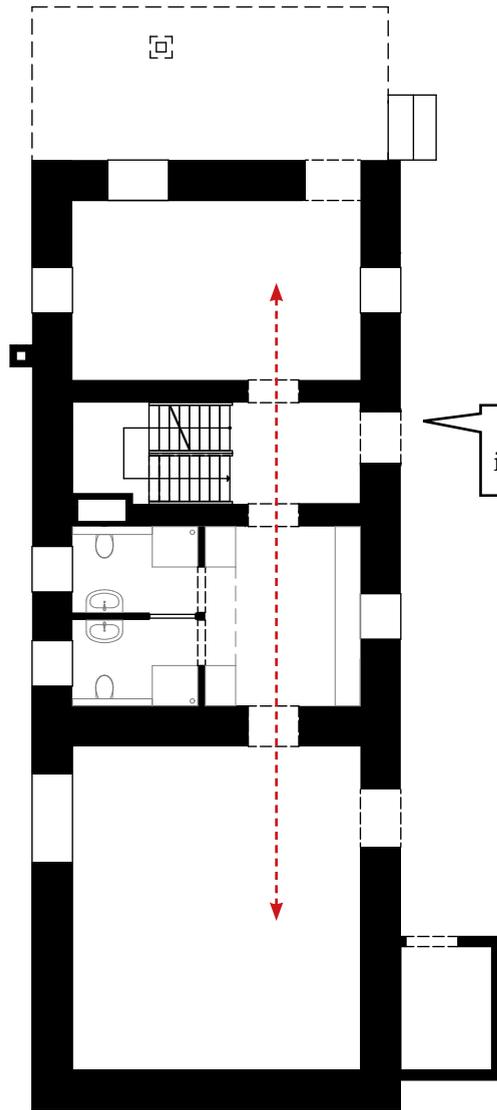


Abb. 103 Allgemeine Anpassungen Obergeschoss 1:150

Abb. 104 Allgemeine Anpassungen Dachgeschoss 1:150



Der Wintergarten öffnet den bisher verwehrten, weiten Ausblick vom Osten über den Norden bis in den Westen.

Im Gemeinschaftsraum im hinteren Teil des Hauses herrscht Ruhe. Hier kann man sich zurück ziehen.

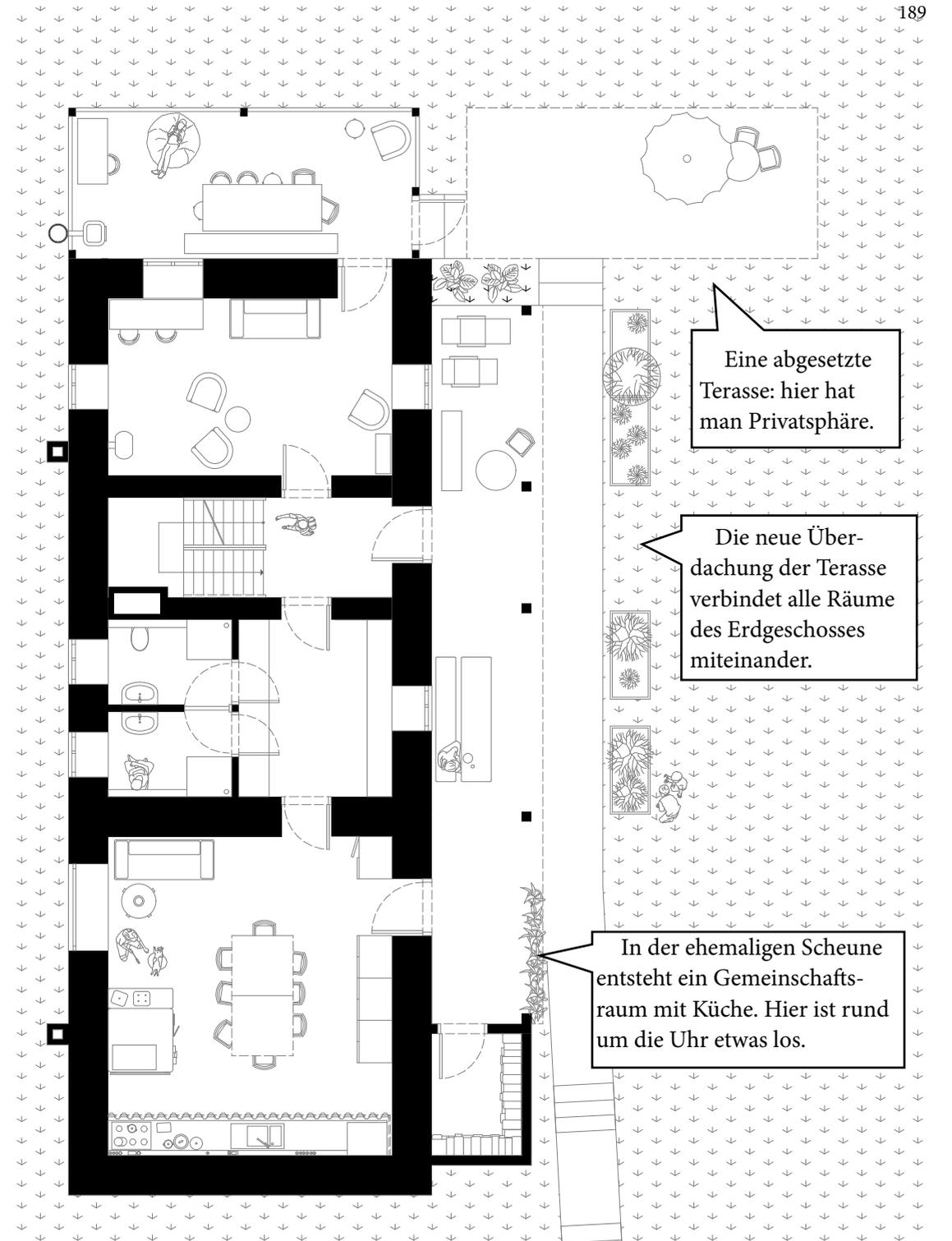
Der Haupteingang liegt in der Mitte des Hauses.

Am Fenster eine Rückzugsecke: spielen, lesen oder der morgentlichen Kaffee genießen. Man beobachtet den Trubel mit einer gewissen Distanz.

Der Kachelofen ist das Herz des Raumes: Wärme und eine zusätzliche Kochmöglichkeit.

Der Holzschuppen bleibt bestehen.

Abb. 105 Grundriss Erdgeschoss 1:150



Eine abgesetzte Terrasse: hier hat man Privatsphäre.

Die neue Überdachung der Terrasse verbindet alle Räume des Erdgeschosses miteinander.

In der ehemaligen Scheune entsteht ein Gemeinschaftsraum mit Küche. Hier ist rund um die Uhr etwas los.

Abb. 106 Szenario 1:125

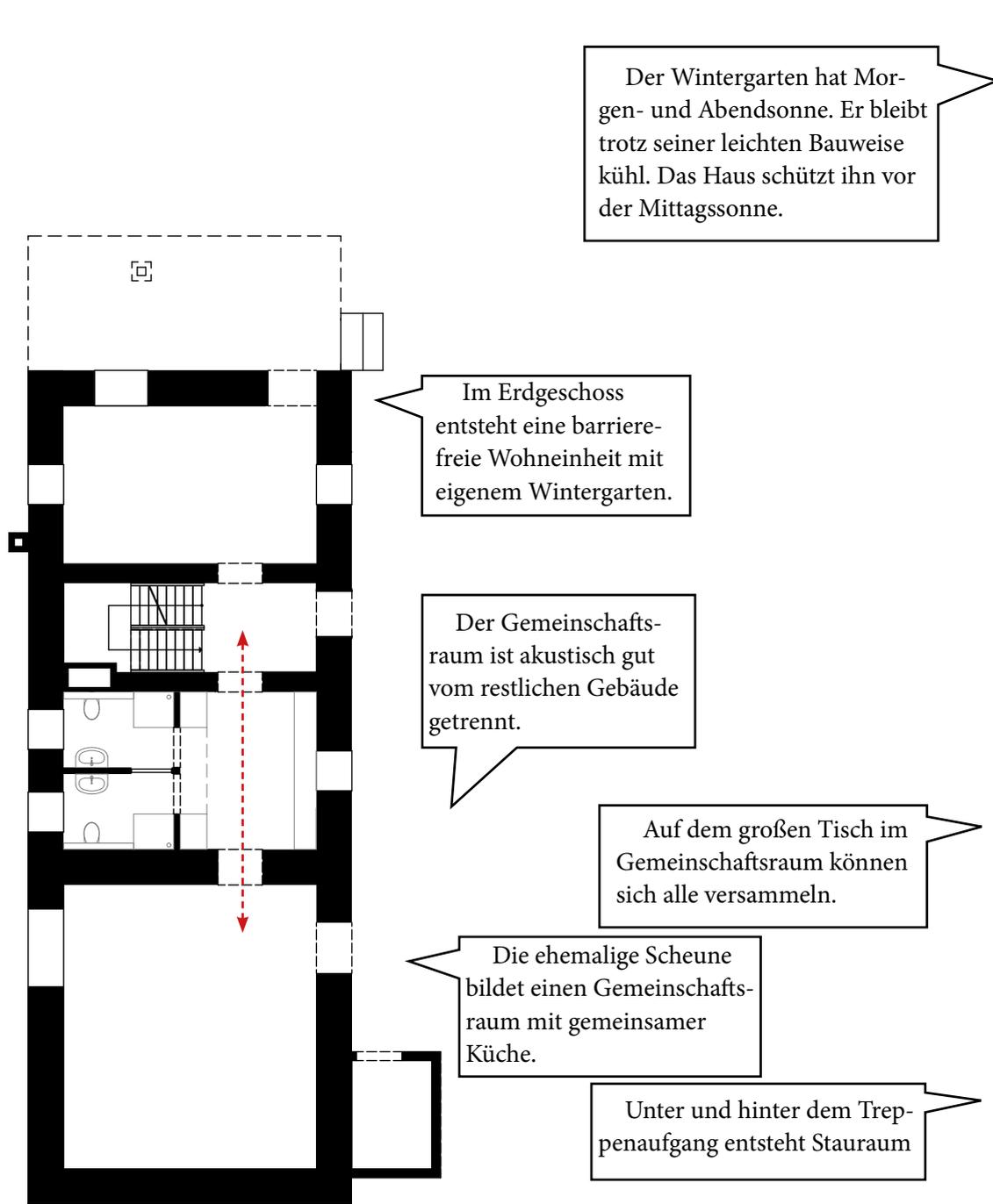


Abb. 107 Grundriss Erdgeschoss 1:150

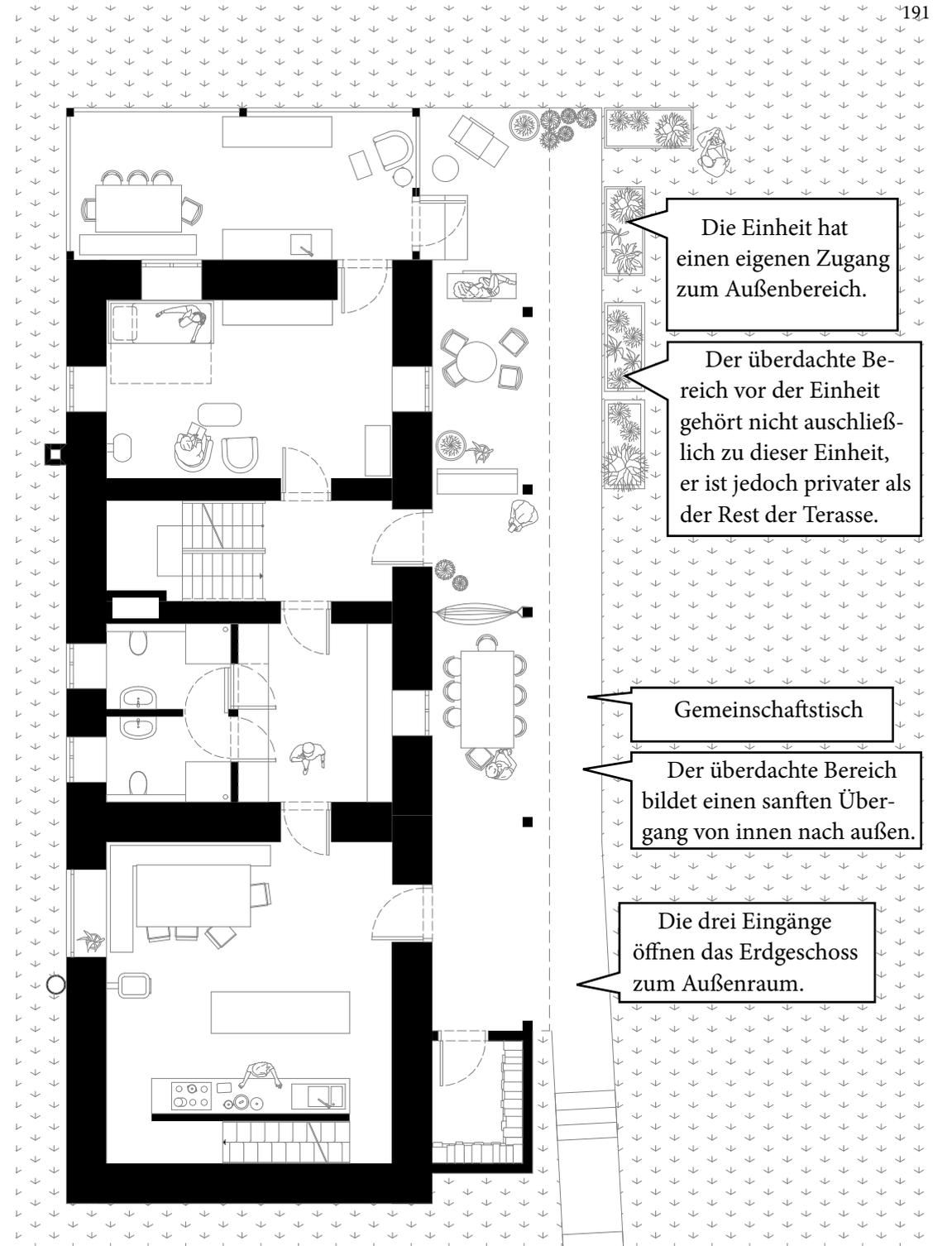
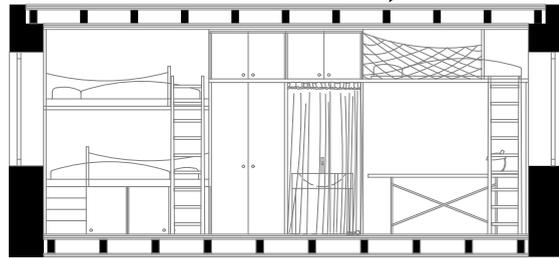


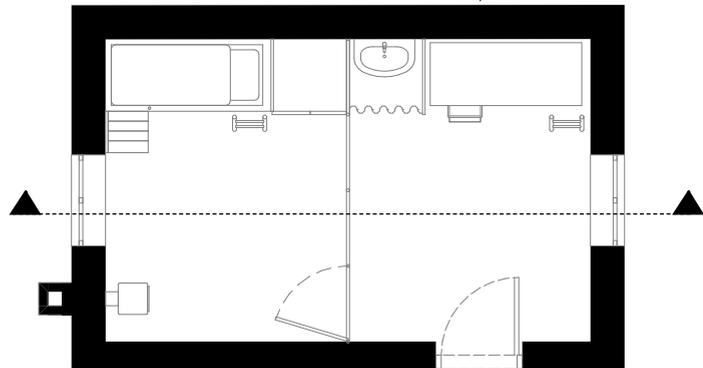
Abb. 108 Szenario 1:125

Die neuen Öffnungen ermöglichen eine optimale Luftzirkulation durch den Raum.

Entlang der langen Seite des Raumes entsteht ein funktioneller Teil. Er beinhaltet ein Waschbecken, drei Schlafmöglichkeiten, viel Stauraum und eine Nische mit Schreibtisch.



Eine flexible Nutzung entsteht.



Um den Raum für andere Nutzungen zu öffnen, kann der funktionale Teil zur Gänze verdeckt werden.

Eine variable Trennwand gibt die Möglichkeit auf den Raum zu teilen.

Abb. 109 Schnitt und Grundriss Obergeschoss 1:100

Die beidseitige Belichtung gibt dem Raum neue Nutzungsmöglichkeiten.

Durch eine Nord-Süd Teilung des Raumes entsteht ein Vor- und ein Hinterraum. Diese unterscheiden sich im Maß der Privatsphäre.

Der Raum kann sowohl in Längs- als auch in Querrichtung geteilt werden.

Die Ost-West Unterteilung des Raumes teilt den Raum in 3 Zonen.

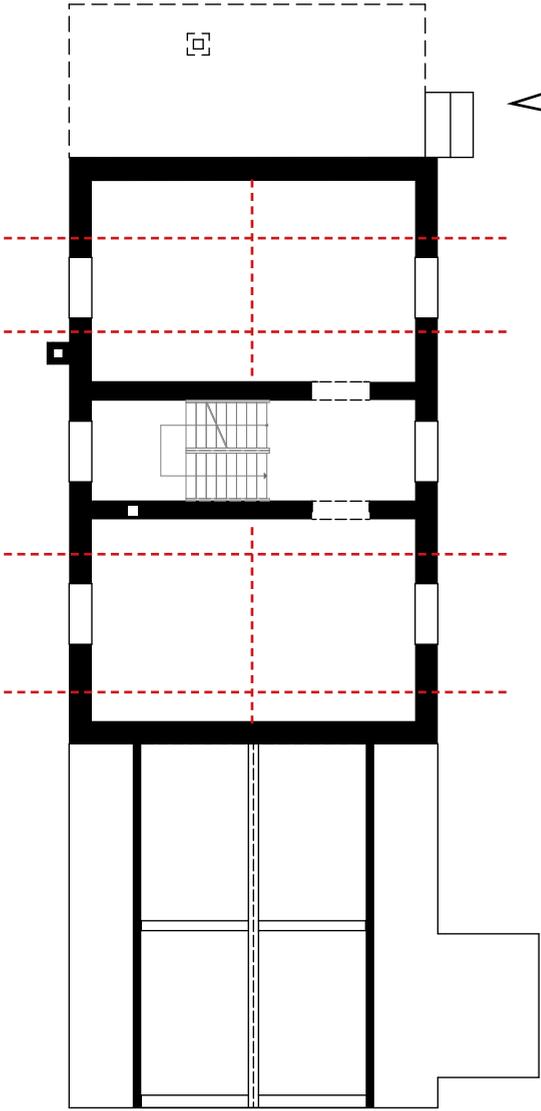


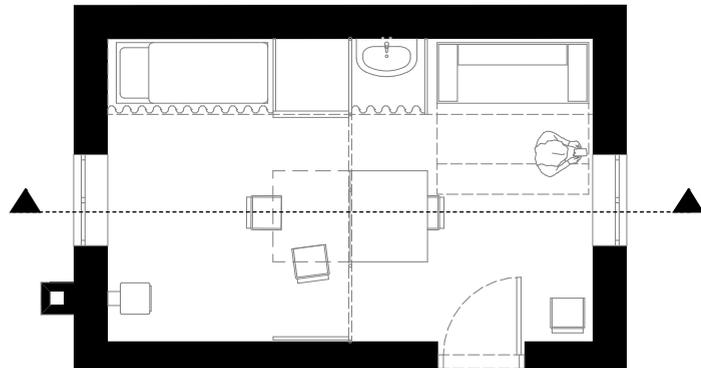
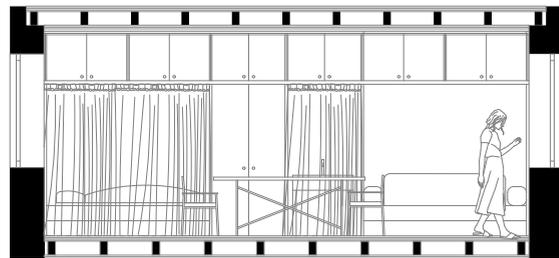
Abb. 110 Grundriss Obergeschoss 1:150

Obergeschoss Variante 2

Persönliche Sachen finden hier ihren Platz und können schnell verdeckt werden.

Das Waschbecken im Raum gibt dem Nutzer Unabhängigkeit.

Die Nischen bilden einen Rückzugsort.



Der kleine Kaminofen heizt den ganzen Raum auf.

Ein erweiterbarer Tisch gibt die Möglichkeit eines größeren Zusammenkommens.

Abb. 111 Schnitt und Grundriss Obergeschoss 1:100



Obergeschoss Variante 3

Entstehung eines Vor- und eines Hinterraumes.

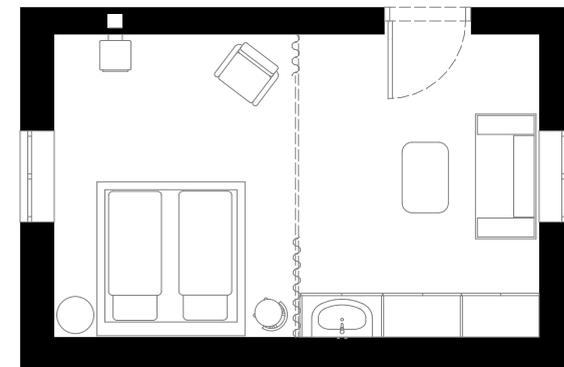
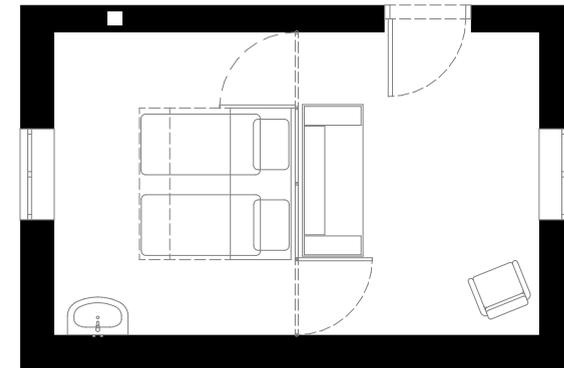


Abb. 112 Grundrissvariationen Obergeschoss 1:100



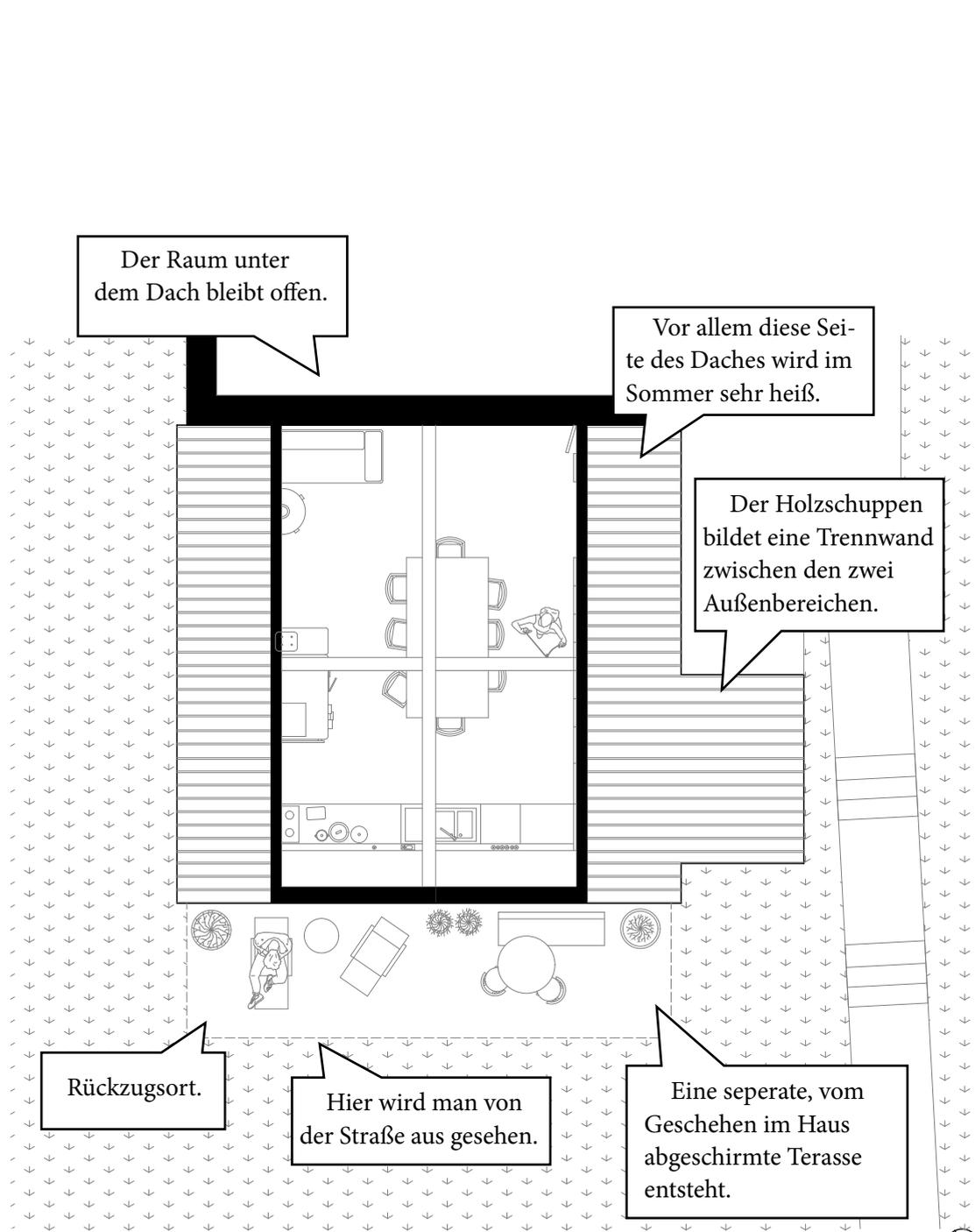


Abb. 113 Grundriss Dachgeschoss 1:100

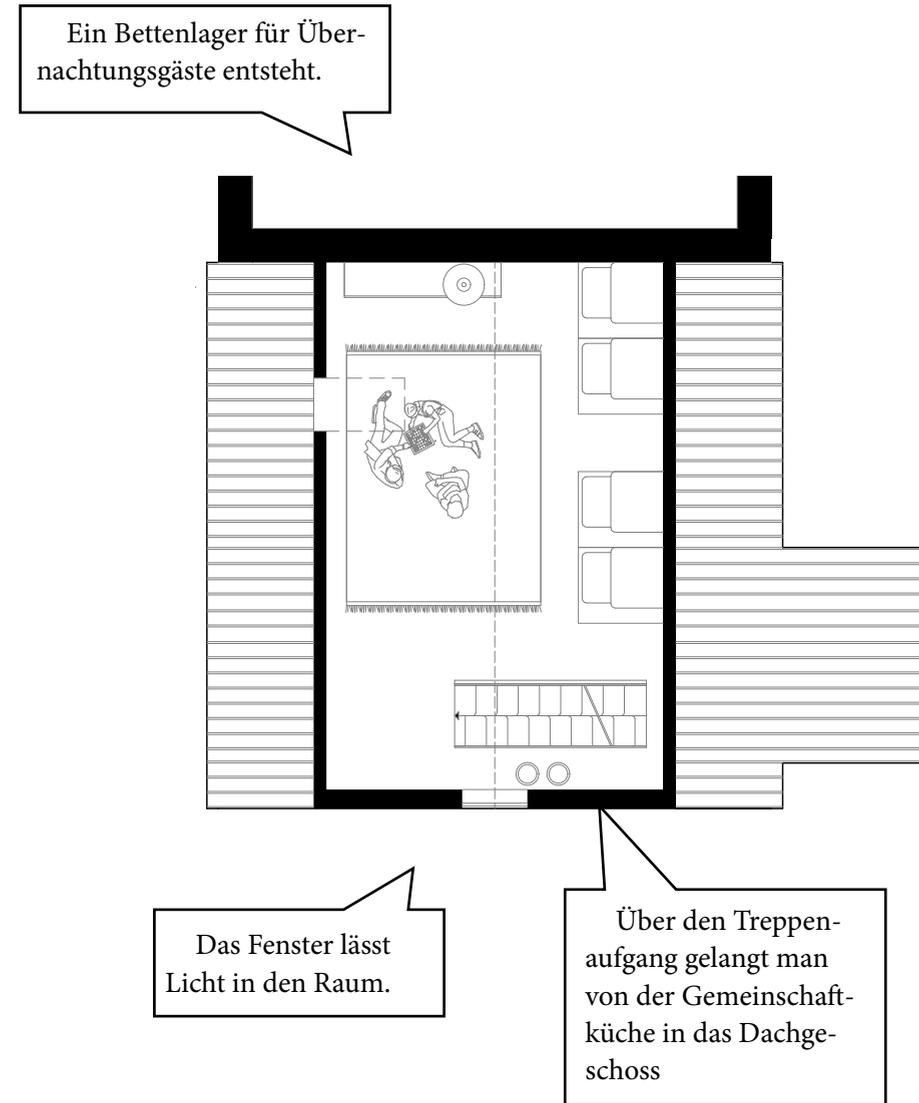


Abb. 114 Grundriss Dachgeschoss 1:100

# Schlusswort

Die vorliegende Arbeit versucht die Typologie des Wochenendhauses aus einem weiteren Winkel zu erfassen und somit mit ausreichend Distanz zu betrachten. Die Herkunft (Tschechien – Österreich) der Autorin wurde als Grundlage zweier unterschiedlicher Auffassungen des Zweitwohnsitzes genommen.

Mit dem historischen Rückblick auf die Anfänge der Zweitwohnsitze in Österreich und der Tschechischen Republik kann die Verbindung zum Ursprung des Verreisen hergestellt werden. Der Zweitwohnsitz hat seinen Ursprung im beginnenden Tourismus. Dabei markiert der Beginn des modernen Tourismus einen ausschlaggebenden Umbruch: nachdem man zuvor mit einer bestimmten Aufgabe oder einem bestimmten Hintergedanken verreist ist, macht man sich ab dem Zeitpunkt an hauptsächlich zum Vergnügen auf den Weg. So wird der Zweitwohnsitz in seiner ursprünglichen Bedeutung auf das Vergnügen und die freie Zeit einer bestimmten privilegierten Schicht zurückgeführt.

Mit den Errungenschaften des 19. Jhd., vor allem der Eisenbahn, erschloss sich die Zugänglichkeit des Landschaftsraumes der breiten Bevölkerung. Gleichzeitig ist die sich zuschnürende Zugänglichkeit zur Bodenfläche zu erkennen. Eine paradoxe Entwicklung: Die Bevölkerung des ländlichen Raumes war aufgrund der sich zunehmend verändernden sozial-ökonomischen Struktur der Gesellschaft und der damit einhergehenden Änderung der Bodenverhältnisse gezwungen in die Städte zu ziehen. In Folge explodierten die Städte und die Sehnsucht zur Flucht aus dem urbanen Raum entsteht.

Der Rückblick auf die Entwicklungen der Bodenverhältnisse zeigt, wie weit sich die städtische Gesellschaft vom Boden entfernt. Am Anfang jedes Wohnens und somit auch jedes Menschen steht der gebaute Raum, welcher wiederum von der Zugänglichkeit zu Grund und Boden abhängig ist. Der Boden bildet einen Ursprung. Genauso wie in der Epoche des Rokoko und der beginnenden Aufklärung wird er heute zum Bühnenraum der finanzstarken städtischen Bevölkerung.

Die politische Hand spielt eine ausschlaggebende Rolle. Die

Schwierigkeit dieser Aufgabe wird mit der Komplexität der Versteuerung ersichtlich, die eine herausfordernde Aufgabe darstellt. Reformen müssen durch mehrere Ebenen hindurch überdacht werden, um keine Durchlässigkeiten zu ermöglichen.

Der Mensch zieht Grenzen auf. Mit der Abgrenzung kennzeichnet er seinen eigenen Bereich. Die Wichtigkeit dessen, sich zu positionieren, seinen eigenen Bereich, der sich von den Anderen abgrenzt, zu markieren, wird ersichtlich. Nur durch die Positionierung des Eigenen kann Heimat, Gemeinschaft und Zugehörigkeit entstehen. Werden Grenzen als durchlässig verstanden, kommt Vertrauen auf.

Mit der wachsenden Industrialisierung und Technologisierung entsteht eine nostalgische Landschaftswahrnehmung. Die liebliche Vorstellung der schönen Landschaft durch die städtische Bevölkerung wird deutlich und wird deshalb hinterfragt. Das *Schöne* wird ausschließlich in der vom Menschen geformten Landschaft gefunden.

Mit der Rezeption des *Schweizer Hauses* bezieht man sich auf den Gedanken der Rückkehr auf das *einfache Leben* am Land. Gleichzeitig wird anhand des Beispiele im Rax- und Schneeberggebiet ersichtlich, dass die Architekten der ersten Villen nur auf das bereits Vorhandene im ländlichen Raum zurückgegriffen haben.

Die Villa stellte für die gehobene Gesellschaft etwas Neues dar, was im Gegensatz zum bereits Vorhandenen steht. Die Repräsentation wird zur einer Selbstdarstellung, aber keiner Selbstverwirklichung.

Die Selbstverwirklichung wird in Zweitwohnsitz der tschechoslowakischen Bevölkerung deutlich. Die Bevölkerung sucht nach etwas, was ihr geraubt wird. Der Bezug zum Vergnügen ist zwar da, aber in diesem Fall geht es viel mehr um ein existentielles Bedürfnis des Menschen. Die kommunistische Geschichte des Landes verstärkt dieses Bedürfnis nach Freiheit und Selbstbestimmung. Die jahrzehntelang aufgestaute Unzufriedenheit findet ihr Ventil in der absoluten Freiheit des Zweitwohnsitzes.

Mit der *chata* entsteht eine Architektur ohne Architekten, die mit der fehlenden Kenntnis über das Bauen und der fehlenden Verfügbarkeit von Baumaterialien zu kämpfen hatte und diese überwunden hat. Die soziopolitische Vergangenheit spiegelt sich bis heute in der tschechischen Gesellschaft wieder.

Zu Beginn dieser Arbeit werden folgende Kritikpunkte aufgestellt:

- 1) *Die private Person beansprucht Raum nur für sich, Privatisierung von Grund und Boden,*
- 2) *nehmende und keine gebenden Eigenschaften: ökonomische, ökologische sowie soziale Ausbeutung,*
- 3) *geringe Auslastung bis zum Leerstand,*
- 4) *Verkommen der Architektur und mangelhafte Instandhaltung der Architektur,*
- 5) *mit hohen finanziellen Mitteln verbunden und deshalb eingeschränkt zugänglich.*

Das Wochenendhaus wird als ein Entlastungsraum gesehen. Dieser stellt in erster Stelle einen lokalen und sanften Tourismus dar und bekommt somit eine Daseinsberechtigung. Es wird deutlich, welcher kleinen Raum diese Typologie im Gegensatz zu anderer touristischer Architektur einnimmt. Im Besitz wird die Möglichkeit gesehen, finanzielle Ressourcen und persönliche Verlangen zu befriedigen. Mit einer erhöhten Auslastung lassen sich sowohl die zuvor kritisierten *nehmenden* Eigenschaften als auch die Einschränkung durch die Notwendigkeit gewisser finanzieller Mittel, die ein Zweitwohnsitz fordert, minimalisieren. Zusätzlich ermöglicht eine höhere Auslastung die für den Unterhalt zur Verfügung stehenden finanziellen und temporären Mittel und gewährleistet eine möglichst lange, nachhaltige Nutzung der Typologie.

Die Szenarien zeigen die Schwierigkeiten möglicher Transformationen auf. Die detaillierte Beschreibung des Status quo stellt die darauf aufbauenden hypothetischen Abfolge möglicher Ereignisse in den realen Raum. Die Szenarien unterstreichen das Potenzial der Typologie und zeigen gleichzeitig die notwendige individuelle Auseinandersetzung mit dieser auf.

# Epilog

Heute verstehe ich, was es für meine Eltern und meine Großeltern bedeutet, ein Wochenendhaus zu haben. Neben dem Vergnügen sehe ich die finanziellen Ausgaben und die viele physische Arbeit, die dahintersteckt. Gleichzeitig verstehe ich den unvorstellbaren Verzicht dieser Häuser. Für die wenige freie Zeit, die man dort hat, nimmt man vieles in Kauf.

Ich sehne mich nach der Unbekümmertheit. An diesem Ort setzt diese gewisse innere Ruhe ein. Es scheint, als würde dort alles Beschwerliche in Vergessenheit geraten und es erst nach dem Verlassen dieses Ortes wieder in Erscheinung treten.

# Quellenverzeichnis

## Literatur

- Aicher, Florian. *Gion A. Caminada. Unterwegs zum Bauen*. Ein Gespräch über Architektur mit Florian Aicher. Basel: Birkhäuser Verlag, 2018.
- Bollnow, Otto Friedrich. *Mensch und Raum*. Stuttgart: W. Kohlhammer, 1963.
- Buchinger, Günther. *Villenarchitektur am Semmering*. Wien: Böhlau Verlag, 2006.
- Burckhardt, Lucius. *Warum ist Landschaft schön? Die Spaziergangswissenschaft*. 2. Auflage. Berlin: Martin Schmitz Verlag, 2008.
- Fullbrook, Mary. *Ein ganz normales Leben. Alltag und Gesellschaft in der DDR*. Darmstadt: Wissenschaftliche Buchgesellschaft, 2008.
- Kos, Wolfgang. *Der Semmering eine exzentrische Landschaft*. Wien: Residenz Verlag, 2022.
- Kühschelm, Loining, Eminger, Rosner. *Niederösterreich im 19. Jahrhundert. Band 2. Gesellschaft und Gemeinschaft. Eine Regionalgeschichte der Moderne*. St.Pölten: Niederösterreichisches Institut für Landeskunde, 2021.
- Mayer, Ritter, Fitz. *Boden für alle*. Wien: Architekturzentrum Wien: Park Books, 2020.
- Niederösterreichische Landesregierung. *Die Eroberung der Landschaft. Semmering, Rax, Schneeberg. Katalog zur Niederösterreichischen Landesausstellung Schloss Gloggnitz*. Wien: Falter Verlag, 1992.
- Rigele, Brigitte. *Mit der Stadt aufs Land. Die Anfänge der Sommerfrische in den Wiener Vororten*. Wien: Verein für Geschichte der Stadt Wien, 1994.
- Rousseau, Jean-Jacques. *Diskurs über die Ungleichheit= Discours sur l'inegalite*. Paderborn: Ferdinand Schöningh, 1984.
- Scherzer, Wilfried. *Unser Schwarzatal*. Berndorf: Kral, 2009.
- Schindler-Wisten, Petra. *O chalupách a lidech: Chalupářství v českých zemích v období tzv. Normalizace a transformace*. Praha: Univerzita Karlova- Karolinum, 2017.
- Soukal, Jiří. *Slasti a strasti letních bytu. Život na letních bytech a v letních vilách v éře první republiky*. Praha: Academia, 2016.

## Film

Alpha-doku. 2024. *Vergessene Grenze*. ARD-Mediathek. Film: ARD Alpha, 43'36min.

Arte. 2023. *Re: Wohnen nur für Reiche? Kitzbühel und der Immobilienboom*. Arte.tv. Film: RBB, 33min.

## Publikation

Bundesministerium für Finanzen. *Immobilien und Steuern. Ein Service zu Kauf, Verkauf, Vermietung und Verpachtung*. Wien: Bundesministerium für Finanzen, Immobilien und Steuern, 2020.

Český statistní úřad. *Jak bydlí domácnosti podle výsledku sčítání lidu 2021. Sčítání lidu domu a bytu*. Praha: Český statistní úřad, 2024.

Wirtschaftskammer Wien. *Flächenwidmungsplan*. Wien: WKO Wien, 2024.

## Internet

Bundesministerium für Finanzen. 2022. *Besteuerungsrechte und Abgabenerträge*. Bmf.gv.at. Abgerufen unter: <https://www.bmf.gv.at/themen/budget/finanzbeziehungen-laender-gemeinden/besteuerungsrechte-abgabenertraege.html> (04.03.2025).

Bundesministerium für Finanzen. 2024. *Allgemeines zur Immobilienertragssteuer*. Oesterreich.gv.at. Abgerufen unter: [https://www.oesterreich.gv.at/themen/steuern\\_und\\_finanzen/immobilienvertragssteuer/Seite.2420001.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/steuern_und_finanzen/immobilienvertragssteuer/Seite.2420001.html) (30.01.2024).

Bundesministerium für Finanzen. 2024. *Steuern und Abgaben – Allgemeines*. Unternehmensservice Portal.gv.at. Abgerufen unter: [https://www.usp.gv.at/themen/steuern-finanzen/steuerliche-rechte-und-pflichten/weitere-informationen-zu-steuerlichen-rechten-und-pflichten-als-unternehmen/steuern-und-abgaben-allgemeines.html#:~:text=Gemeinschaftliche%20Bundesabgaben%20\(%20z.B.%20Einkommensteuer%2C%20Umsatzsteuer,und%20Rechtsgeb%3BC%20Chren%2C%20Dienstgeberbeitrag%20zum%20Familienlastenausgleichfonds\)](https://www.usp.gv.at/themen/steuern-finanzen/steuerliche-rechte-und-pflichten/weitere-informationen-zu-steuerlichen-rechten-und-pflichten-als-unternehmen/steuern-und-abgaben-allgemeines.html#:~:text=Gemeinschaftliche%20Bundesabgaben%20(%20z.B.%20Einkommensteuer%2C%20Umsatzsteuer,und%20Rechtsgeb%3BC%20Chren%2C%20Dienstgeberbeitrag%20zum%20Familienlastenausgleichfonds)) (31.01.2025).

Bundesministerium für Finanzen. 2025. *Einkommensteuer*. Usp.gv.at. Abgerufen unter: <https://www.usp.gv.at/themen/steuern-finanzen/einkommensteuer-ueberblick.html> (04.03.2025).

Bundesministerium für Finanzen. 2025. *Grundsteuer*. Bundesministerium für Finanzen. Abgerufen unter: <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grundbesitzabgaben-einheitsbewertung/grundsteuer.html> (27.01.2025).

Bundesministerium für Finanzen. 2025. *Grundvermögen*. Bundesministerium für Finanzen. Abgerufen unter: <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grundbesitzabgaben-einheitsbewertung/grundvermoegen.html> (27.01.2025).

Bundesministerium für Finanzen. o. D. *Besteuerungsrechte und Abgabenerträge*.

Bundesministerium für Finanzen. Abgerufen unter: <https://www.bmf.gv.at/themen/>

[budget/finanzbeziehungen-laender-gemeinden/besteuerungsrechte-abgabenertraege.html](https://www.bmf.gv.at/themen/budget/finanzbeziehungen-laender-gemeinden/besteuerungsrechte-abgabenertraege.html) (31.01.2025).

Bundesstiftung für Aufarbeitung der SED-Diktatur. o. D. *Historischer Hintergrund: Geschichte des Prager Frühlings*. Bundesstiftung-aufarbeitung.de. Abgerufen unter: <https://www.bundesstiftung-aufarbeitung.de/de/recherche/dossiers/prager-fruehling-1968/geschichte> (10.02.2025).

Bundeszentrale für politische Bildung. 2016. *Grundbedürfnisse*. Bpd.de. Abgerufen unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/19557/grundbeduerfnisse/> (11.03.2025).

Bundeszentrale für politische Bildung. 2019. *Vor 30 Jahren: Generalstreik in der Tschechoslowakei*. Bpb.de. Abgerufen unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/hintergrund-aktuell/301035/vor-30-jahren-generalstreik-in-der-tschechoslowakei/> (10.02.2025).

Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache. o. D. *Verzicht, der*. dwds.de. Abgerufen unter <https://www.dwds.de/wb/Verzicht> (25.09.2024).

Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache. o. D. *Landschaft, die*. dwds.de. Abgerufen unter: <https://www.dwds.de/wb/Landschaft> (04.02.2025).

Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache. o. D. *Bedürfnis, das*. dwds.de. Abgerufen unter: <https://www.dwds.de/wb/Bed%C3%BCrfnis> (10.03.2025).

Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache. o. D. *Grund, der*. dwds.de. Abgerufen unter: <https://www.dwds.de/wb/Grund> (12.08.2024).

Digitální a informační agentura. 2025. *Změna trvalého pobytu*. Pruvodce.gov.cz. Abgerufen unter: <https://pruvodce.gov.cz/trvalypobyt/zmena-trvaleho-pobytu> (05.03.2025).

Dudenredaktion. o. D. *der Besitz*. Duden.de. Abgerufen unter: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Besitz> (24.02.2025).

Dudenredaktion. o. D. *der Luxus*. Duden online. Abgerufen unter <https://www.duden.de/rechtschreibung/Luxus> (25.09.2024).

Dudenredaktion. o. D. *Wohnen*. Duden.de. Abgerufen unter: <https://www.duden.de/rechtschreibung/wohnen> (19.02.2025).

Generalkonsulat der Tschechischen Republik in München. o. D. *Geschichte*. Mzv.gov.cz. Abgerufen unter: [https://mzv.gov.cz/munich/de/allgemeine\\_und\\_touristische/geschichte/index.html](https://mzv.gov.cz/munich/de/allgemeine_und_touristische/geschichte/index.html) (10.02.2025).

Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg. o. D. *Der Prager Frühling 1968. Reformbewegung in der Tschechoslowakei*. Osteuropa.lpb-bw.de. Abgerufen unter: <https://osteuropa.lpb-bw.de/prager-fruehling> (10.02.2025).

Lanzerath, Dirk. 2022. *Natur*. Staatslexikon online. Abgerufen unter: <https://www.staatslexikon-online.de/Lexikon/Natur> (05.02.2025).

Oesterreich.gv.at-Redaktion. 2024. *Zentrales Melderegister (ZMR)*. Oesterreich.gv.at. Abgerufen unter: <https://www.oesterreich.gv.at/lexikon/Z/Seite.991731.html> (08.04.2024).

Österreichische Nationalbank. 2024. *Öffentliche Abgaben des Bundes*. Österreichische Nationalbibliothek. Abgerufen unter: <https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Realwirtschaftliche-Indikatoren/Oeffentliche-Haushalte/-ffentliche-Abgaben-des-Bundes0.html> (31.01.2025).

Österreichischer Städtebund. 2025. *Finanzausgleich einfach erklärt. Wie der Staat das Steuergeld aufteilt*. Staedtebund.gv.at. Abgerufen unter: <https://www.staedtebund.gv.at/themen/finanzen/fag2024/fag-einfach-erklaert/> (04.03.2025).

Österreichischer Städtebund. 2025. *Grundlagen der Gemeindefinanzierung*. Staedtebund.gv.at. Abgerufen unter: <https://www.staedtebund.gv.at/themen/finanzen/grundlagen-der-gemeindefinanzierung/> (04.03.2025).

Österreichisches Bundesministerium für Inneres. 2023. *Hauptwohnsitz/weiterer Wohnsitz („Nebenwohnsitz“)*. Oesterreich.gv.at. Abgerufen unter: [https://www.oesterreich.gv.at/themen/dokumente\\_und\\_recht/an\\_\\_abmeldung\\_des\\_wohnsitzes/](https://www.oesterreich.gv.at/themen/dokumente_und_recht/an__abmeldung_des_wohnsitzes/) Seite.1180230.html (03.04.2024).

Österreichisches Bundesministerium für Inneres. 2024. *Hauptwohnsitz/weiterer Wohnsitz („Nebenwohnsitz“)*. Oesterreich.gv.at. Abgerufen unter: [https://www.oesterreich.gv.at/themen/persoenele\\_dokumente\\_und\\_bestaeatigungen/an\\_\\_abmeldung\\_des\\_wohnsitzes/](https://www.oesterreich.gv.at/themen/persoenele_dokumente_und_bestaeatigungen/an__abmeldung_des_wohnsitzes/) Seite.1180230.html (08.04.2024).

Österreichisches Bundesministerium. 2023. *Flächenwidmungs- und Bebauungspläne*. Oesterreich.gv.at. Abgerufen unter: [https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_und\\_wohnen/grundstueckskauf\\_und\\_grundbuch/grundstueckskauf/](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_und_wohnen/grundstueckskauf_und_grundbuch/grundstueckskauf/) Seite.200030.html (09.08.2024).

Statistik Austria. 2022. *Wohnungen nach Wohnsitzangabe*. Statistik.at. Abgerufen unter: <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=31829#> (08.08.2024).

Statistik Austria. 2024. *Bevölkerung zu Jahres-/Quartalsanfang*. Statistik.at. Abgerufen unter: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-zu-jahres-/-quartalsanfang> (07.08.2024).

Statistik Austria. 2024. *Nebenwohnsitze*. Statistik.at. Angerufen unter: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/nebenwohnsitze> (07.08.2024).

Statistik Austria. 2024. *Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe und nach Wohnraumanzahl*. Statistik.at. Abgerufen unter: <https://www.statistik.at/atlas/blick/?gemnr=31829#> (07.08.2024).

# Abbildungsverzeichnis

Alle Fotografien, Darstellungen und Pläne: Theresa Kettner.  
Mit der Ausnahme folgender Abbildungen:

**Abb. 5:** Müller, Leopold Karl. 1860. *Niederösterreichische Wallfahrt in Mariazell*. Aquarell. Landesammlungen Niederösterreich, KS-9065.

**Abb. 6:** Von Perger, Sigmund Ferdinand. *Ein Wiener Zeiselwagen*. 1820. Aus: Online Sammlung Wien Museum. o.D. Buch: „Wiener Scenen aus dem gemeinen Leben nach der Natur gezeichnet von Sigmund von Perger. K. K. Hofmahler. Sammlung.wienmuseum.at. Abgerufen unter: <https://sammlung.wienmuseum.at/objekt/581949-buch-wiener-scenen-aus-dem-gemeinen-leben-nach-der-natur-gezeichnet-von-sigmund-von-perger-k-k-hofmahler-tableaux-caracteristiques-dubas-peuple-de-vienne-publies-a-vienne-chez-tranquillo-mollo-blatt-2-wiener-zeiselwagen-une-voiture-a-36-porti/> (11.03.2025).

**Abb. 7:** o. A. 1704. *Votivbild eines Bärenüberfalls*. Katalog zur Niederösterreichischen Landesausstellung. Schloss Gloggnitz 1992

**Abb. 8:** Aquarell von Ernst Welker. 1830. *Blick aus dem Helenental auf Baden*. Landesammlungen Niederösterreich, KS-1048.

**Abb. 9:** o. A. 1847. *Die Südbahn zwischen Baden und Wien*. Aus: 175 Jahre Eisenbahn für Österreich. Eine Zeitreise auf Schienen. Wien: Brandstätter, 2012.

**Abb. 10:** Milde, Albert. 1877. *Villa Wartholz*. Aus: Milde, Albert. 1877. *Villa Sr. kais. Hoheit Erz. Karl Ludwig in Reichenau*. Perspektivische Hauptansicht der Villa mit Terasse. Albertmilde.com. Abgerufen unter: <https://www.albertmilde.com/deu/reichenau.html> (15.02.2025).

**Abb. 11:** o. A. 1876. *Baronin Sidonie von Sommaruga auf der Veranda ihrer Villa in Reichenau*. Katalog zur Niederösterreichischen Landesausstellung. Schloss Gloggnitz 1992.

**Abb. 12:** o. A. 1869. *Villa Hebra. Planansicht*. Aus: Österreichischen Gesellschaft für Denkmal- und Ortsbildpflege. *Landhaus und Villa in Niederösterreich 1840-1914*, Wien: Böhlau, 1982.

**Abb. 13:** o. A. 1869. *Villa Hebra. Grundriss*. Aus: Österreichischen Gesellschaft für Denkmal- und Ortsbildpflege. *Landhaus und Villa in Niederösterreich 1840-1914*, Wien: Böhlau, 1982.

**Abb. 14:** o. A. o. D. *Bauernhaus aus Sachseln*. Schweizer Freilichtmuseum. Vorder-

ansicht. Aus: Buchinger, Günther. Villenarchitektur am Semmering. Wien: Böhlau Verlag, 2006.

**Abb. 15:** o. A. o.D. *Kornspeicher aus Ostermündigen*. Schweizer Freilichtmuseum. Aus: Buchinger, Günther. Villenarchitektur am Semmering. Wien: Böhlau Verlag, 2006.

**Abb. 16:** o. A. 1820. *Ansdach*. Aus: Salzburger Freilichtmuseum. Abgerufen unter: <https://www.freilichtmuseum.com/de/siebensachen/Unsere-h%C3%A4user-ihre-besonderheiten/ansdach.html> (15.02.2025).

**Abb. 17:** Glasbach, Ernst Georg. 1868. *Konstruktionsprinzip eines Flugsparrendreiecks und eines Aufschieblings*. Aus: Buchinger, Günther. Villenarchitektur am Semmering. Wien: Böhlau Verlag, 2006.

**Abb. 18:** Krauth, Meyer. 1895. *Giebelvordächer in schematischer Darstellung*. Figur 225. Die Bau- und Kunstzimmerei mit besonderer Berücksichtigung der äußeren Form.

**Abb. 19:** Krauth, Meyer. 1895. *Verzierte Büge*. Tafel 14. Die Bau- und Kunstzimmerei mit besonderer Berücksichtigung der äußeren Form.

**Abb. 23:** o. A. o. D. *Cernosice Bahnhof*. Aus: Soukal, Jiri. Slasti a strasti. Zivot na letnich bytech a letnich vilach v ere prvni republiky. Praha: Academia, 2016.

**Abb. 24:** o. A. o. D. *Vila Antonin Matejcka in Senohraby*. Aus: Soukal, Jiri. Slasti a strasti. Zivot na letnich bytech a letnich vilach v ere prvni republiky. Praha: Academia, 2016.

**Abb. 25:** o. A. o. D. *Radosovice*. Aus: Soukal, Jiri. Slasti a strasti. Zivot na letnich bytech a letnich vilach v ere prvni republiky. Praha: Academia, 2016.

**Abb. 26:** o. A. o. D. *An der Berounka in Cernosice*. Aus: Soukal, Jiri. Slasti a strasti. Zivot na letnich bytech a letnich vilach v ere prvni republiky. Praha: Academia, 2016.

**Abb. 27:** o. A. o. D. *Wie man vor 60 Jahren in die Sommerfrische fuhr*. Aus: Soukal, Jiri. Slasti a strasti. Zivot na letnich bytech a letnich vilach v ere prvni republiky. Praha: Academia, 2016.

**Abb. 28-32:** Zapletalova, Veronika. o. D. *Chata*. Aus: Zapletalova, Veronika. 2000-2003. Chatařství. Zapletalova.cz. Abgerufen unter: <http://www.zapletalova.cz/chat-in-dex.htm> (10.02.2025).

**Abb. 70, 71:** Horalek, Bedrich. ~1960. *Prosenice*. Privatsammlung Emilie Horalkova.

# Literaturliste

## Literatur

Achleitner, Friedrich. *Region, ein Konstrukt? Regionalismus, eine Pleite?* Basel: Birkhäuser, 1997.

Dachler, Anton. *Das Bauernhaus in Niederösterreich und sein Ursprung*. Wien: Verlag von L. W. Seidel und Sohn, 1897.

Dafert, Kitlitschka, Lindner, Waldhütter. *Sommerfrische. Zum kulturellen Phänomen der Erholungslandschaft*. Band 8. Wien: Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 1991.

Dworsky, Alfons. *Regionale Haustypen: internationale Beispiele*. Studienblattsammlung. Wien: 1989.

Eggert, Chinna, Österreichische Gesellschaft für Denkmal- und Ortsbildpflege. *Landhaus und Villa in Niederösterreich: 1840-1914*. Wien, Graz: Böhlau, 1982.

Frampton, Kenneth. *Architektur der Moderne. Eine kritische Baugeschichte*. 7. Auflage. Stuttgart: Deutsche Verlags- Antalt, 2007.

Frohmann, Kirchengast. *Landschaft und Lebensinn*. Salzburg, Wien: Müry Salzmann, 2016.

Hertweck, Florian. *Architektur auf gemeinsamem Boden. Positionen und Modelle zur Bodenfrage*. Luxemburg: Lars Müller Publisher, Universität Luxemburg, 2020.

Kirchengast, Albert. *Landschaft im Gespräch. Sechs Dialoge und ein Epilog*. Wien: Passagen Verlag, 2015.

Kirchengast, Albert. *Weiterbauen an Dorf, Siedlung, Stadt. Ein Plädoyer*. Basel: Birkhäuser, 2023.

Kirchengast, Kolb. *Franz Riepl baut auf dem Land. Eine Ästhetik des Selbstverständlichen*. Basel: Birkhäuser, 2018.

Kühtmann, Österreichischer Ingenieur- und Architekten-Verein. *Das Bauernhaus in Österreich-Ungarn und seinen Grenzgebieten*. Wien: Verlag Österreichischer Ingenieur- und Architekten-Vereines, Kühtmann, o. D.

Obrist, Putzu. *The last grand tour: Contemporary phenomena and strategies of living in Italy*. Zürich: Park Books, 2023.

Pohler, Alfred. *Alte Tiroler Bauernhöfe. Band 1*. Innsbruck: Steiger Verlag, 1984.

Pohler, Alfred. *Alte Tiroler Bauernhöfe. Band 2*. Berwang/ Tirol: Steiger Verlag, 1987.

Pusch, Eva, Schwarz, Mario. *Architektur der Sommerfrische*. 1. Auflage. St.Pölten, Wien: Verlag Niederösterreichisches Pressehaus, 1995.

Ranciere, Bührle-Gallet, Passagen-Verlag. *Zeit der Landschaft. Die Anfänge der ästhetischen Revolution*. Wien: Passagen Verlag, 2022.

Rieder, Kral GesmbH. *Schneeberg: Reichenau, Puchberg, Payerbach: von Österreichs Chamouny zum Hausberg der Wiener*. 1. Auflage. Berndorf: Kral Verlag, 2019.

Savintsev, Benn. *Dacha*. London: Fuel, 2023.

Sik, Miroslav. *Altneue Gedanken: Texte und Gespräche 1987-2001*. Luzern: Quart-Verlag, 2002.

### Journal

Cejpova, Irena. *Hele, luftáci přijeli. Pros je stále v oblibě chalupářství v českých zemích*. o. D.

Trapp, Harald. *The property issue*. In: Arch+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus. Band 231. Berlin: Arch+ Verlag GmbH, 2018.

### Studien

Schnabl, Mateeva, Zenz. *Ökonomische Bedeutung Freizeitwohnsitzen Österreich*. Studie im Auftrag der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler. Institut für höhere Studien Wien. 2022.

# Danksagung

Danke an meine Eltern.  
Danke Sophie.

Danke an Uschi, Theresa, Toni und Philippe, die mich nicht nur während meiner Diplomarbeit, sondern während des gesamten Studiums immer unterstützt haben.

Danke vor allem meiner Oma: Dekuji babi,  
und DANKE Moritz.

