

Illegale Freizeitwohnsitze boomen, Behörden machtlos

Höchstgerichte verlangen penible Ermittlungen, um Umgehungen zu bestrafen. Die Behörden haben aber weder die Zeit noch das Personal.

Von Peter Nindler, Tiroler Tageszeitung vom 15.7.2014

Innsbruck – Immobilien in Tirol für Freizeitnutzungen sind begehrt. Vor allem der Druck aus den anderen EU-Ländern steigt. Der Bedarf an Freizeitwohnsitzen übersteigt jedoch die Anzahl der behördlich genehmigten. Die Folge ist ein Boom illegaler Zweitwohnsitze. Käufer von Wohnungen und Häusern müssen zwar erklären, dass sie keine Freizeitwohnsitze damit errichten, doch Papier ist geduldig und die gesetzliche Handhabe, gegen Umgehungen vorzugehen, gering. Der vom Tiroler Landtag jetzt abgeseignete Grundverkehrsbericht für 2013 zeigt deutlich, wie weit politisches Wunschdenken und Realität auseinanderklaffen.

„Es ist eine Tatsache, dass die in weiten Teilen Tirols unverminderte Nachfrage nach Freizeitwohnsitzimmobilien die Preisentwicklung am Baulandmarkt in einer Art und Weise beeinflusst und dass die ansässige Bevölkerung vom (unerschwinglichen) Wohnungsmarkt verdrängt wird“, betonten die Experten des Landes. Und weiters heißt es: „In diesem Kontext stellen sich auch die illegalen Freizeitwohnnutzungen bei solchen Immobilien, die für eine solche Verwendung nicht vorgesehen sind, als ständiges Problem dar.“ Beklagt wird auch, dass seit der „Eliminierung des Landesgrundverkehrsreferenten“ gerade in diesem Bereich eine vergleichbare Kontrollinstanz fehle.

So sieht es auch der stellvertretende Bezirkshauptmann von Kitzbühel und Grundverkehrsexperte Martin Grander. „Es ist einfach ein schwieriger Spagat, weil Zeit und Personal für die aufwändigen Ermittlungsverfahren fehlen.“ Um eine illegale Freizeitwohnsitzverwendung nachzuweisen, benötige es immer wieder Kontrollen, die über Monate gehen müssen. Alles sei schon ein wenig frustrierend, betont Grander. Auf die Frage, ob es eigentlich eine hauptamtliche Freizeitwohnsitz-Polizei benötigen würde, sagt er: „Wahrscheinlich schon.“

Eine jetzt vom Landesverwaltungsgericht gekippte Strafverfügung einer Tiroler Bezirkshauptmannschaft zeigt die Grenzen der Behörden schonungslos auf. Eine Befragung reicht nicht aus. 2007 haben zwei italienische Brüder in Tirol eine Wohnung gekauft, gemeldet sind sie dort nicht. Der 2011 noch amtierende

Landesgrundverkehrsreferent hatte November 2011 einen Lokalausweis durchgeföhrt und niemanden angetroffen. Im August 2012 hat die BH in der Wohnung die Eltern der beiden angetroffen. Auf Englisch erklärte die Mutter, dass sie dort immer den Sommer verbringen. Die Behörde ging von einem illegalen Freizeitwohnsitz aus und verhängte eine Strafe von 1000 Euro.

Die Italiener legten Berufung ein. „Eine förmliche Einvernahme gab es nicht, außer dem seinerzeitigen Gespräch zwischen der BH-Mitarbeiterin und der Mutter. Weitere Erhebungsergebnisse lagen nicht vor“, sagt der Präsident des Landesverwaltungsgerichts Christoph Purtscher. Zudem seien Belege vorgelegt worden, die für regelmäßige Aufenthalte des Pensionistenpaars in der betreffenden Wohnung sprechen. Für das Landesverwaltungsgericht ist somit nicht erkennbar, wie sich aufgrund der vorhandenen Beweismittel eine Nutzung der Wohnung als Freizeitwohnsitz mit der erforderlichen Sicherheit feststellen ließe.

Die Strafe wurde behoben, das Verfahren eingestellt. Fazit: Die Behörde hätte intensiver, länger und gründlicher recherchieren müssen. Aber dazu fehlen leider Personal sowie Zeit. Und der Grundverkehr dreht sich somit wieder im Kreis.

Kommentar von RA Dr. Fuith:

Meine italienischen Klienten haben sich rechtlich völlig korrekt verhalten, weshalb meinem Rechtsmittel gegen die zu Unrecht ergangene Bestrafung Folge gegeben und das Verwaltungsstrafverfahren eingestellt wurde. Die Einstellung erfolgte aber nicht deshalb, weil die Behörde zu wenig Personal hat, sondern deshalb, weil meine Klienten den gegenständlichen Wohnsitz keinesfalls als Freizeitwohnsitz nutzen und somit sich rechtlich völlig korrekt verhalten haben.