

# Frankfurter Allgemeine Archiv

Frankfurter Allgemeine Zeitung, 22.05.2020, Nr. 118, S. I1

## Ein Heim in den Alpen

Die Seuchengefahr verstärkt das Interesse an Ferienwohnungen in Österreich. Doch kann der Erwerb äußerst hürdenreich sein.

Von Michaela Seiser, Wien

Ein Haus im Salzkammergut oder in den Bergen gehört für viele Deutsche schon seit Generationen zu ihrem Lebensstil. Im Zuge der Pandemiegefahr rücken Ziele im Mittelmeer und darüber hinaus in weite Ferne. Hingegen locken verstärkt Bleiben im benachbarten Österreich. Schließlich spielt die Erreichbarkeit von Urlaubsgebieten eine Rolle. Thomas Hopfgartner, Immobilienmakler am Wörthersee, in Kitzbühel und Wien, spricht von einer deutlich gestiegenen Nachfrage:

"Normalerweise haben wir 50 Anfragen von Deutschen im Jahr. So viele waren es schon im ersten Quartal." Doch ist Österreich ein kleines Land, Grund und Boden sind knapp. Am Wörthersee gibt es höchstens eine Handvoll Objekte, die im Jahr den Eigentümer wechseln. Zusätzlich kommen drei bis vier Dutzend Wohnungen auf den Markt. 20 000 Euro je Quadratmeter kostet heute eine Topwohnung und ist damit doppelt so viel wert wie vor zehn Jahren. Grundstücke kosten 5000 Euro je Quadratmeter. Ähnlich ist die Situation in Kitzbühel. Wer dort eine Liegenschaft erwirbt, kann weiter auf Wertsteigerungen wetten. Damit lässt sich das Ziel einer werthaltigen Anlage mit der Idee eines Feriendomizils ideal verbinden. Der Begriff "Lage, Lage, Lage" habe mehr Gültigkeit denn je, meint Hopfgartner.

"Schnäppchen" am Wolfgangsee

Im Rennen um die reichsten Bewohner konkurrieren Salzkammergut und Kärnten. Attersee, Wolfgangsee, Mondsee, Wörthersee und Millstätter See sind die teuersten Seen. Besonders kostspielig sind Seevillen im Salzkammergut. Dafür ist die Milliardärs- und Multimillionärsdichte am Wörthersee noch höher als zwischen Fuschl und Gmunden. Die Piëchs, die Porsches sowie die Witwen der Milliardäre Horten sowie Flick residieren schon lange am Seeufer und investieren. Da mag eine Zweizimmerwohnung für gut 600 000 Euro, die eben an den Gestaden des Wolfgangsees errichtet wird, noch als Schnäppchen durchgehen. Ein Haus am Attersee mit privatem Seegrund wird von der Salzburger Maklerin Marlies Muhr für rund 4 Millionen Euro angeboten.

Es mag sein, dass in der Kategorie von Reichtum Nationalismen keine Rolle spielen. Doch kann sich der Grunderwerb für weniger betuchte Ausländer zwischen Bregenz und Eisenstadt hürdenreich gestalten. Obwohl die Alpenrepublik Mitglied der EU ist und somit dem Prinzip der Niederlassungsfreiheit unterliegt, gibt es Schwierigkeiten dabei. Ein Hauptgrund dafür ist, dass im föderal organisierten Österreich Grunderwerb Ländersache ist. Für die Raumordnung und somit

auch für die Regelung der Freizeitwohnsitze sind die Bundesländer zuständig. Deshalb gibt es neun unterschiedliche Landesraumordnungsgesetze. In der Praxis zeigt sich, dass vor allem in bestimmten Regionen der westlichen Bundesländer Vorarlberg, Tirol und Salzburg beim Erwerb von Ferienimmobilien besondere Einschränkungen bestehen. Die Nutzung als Freizeitwohnsitz ohne eine entsprechende Genehmigung ist verboten. Aufgrund ihrer Nähe zu Deutschland gibt es in diesen Gebieten schon länger einen relativ hohen Anteil an Freizeitwohnsitzen.

Beispielhaft dafür sind die Tourismushochburgen Kitzbühel und Seefeld. Deshalb wird dort die Anzahl neuer, behördlich genehmigter Freizeitwohnsitze begrenzt. In Tirol dürfen es nicht mehr als 8 Prozent aller Wohnsitze sein. Neben bereits genehmigten Freizeitwohnsitzen dürfen neue nur noch in bestimmten Ausnahmefällen geschaffen werden, was unter Umständen mit hohen bürokratischen Hürden verbunden ist. Dadurch kann sich der Erwerb von Liegenschaften für deutsche Interessenten über Jahre erstrecken.

Dabei werden von den Behörden teilweise Details beanstandet, die die Bewilligung unangemessen behindern können. Hintergrund ist, dass sich die lokale Bevölkerung den immer teureren Wohnraum nicht mehr leisten kann. Bestrebungen, den Erwerb von Ferienwohnungen für Ausländer hürdenreich zu gestalten, halten Kritiker entgegen, dass diese den Tourismus befeuern. "Ohne Zweitwohnbesitzer würde der Tourismus zusammenbrechen", lautet ein Befund.

Interessanterweise ist die Diskussion über Zweitwohnsitze in Tirol und Salzburg in den zurückliegenden Monaten auch im Zusammenhang mit der Seuchendebatte wieder aufgeflammt. Das Land Tirol hat im April nach dem Vorbild Salzburgs trotz verfassungsrechtlicher und datenschutzrechtlicher Bedenken ein Gesetz beschlossen, das den Gemeinden Daten von Energieversorgungsunternehmen, etwa den Strom- oder Wasserverbrauch, zugänglich machen und damit Verdachtsmomente bezüglich illegaler Freizeitwohnsitze erhärten soll. Als weiteres Mittel will das Land diesbezüglich künftig vier bis fünf Kontrollorgane einsetzen.

Auch die Rechtsanwaltskanzlei Fuith in Innsbruck berichtet davon, dass vermehrt anonyme Anzeigen bei der Behörde eingehen. Darin wird behauptet, bestimmte Häuser oder Wohnungen würden verbotenerweise als Freizeitwohnsitze benützt werden, ohne dass irgendwelche Fakten dazu vorgetragen werden. Daraufhin fordert die Behörde die Angezeigten auf, sich zu rechtfertigen und zu belegen, dass der Wohnsitz nicht als Freizeitwohnsitz verwendet wird. Rechtlich argumentieren lässt sich, dass mehrere Lebensmittelpunkte bestehen können. Die Behörde verlangt als Dokumentation, dass keine Nutzung als Freizeitwohnsitz erfolge.

## Abwehr von Auswärtigen

Es zeichnet sich auch die politische Neigung ab, beispielsweise Seengebiete nur für die dort ansässige Bevölkerung zu Erholungszwecken zugänglich zu machen. Das war während der Ausgangsbeschränkungen erkennbar. Eine Einschränkung die unter Umständen nicht nur mit der Corona-Situation begründet wird, sondern länger dauern könnte. Derartige Einschränkungen sind jedenfalls europarechtlich unzulässig. "Es mag zulässig sein, dass an Seen eine gewisse Anzahl von

Personen zu Erholungszwecken begrenzt wird, es kann aber europarechtlich nicht sein, dass hier der Wohnsitz oder die Staatsbürgerschaft Anknüpfungspunkte sind. Es hat sich aber in diesen Zeiten gezeigt, dass gewisse Gemeinden auch versucht haben, Zweitwohnungsbesitzer überhaupt fernzuhalten, was rechtlich völlig unzulässig ist", beanstandet die Kanzlei Fuith.

Nachdem der für Österreichs Wirtschaft so wichtige Fremdenverkehr dramatische Einbußen verzeichnet hat und die Aussichten verhalten ausfallen, bleibt zu hoffen, dass auch die Politik auf dem Gebiet der Freizeitwohnsitze erkennt, dass deren Nutzer für die österreichische Wirtschaft einen gewissen Ausgleich bringen.

Kastentext:

## Starker Andrang

Österreich ist für viele deutsche Staatsbürger ein begehrtes Wohnziel geworden. In den zurückliegenden zehn Jahren hat sich die Zahl der Deutschen mit Hauptwohnsitz zwischen Bregenz und Wien um gut die Hälfte auf 223 432 Personen erhöht (Quelle: Bundesministerium für Inneres in Wien). Das hat auch damit zu tun, dass Österreich wegen der Lebensqualität attraktiv ist und viele auf den Arbeitsmarkt geströmt sind. Hingegen sind die Nebenwohnsitze mit 79 284 kaum gestiegen, was auch mit der restriktiven Genehmigungspolitik von Freizeitwohnsitzen zu tun hat.

ela.

Bildunterschrift: Begehrte Lage: Ufer am Wörthersee

Foto Joergson

Alle Rechte vorbehalten © Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt am Main  
Vervielfältigungs- und Nutzungsrechte für F.A.Z.-Inhalte erwerben Sie auf [www.faz-rechte.de](http://www.faz-rechte.de)