

Vorwort

Da wir sowohl Gemeinden als auch Entwickler von Feriensiedlungen laufend vertreten, sind wir – und das immer häufiger – mit verschiedenen Seiten des „Zweitwohnsitzproblems“ konfrontiert. Was wir nicht kennen, ist eine alle Seiten zufriedenstellende Patentlösung der vielfältigen mit Zweitwohnsitzen verbundenen Themen.

Die in den neun Bundesländern vorgegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen haben wir in diesem Buch ausführlich beschrieben und kommentiert. Inwieweit diese erfolgreich im Sinne einer tatsächlichen faktischen Auflösung der umfassenden mit Zweitwohnsitzen auftretenden Konflikte sein können, darüber wollen wir uns kein endgültiges Urteil anmaßen. Denn wir glauben, es gibt hier kein Richtig oder Falsch. Es gibt hier keine „richtigen Ergebnisse“.

Die Entscheidungen im Zusammenhang mit der Regelung der Zweitwohnsitzproblematik, die zu treffen sind, sind rein politische Entscheidungen. Schlagworte wie „Ausverkauf der Heimat“, „leistbarer Wohnraum“, „Überfremdung“ oder „Freiheit des Personenverkehrs“ fließen in die politische Willensbildung auf Landesebene, aber auch auf Ebene der einzelnen betroffenen Gemeinden ein und werden in unterschiedlicher Art und Weise rechtlich umgesetzt. Wir sehen es nicht als unsere Aufgabe, die politischen Richtungsentscheidungen zu diskutieren. Wir wollen in diesem Buch vielmehr ausschließlich die Transformation des politischen Entscheidungsprozesses in rechtliche Vorgaben auflisten, analysieren und rechtlich kommentieren. Dass unsere rechtliche Analyse in weiterer Folge die künftigen politischen Richtungsentscheidungen beeinflussen könnte, ist natürlich nicht ausgeschlossen, aber nicht unsere Intention.

Dies vorangestellt, glauben und hoffen Kollegin Mag. *Julia Holzmann* und ich, dass dieses Fachbuch für Bürgerinitiativen ebenso wie für Investoren, für Gemeindepolitiker ebenso wie für Legisten der Länder, für Rechtsvertreter von Bauwerbern ebenso wie von Nachbarn und für Käufer von Ferienwohnungen ebenso wie für Verkäufer von Baulandgrundstücken wichtige Aufschlüsse enthält, wie sich die rechtliche Situation im jeweiligen Bundesland darstellt und wohin sie sich voraussichtlich entwickeln wird.

Die Zeit, in der wir dieses Buch geschrieben haben, war nicht einfach und von Lockdowns geprägt, die dem Thema Zweitwohnsitz durch die Umgangsweise einzelner Gemeinden mit diesem Problem eine völlig neue, zusätzliche Dimension gegeben haben. Straßensperren wurden zur Abhaltung von „Nichteinheimischen“ errichtet, die Einfahrt von Fahrzeugen mit Kennzeichen anderer Österreichischer Bezirkshauptmannschaften wurden verboten, jeder Besuch von Zweitwohnsitzen wurde zur Anzeige gebracht. Wir haben diese neue Dimension in der Hoffnung



Vorwort

auf ein baldiges Ende der Corona-Krise weitgehend unkommentiert gelassen. Wir hoffen dennoch, dass alle am Thema Interessierten und vom Thema Betroffenen im Buch Antworten auf die Fragen finden, die sie beschäftigen. Falls nicht oder nicht vollständig, würden wir uns über Rückmeldungen freuen, damit wir das in künftige Ausgaben einbauen können. Die Gesetzgebung der Länder ist im Fluss und wir rechnen damit, bald mit einer zweiten Ausgabe dieses Buches beginnen zu müssen.

Univ.-Prof. Dr. *Georg Eisenberger*

