

Vorwort zur 2. Auflage

Wie schon im Vorwort zur ersten Auflage dieses Buches angesprochen, rechnen wir aufgrund der Diskussionen in einzelnen Bundesländern über eine Verschärfung der Zweitwohnsitzbestimmungen damit, bald eine stark überarbeitete zweite Auflage finalisieren zu müssen. Dass diese Überarbeitung dann aber so schnell notwendig wurde, war auch für uns überraschend.

Änderungen der Zweitwohnsitzregelungen gab es seit der ersten Auflage im Jahr 2021 in mehreren Bundesländern. In **Kärnten** ist seit 1.1.2022 das K-ROG in Kraft, welches das K-GplG sowie das K-ROG 1969 abgelöst hat. Die Regelungen im K-ROG betreffend Freizeitwohnsitze entsprechen jedoch in weiten Teilen jenen des K-GplG. In **Salzburg** wurde mit der Novelle LGBL 2022/95 ein neues Grundverkehrsgesetz beschlossen, welches mit 1.3.2023 in Kraft getreten ist und das Sbg GVG 2001 abgelöst hat. Der Gesetzgeber in der **Steiermark** hat mit Novelle LGBL 2022/45 in § 2 Abs 1 Z 41 StROG ua den Begriff „Zweitwohnsitz“ definiert und durch die zusätzliche Definition des Begriffes „touristische Beherbergung“ (§ 2 Abs 1 Z 32a StROG) versucht, eine klarere Abgrenzung zu normieren. Auch der **Tiroler** Landesgesetzgeber war aktiv. Mit der Novelle LGBL 2021/204 wurden im Grundverkehrsgesetz (wieder) Regelungen über den Rechtserwerb in Vorbehaltsgemeinden eingeführt, um die Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze zu verhindern. Die Tiroler LReg erließ dazu am 5.7.2022 eine Vorbehaltsgemeindenverordnung, mit der 142 der 277 Tiroler Gemeinden zu Vorbehaltsgemeinden erklärt wurden. In den Bundesländern Salzburg und Steiermark wurden Regelungen zur Einhebung einer Zweitwohnsitzabgabe durch die Gemeinden eingeführt.

Aber nicht nur die Landesgesetzgeber arbeiten an umfassenden Neuerungen und Verschärfungen. Auch die Rechtsprechung entwickelt sich weiter. Wir mussten vier Erkenntnisse des VfGH und acht Erkenntnisse des VwGH mit teils weitreichenden Auswirkungen einarbeiten.

Da der Themenkomplex Zweitwohnsitze sich politisch weiter verschärft – Gemeinderatswahlen werden in vielen Tourismusgemeinden mit diesem Thema entschieden – wird sich diese Entwicklung zweifellos in den kommenden Jahren fortsetzen, weswegen wir befürchten, bald mit den Arbeiten an der dritten Auflage beginnen zu müssen. Wir hoffen, bis dahin finden Interessierte und vom Thema Betroffene in dieser zweiten Auflage unseres Buches Antworten auf die aktuellen Fragen zum Thema.

Univ.-Prof. Dr. *Georg Eisenberger*

Vorwort zur 1. Auflage

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

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 Auflagen einbauen können. Die Gesetzgebung der Länder ist im Fluss und wir rechnen damit, bald mit einer zweiten Auflage dieses Buches beginnen zu müssen.

Univ.-Prof. Dr. *Georg Eisenberger*