

## Bericht

des Ausschusses für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung zum dringlichen Antrag der Abg. Mag. Mayer, Abg. Scharfetter, Abg. Obermoser, Klubobfrau Mag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Humer-Vogl und Klubobmann Egger MBA (Nr. 174 der Beilagen) betreffend die Eindämmung von Zweitwohnsitzen

Der Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung hat sich in der Sitzung vom 11. Dezember 2019 mit dem dringlichen Antrag gemeinsam mit dem dringlichen Antrag der Abg. Klubvorsitzenden Steidl, Dr.<sup>in</sup> Dollinger und Abg. Ing. Mag. Meisl ([Nr. 175 der Beilagen](#)) betreffend den Stopp des Ausverkaufs unserer Heimat befasst. Die Darstellung der diesbezüglichen Beschlussfassung erfolgt im Ausschussbericht ([Nr. 210 der Beilagen](#)).

Abg. Mag. Mayer führt zum gemeinsamen dringlichen Antrag von ÖVP, GRÜNEN und NEOS (Nr. 174 der Beilagen) aus, es gehe um die Weiterentwicklung der rechtsdurchsetzbaren Maßnahmen zur Beschränkung von Zweitwohnsitzen. Wesentliche Schritte seien durch das Raumordnungsgesetz 2009 (ROG) und dessen heute beschlossenen Änderung sowie durch das Nächtigungsabgabengesetz (SNAG) bereits erfolgt. Mit der heutigen Änderung des Raumordnungsgesetzes sei auch der erste Punkt des nun gemeinsam zur Beratung stehenden dringlichen SPÖ-Antrages adressiert. Im gegenständlichen Antrag gehe es um zwei weitere Punkte. Zum einen sollen die Möglichkeiten einer entschädigungslosen Umwidmung von gewidmeten Zweitwohnsitzgebieten geprüft werden. Durch die ROG-Novelle gebe es nun 82 Zweitwohnsitzbeschränkungsgemeinden. Dies wirke und funktioniere, fraglich sei nun, wie die 25 ha bereits gewidmete Zweitwohnsitzfläche zu behandeln seien. Entweder sei die fachliche Eignung für ein Hauptwohnsitzgebiet gegeben, dann könne eine entsprechende Umwidmung zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Bevölkerung erfolgen. Wenn nicht, solle bei grundlegender Änderung der Planungsgrundlagen und Erstellung eines neuen Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) auch entschädigungslos in Grünland rückgewidmet werden können. Dazu müsse jedoch rechtlich nachgeschärft und die Gemeinden entsprechend unterstützt werden. Andererseits stelle sich die Frage, ob durch die Einführung von Abgaben Lenkungseffekte erzielt werden könnten. Eine Leerstandsabgabe dürfe nicht so hoch sein, dass ein Lenkungseffekt eintrete, weil dann die Gesetzgebungskompetenz des Landes nicht mehr gegeben sei. Die Höhe einer solchen Abgabe solle aber zumindest eine gewisse Abgabengerechtigkeit herstellen. Eine Zweitwohnsitzabgabe könne nur unter Herauslösung des Zuschlags zur Nächtigungsabgabe erfolgen und hätte diese auch bei der Festlegung der Höhe zu berücksichtigen. Weiters sei die Einrichtung einer Servicestelle für Gemeinden vorgesehen. Abg. Mag. Mayer bringt einen Zusatzantrag ein, mit dem der ursprüngliche Antrag um einen Punkt 4. ergänzt wird:

4. bei der geplanten Überarbeitung des Grundverkehrsgesetzes nach Evaluierung und Novel-lierung des Raumordnungsgesetzes einerseits Fristen für die Erstellung von Räumlichen Ent-wicklungskonzepten und andererseits zu prüfen, wie Verfahren im Rahmen des Grundver-kehrsgesetzes insbesondere jene bei „Nicht-Landwirten“ noch effizienter und transparenter ausgestaltet und abgewickelt werden können.

Zum dringlichen Antrag der SPÖ (Nr. 175 der Beilagen) führt Abg. Dr.<sup>in</sup> Dollinger aus, die Ein-beziehung der entschädigungslosen Rückwidmung in Grünland im Antrag der Koalitionspar-teien sei zu begrüßen, ebenso wie die zuvor beschlossene Kennzeichnungspflicht für Apart-menthotels im ROG. Erfreulich sei auch das zusätzliche Personal in der Abeitung 10. Wichtig sei jedoch hinsichtlich der Möglichkeit einer Rückwidmung in Grünland anlässlich der Überar-beitung des REK und der Erstellung eines neuen Flächenwidmungsplanes, den Gemeinden eine Frist dazu zu setzen. Die Beantwortung einer Anfrage der NEOS habe hier die Zahl 25 von 119 ergeben, dies sei dürftig. Zum Grundverkehr beleuchte der SPÖ-Antrag noch einen bedeutsamen Aspekt. Gerade im Pinzgau gebe es Unternehmer, die in den letzten Jahrzehn-ten hunderte Hektar an land- und forstwirtschaftlichen Flächen erworben hätten und diese entweder nach wie vor als Grünland besäßen oder zwischenzeitlich als Bauland verwertet hätten, und zwar in Form von Chalet- und Apartmentanlagen. Just am heutigen Tag solle eine solche Chalet-Anlage in der Sitzung einer Salzburger Gemeindevertretung durchgewunken werden. Es seien daher Verschärfungen im Grundverkehr notwendig, zumindest durch die Prüfung der Landwirt-Eigenschaft bei jedem neuen Rechtsgeschäft. Die gesetzliche Festle-gung des Erfordernisses eines bestimmten Prozentanteiles des landwirtschaftlichen Einkom-mens am Lebensunterhalt sei hier bedeutsam. Es gehe auch darum, Menschen, die sich durch so ein Rechtsgeschäft hintergangen fühlten und einen Antrag auf Rückabwicklung stellten, Gehör zu verschaffen. Ein entsprechender Antrag bei der Bezirkshauptmannschaft Zell am See sei seit zwei Jahren unerledigt.

Für die FPÖ führt Abg. Dr. Schöppl aus, dass der wahrscheinlich zu beschließende Prüfantrag möglichst umfangreich sein solle. Eine Leerstandsabgabe sei richtig, der Verfassungsgerichts-hof habe aber bei einer ähnlichen Regelung in Wien im Jahre 1985 diese aufgehoben, weil die Absicht der Gesetzgebung von vornherein darauf gerichtet gewesen sei, die Eigentümer einer Wohnung zur Vermietung zu veranlassen. Es stehe zu befürchten, dass die derzeit diskutierte Lösung aus demselben Grund von der Aufhebung bedroht sein werde. Bei einer Zweitwohn-sitzabgabe sei begrifflich klarzustellen, ob eine touristische Feriennutzung adressiert werden solle oder auch eine berufliche oder einer Ausbildung dienenden Nutzung, die wohl kaum ge-meint sein könnten.

Für die GRÜNEN stellt Abg. Scheinast die Frage, wer die Abgabe zahle, der Eigentümer oder der Mieter und ob sie ins ROG oder in das SNAG komme. Ziel werde wohl ein Lenkungseffekt sein, bei einer wirkungslosen Abgabe stelle sich die Frage der Sinnhaftigkeit. Zu den land-wirtschaftlichen Flächen stelle sich die Frage, wer den Gewinn einer Umwidmung lukrieren könne. Erwerbe jemand etwa von einer Erbgemeinschaft über dem Grünlandpreis, müsse das Investment irgendwie wieder hereinkommen, beispielsweise durch eine Umwidmung oder

touristische Nutzung. Daher komme ein wirtschaftlicher Druck in Richtung Umwidmung oder Umgehungsgeschäfte zustande.

Klubobmann Abg. Egger MBA weist für die NEOS darauf hin, dass die Begrifflichkeiten klarzustellen seien. Zu Zweitwohnsitz- oder Leerstandsabgabe gebe es auch bei ihm in der Fraktion unterschiedliche Meinungen. Es müssten jedenfalls eventuelle Ausnahmetatbestände definiert werden. Die Leerstandsabgabe müsse im Zusammenhalt mit der Zweitwohnsitzabgabe gesehen werden, weil sonst eine Flucht in den Leerstand zu befürchten sei.

Landeshauptmann Dr. Haslauer stellt klar, dass die Leerstandsabgabe keinen Lenkungseffekt haben dürfe, sonst sei sie verfassungswidrig. Sinnlos sei sie trotzdem nicht, denn es gehe auch um Steuergerechtigkeit und um einen Beitrag zur Erhaltung der Infrastruktur in den Gemeinden. Bei der Zweitwohnsitzabgabe sei nicht von einer homogenen Zweitwohnsitznutzung auszugehen. Die Lückenfüllung sei daher ein wichtiger Punkt. Eine Herauslösung des Zuschlags der Nächtigungsabgabe ließe die Gemeinden mit relativ wenig Einnahmen zurück. Politisch sei zu klären, welche Art von Zweitwohnsitzen erfasst sein solle. Rechtlich müsse das so formuliert werden, dass es vollziehbar bleibe. Dieser Aufgabe wolle sich die Landesregierung stellen.

Landesrat DI Dr. Schwaiger berichtet, die geplante Anlaufstelle für die Gemeinden in der Abteilung 10 sei vorwiegend juristisch ausgerichtet. Vermutlich werde man mit maximal drei Personen das Auslangen finden. Die Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle auf der Ebene des Amtes sei der Einrichtung von Stabstellen in einzelnen Bezirken vorzuziehen. Zur Landwirt-Eigenschaft sei neben der erforderlichen Fläche jedenfalls eine Hofstelle und eine entsprechende Bewirtschaftung notwendig. Die Abgrenzung zwischen Landwirt und Nicht-Landwirt oder auch einem allfälligen Hobbybetrieb sei im Einzelfall oftmals extrem schwierig.

Der Zusatzantrag der ÖVP wird in weiterer Folge noch mehrfach abgeändert. Klubvorsitzenden Abg. Steidl schlägt vor, den modifizierten Antrag aus Nr. 174 der Beilagen als Fünf-Parteien-Antrag zu beschließen. Der modifizierte Antrag wird in der Folge als Fünf-Parteien-Antrag einstimmig angenommen.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung stellt einstimmig den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Die Salzburger Landesregierung wird aufgefordert,

1. die entschädigungslose Umwidmung von Zweitwohnsitzgebieten insbesondere zu Hauptwohnsitzgebieten oder zu Gebieten für den förderbaren Wohnbau zu forcieren,

2. die Möglichkeiten einer Leerstands- und einer Zweitwohnsitzabgabe bis zum Ende des 1. Quartal 2020 zu prüfen,
3. zur Unterstützung der Gemeinden eine Anlaufstelle in der Abteilung 10 zum Thema Zweitwohnungen einzurichten und
4. bei der geplanten Überarbeitung des Grundverkehrsgesetzes nach Evaluierung und Novellierung des Raumordnungsgesetzes einerseits Fristen für die Erstellung von Räumlichen Entwicklungskonzepten und andererseits zu prüfen, wie Verfahren im Rahmen des Grundverkehrsgesetzes insbesondere jene bei „Nicht-Landwirten“ noch effizienter und transparenter ausgestaltet und abgewickelt werden können.

Salzburg, am 11. Dezember 2019

Der Vorsitzende:  
Obermoser eh.

Der Berichterstatter:  
Mag. Mayer eh.

**Beschluss des Salzburger Landtages vom 11. Dezember 2019:**

Der Antrag wurde einstimmig zum Beschluss erhoben.