

Vorwort

Die vorliegende Publikation ist eine vertiefte Darstellung der aktuellen Rechtslage in Österreich zum Dauerthema „Freizeitwohnsitz“ oder „Zweitwohnsitz“. Meine diesbezüglichen Ausführungen im Fachbuch „Immobilienwerb in Österreich“, Linde/Boorberg, 2. Auflage, 2016 bilden die Grundlage, jedoch erweitert und ergänzt durch Entscheidungen des EuGH und der österreichischen Höchstgerichte sowie zuvor unbeachtete gesetzliche Vorschriften zur Nutzungsverpflichtung und Nutzungsberechtigung für Immobilienbesitzer in Österreich. Diese von mir in der 2. Auflage des vorliegenden Fachbuches aufgezeigten Bestimmungen werden bereits von der Rechtspraxis berücksichtigt, was einen Paradigmenwechsel in der jahrzehntelang geführten Zweitwohnsitzdiskussion bewirken und einen wesentlichen Beitrag zur Versachlichung dieses emotionsgeladenen Dauerthemas bilden wird.

Wie schon mein eingangs zitiertes erstes Fachbuch soll auch das vorliegende Werk für die Angehörigen der Rechtsberufe wie Richter, Notare und Rechtsanwälte sowie Steuerberater, Immobilientreuhänder (Makler, Verwalter, Bauträger) und Immobilienfondsmanager, aber auch für alle mit der Erlassung und Vollziehung der Raumordnungs- und Grundverkehrsgesetze in Österreich befassten Beamten und Politiker eine zusammengefasste Information über die praxisrelevanten Rechtsgrundlagen der Freizeit- oder Zweitwohnsitze sein.

Seit dem Erscheinen der 3. Auflage im Jahr 2017 formiert sich in immer mehr Tourismusgemeinden von Salzburg und Tirol vor allem wegen des steigenden Preisdrucks auf dem Immobilienmarkt zunehmend Widerstand gegen das Entstehen weiterer Zweitwohnungen bzw. Freizeitwohnsitze. Dabei steht auch das Investorenmodell „buy to let“ bei Apartmenthotels und Chaletdörfern in der Kritik. Darauf hat der Salzburger Landtag vor kurzem mit einer neuerlichen Änderung des zuletzt 2017 umfangreich novellierten Raumordnungsgesetzes 2009 reagiert und auch in anderen Bundesländern werden diesbezügliche gesetzgeberische Maßnahmen mittlerweile überlegt.

Zur umstrittenen Vermittlungstätigkeit von Internetplattformen wie Airbnb ua bei der Vermietung von Ferienimmobilien sind zwischenzeitlich zwei Grundsatzentscheidungen des EuGH und des VwGH ergangen; diese sind im Rechtsquellenregister unter R 78,79 enthalten. Die vorliegende Neuauflage wird mit einem Exkurs über den seit Jahrzehnten anhaltenden Ausverkauf der landschaftlich

schönsten Regionen Österreichs samt einer unterschiedlichen Betrachtungsweise des Heimatbegriffes abgeschlossen.

Abschließend bedanke ich mich beim Linde Verlag für die professionelle Zusammenarbeit sowie bei meinem Sohn *Simon König*, Absolvent der Studienrichtung Fahrzeuginformatik an der TH Ingolstadt, für seine erneute kompetente Unterstützung am PC.

Saalfelden, im Mai 2020

DDr. Manfred König
www.mh-koenig.at