



Bürgermeister Klaus Aitzetmüller

Hinterstoder 38, 4573 Hinterstoder

Tel.: 07564/5255 / Mail: gemeinde@hinterstoder.ooe.gv.at

Webseite: www.hinterstoder.ooe.gv.at

Infoblatt zum Thema Zweitwohnsitze und Freizeitwohnungen

Rechtslage nach MELDEGESETZ 1991 (MeldeG)

Wenn Sie in Österreich umziehen oder eine weitere Wohnung, ein Haus oder ein Zimmer beziehen, müssen Sie sich **innerhalb von drei Tagen bei der Meldebehörde anmelden**. Das gilt auch für Personen unter 18 Jahren, die mit Ihnen gemeinsam leben.

Es spielt dabei keine Rolle, ob es sich um einen Haupt- oder Nebenwohnsitz handelt.

Der **Hauptwohnsitz** ist rechtlich als jener Ort definiert, der den **Mittelpunkt der Lebensbeziehungen** (Lebensmittelpunkt) einer Person darstellt.

Trifft das Hauptwohnsitzmerkmal „Mittelpunkt der Lebensbeziehungen“ auf mehrere Wohnsitze zu, so ist jener als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem jemand aus ihrer/seiner persönlichen Sicht das überwiegende Naheverhältnis hat.

Dabei ist nicht allein entscheidend, ob die/der Betroffene den Wohnsitz als Hauptwohnsitz bezeichnet, sondern was die Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen eines Menschen ergibt. Es müssen jedenfalls nicht alle Kriterien erfüllt sein.

Kriterien

- Aufenthaltsdauer
- Familie
- Beruf & Ausbildung
- Persönliche Interessen: Mitgliedschaften in Vereinen, Freundeskreis sowie politische oder kulturelle Aktivitäten an einem Ort bestärken die Annahme eines Lebensmittelpunkts

Rechtslage nach OÖ. RAUMORDNUNGSGESETZ 1994 (Oö. ROG) in Verbindung mit der OÖ. BAUORDNUNG 1994 (Oö. BauO)

Nutzung von Wohnobjekten zum bloß zeitweiligen Wohnbedarf („Freizeit- und Zweitwohnsitz“)

► **NICHT zulässig** auf folgenden Widmungskategorien des Oö. ROG:

- Wohngebieten "W"
- Dorfgebieten „D“
- Gemischten Baugebieten „M“
- Sondergebieten des Baulandes für Tourismusbetriebe „SO Tourismusbetrieb“

► **Zulässig** auf folgenden Widmungskategorien des Oö. ROG:

- Zweitwohnungsgebiete „WE“
- Im Rahmen der Nachnutzung von land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden
- Kerngebieten „K“

Stellt die Baubehörde im Verdachtsfall – nach Parteiengehör im Zuge eines Ermittlungsverfahrens – eine widmungswidrige Nutzung fest, ist eine Nutzungsuntersagung nach § 50a Oö. BauO bescheidmässig vorzuschreiben.

Rechtslage nach OÖ. GRUNDVERKEHRSGESETZ 1994 (Oö. GVG)

Bestimmte Immobilienrechtserwerbe - zum Zwecke der Begründung eines Freizeit- oder Zweitwohnsitzes in Hinterstoder – unter Lebenden unterliegen den **Bestimmungen des Grundverkehrsrechtes**:

- Kauf
- Miete, Pacht
- Dienstbarkeiten und Fruchtgenussrechte von Wohnungen
- Baurechte
- Übertragungen von Gesellschaftsanteilen

Rechtserwerbe von Todes wegen (gesetzliche Erbfolge oder Testament) sind davon nicht betroffen.

Bewilligungsfreie Rechtserwerbe:

- Rechtserwerb an Grundstücken mit der **Widmung Zweitwohnungsgebiet „WE“**
- Die betroffene Liegenschaft wurde bereits seit **mehr als fünf Jahren ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt**.
- Der **Rechtserwerb** findet **durch nahe Angehörige** statt, wobei der Rechtsvorgänger zumindest die letzten zehn Jahre Eigentümer des Grundstückes/-teiles gewesen sein muss: Ehegatten, eingetragene Partner, Kinder, Enkelkinder, Geschwister, Nichten, Neffen.

Rechtslage nach OÖ. TOURISMUSGESETZ 2018

Die sogenannte „**Freizeitwohnungspauschale**“ wird für Wohnungen und Häuser eingehoben, welche länger als 26 Wochen im Jahr von keiner Person als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Gemäß der Verankerung der Freizeitwohnungspauschale im Tourismusgesetz kommt diese Abgabe den Tourismusverbänden zugute. – Zur Einhebung sind die Gemeinden gesetzlich verpflichtet.

Die Einhebung der Freizeitwohnungspauschale hat unabhängig davon zu erfolgen, ob allenfalls nach anderen Gesetzesmaterien die Freizeitnutzung unzulässig ist. Die Einhebung legalisiert demnach nicht sonst als unzulässig zu betrachtende Nutzungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die gesetzlichen Grundlagen für die Nutzung von Liegenschaften in mehreren nebeneinander zu betrachtenden Gesetzen (teils auf Landesebene, teils auf Bundesebene) geregelt sind.

Im Individualfall hat demnach von den zuständigen Behörden eine rechtliche Gesamtbetrachtung zu erfolgen, die durchaus zum Ergebnis führen kann, dass der gegebene Sachverhalt zwar nach einzelnen Gesetzen legal ist, jedoch ein Widerspruch zu anderen Gesetzesmaterien vorliegt.

Exemplarisch seien folgende Beispiele aus der Praxis angeführt:

- Die Entrichtung der Freizeitwohnungspauschale nach Oö. Tourismusgesetz legalisiert nicht eine allfällige widmungswidrige Nutzung von Wohnobjekten.
- **Der Kauf eines Hauses kann zwar nach Oö. Grundverkehrsgesetz bewilligungsfrei sein, jedoch kann die folgende Nutzung dieses Hauses als Nebenwohnsitz nach Oö. Raumordnungsgesetz widmungswidrig sein.**
- Langandauernde widmungswidrige Nutzung legalisiert diese nicht automatisch, vielmehr ist grundsätzlich die widmungskonforme Nutzung als Dauerverpflichtung zu sehen.

Persönlich übergeben am

Unterschrift: