



Informationsblatt Vorbehaltsgebiet

Die Marktgemeinde Altmünster ist seit 31.12.2020 Vorbehaltsgebiet-Gemeinde im Sinne des Oö. Grundverkehrsgesetzes. Dies ergibt sich aus der Verordnung der Oö. Landesregierung vom 30.12.2020 LGBI. Nr. 143/2020. Das bedeutet, dass der Rechtserwerb von Immobilien (Bauland/Wohnungen/Häuser) seit 31.12.2020 zum Zwecke der Begründung eines **FREIZEITwohnsitzes** in ganz Altmünster (inklusive Neukirchen und Reindlmühl) nur mehr dann bewilligungsfrei möglich sind, wenn entweder

- die betroffene Liegenschaft bereits seit mehr als fünf Jahren ausschließlich als **Freizeitwohnsitz** dient oder
- der **Rechtserwerb unter nahen Angehörigen** stattfindet
(bei Kauf einer Immobilie muss der verwandte Verkäufer 10 Jahre Eigentümer des Grundstückes gewesen sein, damit der Käufer einen Freizeitwohnsitz begründen kann)

Als nahe Angehörige gelten nach dem Grundverkehrsgesetz zB Ehegatten, eingetragene Partner, Kinder, Enkelkinder, Geschwister, Neffen, Nichten.

Sollte eine dieser Voraussetzungen (bereits langjährige Nutzung als Freizeitwohnsitz oder nahes Angehörigenverhältnis) nicht zutreffen, so muss bei der Bezirksgrundverkehrskommission um eine Ausnahmebewilligung angesucht werden, wobei die gesetzlichen Hürden für eine Bewilligung sehr hoch sind. Die Voraussetzungen sind nach § 7 Abs 3 Oö. Grundverkehrsgesetz zu beurteilen.

Der Rechtserwerb zur Begründung eines Haupt- oder Nebenwohnsitzes (welcher nicht Freizeitzwecken dient) ist somit von der Verordnung nicht mitumfasst.

Was ist ein Freizeitwohnsitz genau?

Ein Freizeitwohnsitz ist ein Nebenwohnsitz, der in der Absicht begründet wird, sich nicht zur Deckung eines ganzjährigen Wohnsitzes niederzulassen, sondern nur Wochenenden, Urlaube, Ferien am Freizeitwohnsitz zu verbringen oder sich für sonstige zeitweilige **Erholungszwecke** dort aufzuhalten.

Welche Rechtserwerbe sind gemeint?

Das Grundverkehrsgesetz spricht von „zivilrechtliche Rechtswerbe unter Lebenden“. Darunter fallen zB Kauf, Miete, Pacht, Baurecht, Wohnrecht oder jede sonstige Überlassung.

Nicht darunter fallen zB Erwerbe auf Grund der gesetzlichen Erbfolge oder auf Grund eines Testamentes.

Sollte es sich bei Ihrem neu begründeten Nebenwohnsitz um einen Freizeitwohnsitz handeln, so prüfen Sie bitte, ob Sie die gesetzlichen Anforderungen erfüllen oder ob Sie um eine Bewilligung bei der Grundverkehrskommission ansuchen müssen!



Zur Veranschaulichung ein paar Beispiele aus der Praxis:

Frau Mayr möchte im Gemeindegebiet eine kleine Wohnung ganzjährig anmieten, um immer wieder einmal ein Wochenende oder einen Urlaub in Altmünster zu verbringen. Der Lebensmittelpunkt und ihr Hauptwohnsitz verändern sich für Frau Mayr dadurch nicht und verbleiben in ihrer bisherigen Heimatstadt. Der Vermieter war mit Hauptwohnsitz in der Wohnung gemeldet. Der Mietvertrag muss daher der Grundverkehrskommission zur Bewilligung vorgelegt werden (hohe gesetzliche Hürde!).

Herr Wilhelm möchte sein Haus, welches er selbst immer als Hauptwohnsitz nutzte an nicht Verwandte verkaufen, welche dieses als Freizeitwohnsitz nutzen möchten. Da die Liegenschaft nicht seit mehr als 5 Jahren als Freizeitwohnsitz genutzt wird und kein nahes Angehörigenverhältnis besteht, ist dieser Verkauf bewilligungsfrei nicht möglich. Es muss um eine Ausnahmebewilligung bei der Grundverkehrskommission angesucht werden (hohe gesetzlichen Hürde!).

Ein Berufsschullehrer möchte in Altmünster einen Nebenwohnsitz begründen, da er sich das weite Pendeln ersparen möchte. Hier ist der Nebenwohnsitz möglich, insofern der Nebenwohnsitz ausschließlich für berufliche Zwecke genutzt wird.

(Bei Anmeldung des Nebenwohnsitzes bitte eine Bestätigung des Arbeitgebers mitnehmen)

Herr Müller ist Eigentümer eines Hauses in Altmünster und mit Hauptwohnsitz gemeldet. Er möchte den Hauptwohnsitz in einen Nebenwohnsitz ummelden, da er seinen Lebensmittelpunkt nicht mehr in Altmünster hat. Hier ist der Nebenwohnsitz als Freizeitwohnsitz möglich, da überhaupt kein Rechtserwerb im Sinne des Grundverkehrsgesetzes vorliegt.

Ein Neubauprojekt wird als Anlegerwohnung mit guter Rendite angepriesen. Ein Kauf und eine anschließende Weitervermietung ist in der Regel nur möglich, wenn der zukünftige Mieter einen Hauptwohnsitz begründet.

Eine Tochter erbt von ihrem Vater ein Haus in Altmünster. Sie selbst lebt bereits seit vielen Jahren in einer anderen Gemeinde mit Hauptwohnsitz. Da sie seither immer wieder ein Wochenende in Altmünster verbringt, möchte sie einen Freizeitwohnsitz begründen. Dies ist möglich, da kein Rechtserwerb unter Lebenden vorliegt.

Frau Huber möchte in Altmünster eine Wohnung mieten und den Hauptwohnsitz anmelden, da nunmehr in Altmünster ihr Lebensmittelpunkt ist. Dies ist natürlich weiterhin möglich, da das Vorbehaltsgebiet nur auf Freizeitwohnsitze abzielt.

Herr Winter hat im Sommer 2020 in Altmünster eine Wohnung gekauft und einen Nebenwohnsitz gemeldet, da er sich zu Erholungszwecken einige Wochen im Jahr in Altmünster aufhält (=Freizeitwohnsitz). Ist dies nach wie vor in Ordnung? Ja, da Altmünster erst seit 31.12.2020 Vorbehaltsgebiet-Gemeinde ist und der Rechtserwerb (Kauf der Wohnung) davor stattgefunden hat.