

Informationsblatt zu Freizeitwohnsitzen in St. Lorenz

Rechtslage nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994):

Die Gemeinde St. Lorenz ist seit November 2010 „Vorbehaltsgebiet“ im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 1 bis 3 Oö. GVG 1994.

*Das bedeutet, dass die Begründung eines Freizeitwohnsitzes
nur mehr sehr eingeschränkt möglich ist.*

Konkret ist der Rechtserwerb (Kauf, Miete, Pacht, etc.) von Immobilien (Bauland, Wohnungen & Häuser) seit dem 01.11.2010 zum Zwecke der Begründung eines Freizeitwohnsitzes in St. Lorenz nur mehr unter folgenden Voraussetzungen bewilligungsfrei möglich:

- Rechtserwerb an Grundstücken mit der Widmung „Zweitwohnungsgebiet“ oder
- wenn die betroffene Liegenschaft bereits seit mehr als fünf Jahren ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde oder
- wenn der Rechtserwerb durch nahe Angehörige stattfindet, wobei bei einer Übertragung des Eigentums der Rechtsvorgänger zumindest die letzten zehn Jahre Eigentümer des Grundstückes oder Grundstücksteiles gewesen sein muss. Als nahe Angehörige gelten gemäß § 2 Abs 7 Oö GVG 1994 bspw. Ehegatten, eingetragene Partner, Kinder, Enkelkinder, Geschwister, Neffen, Nichten.

Wenn Sie keine dieser drei genannten Voraussetzungen erfüllen, kann die Bezirksgrundverkehrskommission unter Umständen die Nutzung zu Freizeitwohnsitzzwecken dennoch genehmigen. Der gesetzliche Rahmen ist hier aber sehr eng, aus Sicht der Gemeinde ist eine Genehmigung durch die Bezirksgrundverkehrskommission nicht realistisch.

Rechtslage nach dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994):

Darüber hinaus weist die Gemeinde St. Lorenz darauf hin, dass Freizeitwohnsitze sowohl im Wohn- als auch Dorfgebiet auch nach den Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 unzulässig sind. Zulässig können neben Hauptwohnsitzen aber auch Zweitwohnsitze sein, die einem dauernden Wohnbedarf, beispielsweise im Rahmen der Berufsausübung, dienen.

Die Gemeinde Sankt Lorenz wird im Falle des Verdachts einer rechtswidrigen Nutzung entsprechende Kontrollen durchführen. Sollte den gesetzlichen Regeln zuwider ein Freizeitwohnsitz begründet werden, wird die widmungswidrige Nutzung untersagt und der Verstoß der zuständigen Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck zur Kenntnis gebracht. In diesem Fall droht in letzter Konsequenz die Rückabwicklung des Kaufvertrages.

UID: ATU 23469306

Bankverbindungen:

Salzburger Sparkasse ♦ IBAN: AT86 2040 4041 0116 0449 ♦ BIC: SBGSAT2SXXX

Raiffeisenbank Mondseeland ♦ IBAN: AT80 3432 2000 0004 6300 ♦ BIC: RZOOAT2L322

Volksbank Mondsee ♦ IBAN: AT75 4501 0350 2598 0000 ♦ BIC: VBOEATWWSAL

FAQ zum Thema Freizeit- & Hauptwohnsitze

Was ist ein Hauptwohnsitz?

Ein Hauptwohnsitz einer Person ist im Sinne des Oö. GVG 1994 dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehung zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehung einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Nahverhältnis hat.

Nach dem Meldegesetz 1991 (MeldeG) sind für den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen eines Menschen insbesondere folgende Kriterien maßgeblich:

- Aufenthaltsdauer,
- Lages des Arbeitsplatzes oder der Ausbildungsstätte,
- Ausgangspunkt des Weges zum Arbeitsplatz oder zur Ausbildungsstätte, Wohnsitz der übrigen, insbesondere der minderjährigen Familienangehörigen und der Ort, an dem sie ihrer Erwerbstätigkeit nachgehen, ausgebildet werden oder die Schulen und Kindergärten besuchen,
- Funktionen in öffentlichen und privaten Körperschaften.

Was ist ein Freizeitwohnsitz?

Ein Freizeitwohnsitz einer Person ist bzw. wird im Sinne des Oö. GVG 1994 in einem Gebäude bzw. in einem Teil eines Gebäudes (Wohnung) begründet, in dem sie sich in der Absicht niedergelassen hat bzw. niederlässt, ihn nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken zu verwenden.

Welche Rechtserwerbe sind gemeint?

Dem Geltungsbereich des Oö GVG 1994 unterliegen folgende zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (z.B. Wohnung).

- die Übertragung des Eigentums,
- die Einräumung des Fruchtnießungsrechts oder des Rechts des Gebrauchs einschließlich der Dienstbarkeit der Wohnung,
- die Einräumung und die Übertragung eines Baurechts,
- die Bestandnahme (Miete, Pacht) oder jede sonstige Überlassung (Prekarium, Abbauvertrag) zur Nutzung, ausgenommen die Überlassung im Rahmen der Privatzimmervermietung,
- die Einräumung von Pfandrechten (ausgenommen für Banken oder Versicherungen) zu Gunsten von Nutzungsberechtigten, ausgenommen das Pfandrecht ist unmittelbar Bestandteil eines genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäftes,
- der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragener Personengesellschaften, anderen rechtsfähigen Personengemeinschaften oder von Genossenschaftsanteilen, wenn Grundstücke im Eigentum dieser Gesellschaften, Personengemeinschaften oder Genossenschaften stehen oder sie einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken haben.

Nicht darunter fallen bspw. Rechtserwerbe von Toten wegen gesetzlicher Erfolge oder Testament.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgermeister Andreas Hammer

