



Marktgemeinde

Altmünster

Altmünster ist Vorbehaltsgebiet-Gemeinde. Was heißt das?

## Die Marktgemeinde Altmünster ist auf Grund der Verordnung der Oö. Landesregierung LGBl. Nr. 143/2020 seit 31.12.2020 Vorbehaltsgebiet-Gemeinde im Sinne des Oö. Grundverkehrsgesetzes.

### >> WIE KAM ES DAZU?

Jedes Bundesland hat ein eigenes Grundverkehrsgesetz. Das Oö. Grundverkehrsgesetz hat unter anderem zum Ziel, dass mit Bauland sparsam umgegangen wird und dass dieses vorrangig für ortsansässige Personen zur Begründung eines Hauptwohnsitzes verwendet wird. Spekulative Grundstückserwerbe sollen vermieden werden.

Auf Grund der stark gestiegenen Grundstückspreise und des naturgemäß begrenzten Angebots an Bauland ist es für Einheimische immer schwieriger, in Altmünster leistbar zu wohnen. Die Folge daraus ist, dass die junge Generation immer öfter gezwungen ist, in „günstigere“ Nachbargemeinden abzuwandern.

Um diesem Trend im Rahmen der Möglichkeiten ein Stück weit entgegenzutreten, wurde auf Anregung des Gemeinderates von Altmünster und mit Verordnung der Oö. Landesregierung das gesamte Gemeindegebiet von Altmünster zum Vorbehaltsgebiet erklärt. Dadurch wird der „graue Grundverkehr“ (auch umgangssprachlich Betongrundverkehr genannt) zur Begründung von Freizeitwohnsitzen stark beschränkt. Dies soll die Nachfrage nach Immobilien als Zweitwohnsitze stark reduzieren und somit auch zu einer preislichen Stabilisierung beitragen.

### >> WAS HEISST DAS JETZT?

Das bedeutet, dass Rechtserwerbe von Immobilien (Bau-

land/Wohnungen/Häuser) 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 z.B. Ehegatten, eingetragene Partner, Kinder, Enkelkinder, Geschwister, Neffen, Nichten.

Sollte eine dieser beiden Ausnahmen (bereits langjährige Nutzung als Freizeitwohnsitz oder nahes Angehörigenverhältnis) nicht zutreffen, so muss beim Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission um eine Bewilligung angesucht werden, wobei die gesetzlichen Hürden sehr hoch sind. Eine beantragte Ausnahme wird nach sachlichen Kriterien wie Preisentwicklung und Anzahl der Freizeitwohnsitze getroffen, persönliche Gründe können nicht geltend gemacht werden.

Der Antrag auf Genehmigung ist vom Rechtserwerber (Käufer, Mieter etc.) binnen vier Wochen nach Entstehen des Rechtstitels (Abschluss Kaufvertrag, Abschluss Mietvertrag etc.) zu stellen.

### >> 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. Ein Freizeitwohnsitz ist somit eine mögliche Form des Nebenwohnsitzes.

Auf Grund der intensiven touristischen Nutzung unserer Gemeinde soll noch angemerkt werden, dass bei Privatzimmervermietung, Campingurlaube, Aufenthalt in Kur- und Erholungsheimen und bei Beherbergung von Gästen im Rahmen eines Gastgewerbebetriebes kein Freizeitwohnsitz im Sinne des Oö. Grundverkehrsgesetzes begründet werden kann.

### >> WELCHE RECHTSERWERBE SIND GEMEINT?

Das Oö. Grundverkehrsgesetz spricht von „zivilrechtlichen Rechtserwerben unter Lebenden“. Hinter diesem schwerfälligen Begriff stehen viele praxisrelevante Verträge wie z.B. **Kauf, Miete, Pacht, Baurecht, Wohnrecht** und weitere Überlassungen.

Nicht darunter fallen z.B. Erwerbe auf Grund der gesetzlichen Erbfolge oder auf Grund eines Testaments.

### >> WAS PASSIERT, WENN ICH EINE NOTWENDIGE GENEHMIGUNG NICHT ERHALTE?

Erfolgt ein Rechtserwerb an Bauland/Wohnung/Haus zum

Zweck der Begründung eines Freizeitwohnsitzes und wird dafür eine Genehmigung vom Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission benötigt (da die Liegenschaft keine 5 Jahre ausschließlich als Freizeitwohnsitz genutzt wurde oder kein nahes Angehörigenverhältnis vorliegt), so ist der Rechtserwerb schwebend unwirksam bis zur Genehmigung. Das heißt, erst mit der Genehmigung wird der z.B. Kaufvertrag wirksam. Bei Versagung der Genehmigung wird der z.B. Kaufvertrag rückwirkend unwirksam, ein Rechtserwerb ist damit nicht möglich.

### >> WAS PASSIERT, WENN ICH EINE NOTWENDIGE GENEHMIGUNG GAR NICHT BEANTRAGE?

Wenn die Parteien die grundverkehrsbehördliche Genehmigung von vornherein nicht beantragen wollen, weil sie davon ausgehen, dass die Genehmigung versagt wird, so sind solche Verträge nach Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes von vornherein nichtig (RIS-Justiz RS0038717). Darüber hinaus liegt ein Verstoß gegen das Oö. Grundverkehrsgesetz vor.

### >> WAS PASSIERT, WENN ICH DIE REGELN UMGEHE?

Wird z.B. ein Kaufvertrag abgeschlossen mit der Selbsterklärung, dass die Liegenschaft als Hauptwohnsitz genutzt wird, obwohl dies gar nicht zutrifft, so können so erwirkte Eintragungen im Grundbuch von der Behörde rückgängig gemacht werden, im schlimmsten Fall geht dies bis zur Zwangsversteigerung der Liegenschaft.

Das Oö. Grundverkehrsgesetz ermächtigt weiters die Bezirksverwaltungsbehörde (Bezirkshauptmannschaft) bei Verstößen gegen das Oö.

## Altmünster ist Vorbehaltsgebiet-Gemeinde. Was heißt das?

Marktgemeinde

Altmünster



Foto: Manfred Keller

Grundverkehrsgesetz Strafen bis zu 36.000 Euro zu verhängen. Auch der Versuch ist strafbar.

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 beim Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission ansuchen müssen!

### BEISPIELE ZUR VERANSCHAULICHUNG AUS DER PRAXIS

#### 1. BEISPIEL:

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 Vormieter war mit Hauptwohnsitz in der Wohnung gemeldet. Der Mietvertrag muss daher dem Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission zur

Bewilligung vorgelegt werden (hohe gesetzliche Hürde!).

#### 2. BEISPIEL:

Herr Wilhelm möchte sein Haus, welches er selbst immer als Hauptwohnsitz nutzte, an Fremde 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 Behörde angesucht werden (hohe gesetzlichen Hürde!).

#### 3. BEISPIEL:

Für die Pflege der Großmutter engagiert Familie Neumann eine 24-Stunden-Betreuung aus dem Ausland. Die Pflegerin begründet einen Nebenwohnsitz bei der Großmutter. Dies ist möglich, da der Nebenwohnsitz ausschließlich für berufliche Zwecke genutzt wird und somit gar kein Freizeitwohnsitz vorliegt.

#### 4. BEISPIEL:

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.

#### 5. BEISPIEL:

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.

#### 6. BEISPIEL:

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 bringt, möchte sie einen Freizeitwohnsitz begründen. Dies ist möglich, da kein Rechtserwerb unter Lebenden vorliegt.

#### 7. BEISPIEL:

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.

#### 8. BEISPIEL:

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.

#### 9. BEISPIEL:

Familie August erwirbt käuflich unbebautes Bauland in der Absicht, darauf ein Eigenheim zu errichten und als Hauptwohnsitz zu nutzen. Vom Kauf bis zum Einzug vergehen 3 Jahre, erst dann wird ein Hauptwohnsitz angemeldet. Da der Kauf nicht in der Absicht getätigt wurde, einen Freizeitwohnsitz zu begründen, ist dies bewilligungsfrei möglich.