



Ing. Dipl.-Päd. Heimo Mooslechner
Lanserhofstraße 14/8
5020 Salzburg

Rechtsangelegenheiten
Planen, Bauen, Wohnen

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)
21003-07/49/640/2-2019
Betreff

Datum
13.11.2019

Anfrage Zweitwohnsitz-Deklarationen - Seehäusel
Bezug: Ihre Anfrage vom 29.10.2019

Fanny-v.-Lehnert-Straße 1
Postfach 527 | 5010 Salzburg
Fax +43 662 8042-4166
raumplanung-recht@salzburg.gv.at
Mag. Andreas Abraham
Telefon +43 662 8042-3778

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur besseren Veranschaulichung, für die am 16.11.19 stattfindende Jahreshauptversammlung, wird Ihnen ein kurzer rechtlicher Überblick betreffend der Zweitwohnsitzthematik übermittelt.

In den folgenden Punkten wird eine mögliche Vorgangsweise anhand eines „Seehäusels“ dargestellt:

Unten folgend werden die betroffenen gesetzlichen Bestimmungen zitiert.

- Prüfung ob sich das Objekt in einer Zweitwohnungsbeschränkungsgemeinde befindet.
- Trifft der erste Punkt zu, weitere Prüfung ob im Gebiet des Objektes Zweitwohngebiete ausgewiesen sind, da in solchen Gebieten das „Zweitwohnen“ zulässig ist. (Abzuklären mit der Gemeinde)
- Die baurechtliche Bewilligung des „Seehaus“ abklären (das Vorliegen eines Wochenendhaus oder die Bewilligung als Zweitwohnung).
- Prüfung ob für das Objekt ein Ausnahmetatbestand des § 31 Abs 2 Z 1-4 ROG zutrifft (insbesondere die Z 2 und 4). (Abklärung mit Gemeinde)
- Kommen keine Ausnahmetatbestände zur Anwendung, so kann eine Deklaration gemäß § 86 Abs 15 ROG bis zum 31.12.2019 abgegeben werden. Für die Deklaration bedarf es die Erfüllung von Bedingungen (Wohnung im Rechtssinn, die Übertragung/Erwerb der Wohnung länger als 3 Jahre zum Stichtag der Anzeige zurückliegt, kein Hauptwohnsitz von 1.1.19 bis zum Tag der Anzeige und eine raum- baurechtlich zulässige Verwendung). (Einbringung des Antrages zur Deklaration bei der betroffenen Ortsgemeinde)

Zweitwohnungsbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete

§ 31

(1) Die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung ist raumordnungsrechtlich beschränkt:

- in Gemeinden, in denen der Anteil an Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz verwendet
- 1. werden, 16 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Gemeinde übersteigt (Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden);
- in Gebieten, die durch Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde zu Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten erklärt worden sind; eine solche Kennzeichnung kann
- 2. erfolgen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit geeigneten Wohnungen für Hauptwohnsitzzwecke oder zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungs-, Sozial- oder Wirtschaftsstrukturen erforderlich ist.

Die Landesregierung hat das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß der Z 1 alle fünf Jahre festzustellen und die Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden durch Verordnung zu bezeichnen. Auf Antrag einer Gemeinde kann der Prozentsatz gemäß der Z 1 für die betreffende Gemeinde erhöht werden, wenn dies überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen nicht zuwiderläuft. Für die Feststellung des Prozentanteils ist jeweils das arithmetische Mittel des Nicht-Hauptwohnsitzanteils zum Stichtag 31. Oktober der letzten fünf Jahre heranzuziehen.

(2) In Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden oder -gebieten ist die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig. Ausgenommen davon sind Wohnungen:

- die durch Rechtserwerb von Todes wegen oder nach zehnjähriger Hauptwohnsitznutzung durch Schenkung oder Übergabevertrag von Personen erworben worden sind, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, soweit keine entgeltliche Überlassung der Wohnung an
- 1. Dritte zu Zweitwohnzwecken erfolgt; dies gilt auch, wenn Anteile zwischen Personen, die diese auf eine der vorgenannten Arten erworben haben, in weiterer Folge rechtsgeschäftlich übertragen werden;
- 2. die als Zweitwohnung baurechtlich bewilligt worden sind (zB Wochenendhäuser);
- 3. für die durch Bescheid (Abs 3) eine ausnahmsweise Verwendung als Zweitwohnung gestattet ist;
- die bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeit Zwecke oder vor Inkrafttreten einer Verordnung gemäß Abs 1 Z 1 oder
- 4. Kennzeichnung gemäß Abs 1 Z 2 als Zweitwohnung verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war;
- die unter die Regelung gemäß § 86 Abs 15 fallen, soweit keine eigentumsrechtliche
- 5. Übertragung oder sonstige entgeltliche Überlassung der Wohnung an Dritte zu Zweitwohnzwecken erfolgt.

§ 86

(15) Wohnungen, die zu dem im Abs 1 Z 2 bestimmten Zeitpunkt bis zur Meldung (Z 1) nicht als Hauptwohnsitz, aber nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen des Landes rechtmäßig verwendet werden, sind von den Beschränkungen des § 31 Abs 2 erster Satz in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr 82/2017 ausgenommen, wenn

- 1. der Gemeinde von den Eigentümern der Wohnung innerhalb eines Jahres ab dem im Abs 1 Z

2 bestimmten Zeitpunkt die künftige Verwendung als Zweitwohnung schriftlich angezeigt wird und

2. der Erwerb der Wohnung zum Stichtag der Anzeige bereits länger als drei Jahre zurückliegt.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung
Mag. Andreas Abraham

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur