



## **Informationsschreiben der Gemeinde Mellau Zweitwohnungs- und Leerstandsabgabe**

Am 04.03.2024 hat die Gemeindevertretung die Einführung der Zweitwohnungs- und Leerstandsabgabe in Mellau beschlossen. Mit der Einführung dieser Abgabe werden alle Wohnungen im Sinne § 2 Z. 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister, an denen in Summe mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz nach den Daten des Zentralen Melderegisters noch eine der folgenden Ausnahme vorliegt, abgabepflichtig:

### **Ausnahmen:**

- Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, soweit sie gemäß § 16 des Raumplanungsgesetzes nicht als Ferienwohnung gelten,
- Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig wie bei der Privatzimmervermietung über die örtliche Tourismusorganisation angeboten und jeweils nur für kurze Zeit an ständig wechselnde Gäste überlassen werden, sofern keine Eigennutzung durch die abgabepflichtige Person oder deren nahe Angehörige (§ 16 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes) erfolgt,
- Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig auch unmittelbar als Arbeitsstätte für Zwecke der selbständigen Berufsausübung mit Kundenkontakten, wie z.B. als Arzt oder Ärztin, Psychotherapeut oder Psychotherapeutin udgl., verwendet werden,
- Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig als Unterkunft im Rahmen des Schulbesuchs, des Wehr- oder Zivildienstes, der Berufsausbildung oder der Berufsausübung verwendet werden,
- eine bisher als Hauptwohnsitz verwendete Wohnung, die aufgrund der Betreuung der wohnungsinnehabenden Person in einer stationären Einrichtung oder aus vergleichbaren Gründen von dieser nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden kann; dies gilt nicht, wenn die Wohnung beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird,
- Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen verwendet werden, eine Wohnung, die den Anforderungen, wie sie nach den bautechnischen Vorschriften für
- barrierefrei zu gestaltende Wohnungen gelten, entspricht und dem Eigentümer oder der Eigentümerin als Altersvorsorge dient, sofern der Eigentümer oder die Eigentümerin den Hauptwohnsitz in derselben Gemeinde in einer Wohnung hat, die über keinen barrierefreien Zugang verfügt; dies gilt nicht, wenn die Wohnung beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird,
- eine Wohnung in einem Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen, sofern der Eigentümer oder die Eigentümerin des Wohnhauses in der anderen Wohnung den Hauptwohnsitz hat; dies gilt nicht, wenn die Wohnung beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird,
- Wohnungen gewerblicher Bauträger in der Zeit zwischen Neuerrichtung und erstmaliger Veräußerung, höchstens auf die Dauer von drei Jahren; dies gilt nicht, wenn die Wohnung beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird,
- Wohnungen, die im Rahmen des Projekts der Landesregierung „Sicher Vermieten“ zur Aktivierung von Leerstand zur Miete angeboten werden,
- Wohnungen, deren Benützung aufgrund eines verwaltungspolizeilichen Auftrages nach dem Baurecht oder sonst nach anderen rechtlichen Vorschriften nicht zulässig ist,
- Wohnungen, die aufgrund ihres Zustandes den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit nicht entsprechen und deren Instandsetzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist,
- Ferienwohnungen (§ 16 des Raumplanungsgesetzes), die Teil eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes sind, wenn diese Wohnungen ausschließlich von der abgabepflichtigen Person oder deren nahen

Angehörigen (§ 16 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes) benützt werden, die ortsübliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im betroffenen Gebiet, sofern solche der abgabepflichtigen Person gehören, rechtlich und tatsächlich gesichert ist, und das Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäude und die auf allfälligen dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächen (Z. 2) befindlichen Wirtschaftsgebäude tatsächlich erhalten werden.

### **Begriff Wohnung:**

Ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen.

### **Bemessungsgrundlage:**

Die jährliche Abgabe ist von der Geschoßfläche der Zweitwohnung zu bemessen. Geschoßfläche ist die Summe der Flächen allseits umschlossener Räume, die der Nutzung der Zweitwohnung dienen, einschließlich der Innenwände, jedoch ohne die Außenwände. Gemeinschaftsräume sowie Stiegen, Gänge, Garagen, Keller usw. zählen zur Geschoßfläche, wobei diese Flächen auf die einzelnen Wohnungen nach ihrer Größe aufzuteilen sind.

### **Abgabenhöhe:**

Die Gemeindevertretung hat die Abgaben für das Jahr 2024 mit € 16,50 / m<sup>2</sup> beschlossen. Der Höchstbeitrag pro Wohnung beträgt € 2.450,-

### Die Abgabe reduziert sich wie folgt:

- wenn die Wohnung nicht an eine Gemeindewasserversorgungsanlage oder eine öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen ist: um je 10 %;
- wenn die Wohnung aufgrund der einfachen Beschaffenheit, insbesondere mangels entsprechender Heizung, im Winter nicht benutzbar ist: um 30 %;
- wenn die Wohnung aufgrund außerordentlicher Naturereignisse, wie erfolgten Lawinenabgängen, Vermurungen, Rutschungen, zumindest einen Monat nicht benutzbar ist: um 10 % für jeden vollen Monat der Unbenutzbarkeit.

Konkret bedeutet dies, dass alle Wohnungen, in denen mehr als 26 Wochen kein Hauptwohnsitz vorliegt, grundsätzlich abgabepflichtig sind. Bei Vorliegen eines Befreiungsgrundes ist dieser vom Eigentümer entsprechend den oben genannten Punkten nachzuweisen. Die Anzahl der Wohnungen im Gebäude ergibt sich aus dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR).

Sollten Unklarheiten darüber bestehen, wie viele Wohnungen im Gebäude vorhanden sind oder ob eine Abgabepflicht besteht, kann gerne Kontakt mit dem Gemeindeamt Mellau aufgenommen werden. Mitte Januar werden die Schreiben zur Einhebung der Zweitwohnungs- und Leerstandsabgabe verschickt.