



Liebe Atterseerinnen und Atterseer!

INFORMATION zu Freizeitwohnsitzen in Attersee

Rechtslage nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994

Die Gemeinde Attersee am Attersee ist seit Jänner 2021 „Vorbehaltsgebiet“ im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 1 bis 3 Oö. Grundverkehrsgesetzes 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 29. Jänner 2021 zum Zwecke der Begründung eines Freizeitwohnsitzes in Attersee 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 gem § 2 Abs 7 Oö. GVG 1994 bspw Ehegatten, eingetragene Partner, Kinder, Enkelkinder, Geschwister, Nefen, 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

Darüber hinaus weist die Gemeinde Attersee darauf hin, dass Freizeitwohnsitze im Wohngebiet 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 erforderlich ist.

Die Gemeinde Attersee wird beim Verdacht auf Falschangaben 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 die Konsequenz der Rückabwicklung des Kaufvertrages.

FAQs zum Thema Freizeitwohnsitze und Hauptwohnsitze

Was ist ein Hauptwohnsitz?

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

Nach dem MeldeG sind für den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen eines Menschen insbesondere folgende Kriterien maßgeblich: Aufenthaltsdauer, Lage 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 Schule oder den Kindergarten besuchen, Funktionen in öffentlichen und privaten Körperschaften.

Was ist ein Freizeitwohnsitz?

Ein Freizeitwohnsitz einer Person ist bzw. wird iSd 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, des 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):

1. die Übertragung des Eigentums;
2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechts oder des Rechts des Gebrauchs einschließlich der Dienstbarkeit der Wohnung;
3. die Einräumung und die Übertragung des Baurechts;
4. die Bestandnahme (Miete, Pacht) oder jede sonstige Überlassung (Prekarium, Abbauvertrag) zur Nutzung, ausgenommen die Überlassung im Rahmen der Privatzimmervermietung;
5. die Einräumung von Pfandrechten - ausgenommen für Banken oder Versicherungen - zu Gunsten von Nutzungsberechtigten, ausgenommen das Pfandrecht ist unmittelbar Bestandteil eines genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfts;
6. der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragenen 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 Todes wegen (gesetzliche Erbfolge oder Testament).

Mit freundlichen Grüßen



Mag. Rudolf Hemetsberger
Bürgermeister