

## **Informationsblatt zur Meldung von Nebenwohnsitzen in Seewalchen am Attersee**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Das Thema „Nebenwohnsitze/Freizeitwohnungen“ ist in den letzten Jahren medial sowie im öffentlichen Diskurs stärker in den Fokus gerückt. Aufgrund verschiedener, damit in Zusammenhang stehender, Gesetze und Rechtsnormen besteht häufig Unklarheit darüber, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Nebenwohnsitz in unserer Gemeinde begründet werden darf. Mit diesem Schreiben möchten wir Sie über die gültige Rechtslage bestmöglich informieren, um etwaigen Missverständnissen, Fehlinformationen und Unklarheiten vorzubeugen. Besonders möchten wir auf die eventuellen, unter Umständen sehr unangenehmen, Rechtsfolgen bei fälschlicher bzw. gesetzeswidriger Begründung eines Freizeitwohnsitzes hinweisen.

Die **Marktgemeinde Seewalchen** am Attersee ist **seit 13. April 1999** ein **Genehmigungsgebiet** im Sinn des § 7 Abs. 1 Z. 1 bis 3 Oö. Grundverkehrsgesetz. Dies ergibt sich aus der Verordnung der OÖ Landesregierung LGBl. Nr.21/1999.

Das bedeutet, dass der **Rechtserwerb** von **Immobilien** (Bauland, Wohnungen, Häuser) zum Zwecke der Begründung eines Freizeitwohnsitzes im Gemeindegebiet von Seewalchen nur mehr **sehr eingeschränkt möglich** ist. Die Anmeldung eines Nebenwohnsitzes zu Freizeitwohnsitzzwecken ist nur dann möglich, wenn eine der drei folgenden Voraussetzungen zutrifft:

1. Das Objekt liegt auf einem **Grundstück** mit der Widmung „**Zweitwohnungsgebiet**“. Davon sind in Seewalchen nur wenige Grundstücke im Ortsteil Litzlberg (Bereiche Bräuweise und Unterbuchberg) betroffen. Eine genaue Liste mit den, im Flächenwidmungsplan als Zweitwohnungsgebiet ausgewiesenen, Grundstücken kann im Meldeamt im Rathaus Seewalchen eingesehen werden.
2. Der **Rechtserwerb** findet **unter nahen Angehörigen** (Ehepartner, eingetragene Partner, Kinder, Enkelkinder, Geschwister, Neffen, Nichten) statt. Bei Übertragung des Eigentums muss der verwandte Rechtsvorgänger mind. 10 Jahre Eigentümer des Grundstücks oder Grundstücksteiles gewesen sein.
3. Das Objekt wurde während der **letzten 5 Jahre** durchgehend und ausschließlich als **Freizeitwohnsitz** genützt. Es waren in diesem Zeitraum ausschließlich ein oder mehrere Nebenwohnsitze am Objekt (Türnummer) gemeldet, und die **Freizeitwohnungspauschale** wurde lt. OÖ Tourismusgesetz entrichtet.

### **Welche Rechtserwerbe fallen unter diese Regelung?**

Gemeint sind alle zivilrechtlichen **Rechtserwerbe „unter Lebenden“**, d.h. Kauf, Miete, Pacht, Baurecht, Wohnrecht oder jede sonstige Überlassung. Nicht darunter fallen Rechtserwerbe von Todes wegen (gesetzliche Erbfolge oder Testament).

### **Bei neuen Objekten:**

In diesem Fall ist eine Anmeldung eines **Nebenwohnsitzes** zu Freizeitwohnsitzzwecken **nicht möglich**. Dies gilt auch für zusätzlich errichtete Wohneinheiten (z.B. Teilung von Wohnungen, Ausbau etc.).

### **Wie ist ein Freizeitwohnsitz definiert?**

Ein Freizeitwohnsitz ist ein Nebenwohnsitz, welcher in der Absicht der **zeitweiligen Niederlassung** (an Wochenenden, Urlauben, Ferien etc.) gegründet wird. Zentral für einen Freizeitwohnsitz ist der Aufenthalt zu **Erholungs- oder sonstigen freizeitmäßigen Zwecken**.

### **OÖ Raumordnungsgesetz 1994**

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass laut OÖ Raumordnungsgesetz 1994 Freizeit- bzw. Zweitwohnsitze im Wohngebiet nicht erlaubt sind. Es können jedoch Zweitwohnsitze im Zusammenhang mit einer Berufsausübung gestattet sein oder wenn sie mit einem dauerhaften Wohnbedarf einhergehen, sprich wenn mind. ein Hauptwohnsitz gemeldet ist.

### **Sondergenehmigung durch die Bezirksgrundverkehrskommission**

Wenn die oben genannten Voraussetzungen zur Begründung eines Freizeitwohnsitzes nicht zutreffen, kann der/die Wohnsitzwerber/in einen Antrag auf **Sondergenehmigung** bei der **Bezirksgrundverkehrskommission** stellen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die **Chancen** auf eine **Genehmigung** aufgrund der strikten Regelungen als **sehr gering** einzuschätzen sind.

### **Rechtsfolgen bei Falschangaben bzw. unrechtmäßiger Begründung eines Nebenwohnsitzes**

Die Gemeinde Seewalchen am Attersee wird bei Verdacht auf Falschangaben oder der gesetzeswidrigen Begründung eines Nebenwohnsitzes entsprechende **Kontrollen** durchführen. Sollte entgegen den geltenden Rechtsnormen ein Freizeitwohnsitz begründet worden sein, wird die widmungswidrige **Nutzung untersagt** und der Verstoß gegen das Oö. Grundverkehrsgesetz der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck zur Kenntnis gebracht. Es droht in diesem Fall weiters die **Rückabwicklung** des **Kaufvertrags**, verbunden mit der Löschung aus dem Grundbuch sowie **Strafzahlungen** in der Höhe von bis zu € 36.000,00.

### **Begründung eines Nebenwohnsitzes zu beruflichen Zwecken**

Neben der oben beschriebenen Nutzung als Freizeitwohnsitz kann ein Nebenwohnsitz auch zu beruflichen Zwecken gegründet werden. In diesem Fall ist eine plausible Darlegung des beruflichen Zweckes an die Gemeinde zwingend erforderlich. Folgende Kriterien müssen nachgewiesen werden:

- Die Entfernung zum Arbeitsort ist vom Nebenwohnsitz deutlich geringer als vom Hauptwohnsitz.
- Bestätigung des Arbeitgebers über die Berufsausübung.
- Die gesamte Wohnung wird zur Berufsausübung / als Pendlerwohnung / als Büro verwendet.
- Regelmäßigkeit der beruflichen Nutzung, d.h. ein berufsbedingter Aufenthalt ergibt sich durchschnittlich zumindest an drei Tagen pro Woche.

Wenn ein Nebenwohnsitz zu beruflichen Zwecken gemeldet ist, ist die Nachnutzung zu Freizeitwohnsitzzwecken nicht zulässig.

### **Gesetzliche Grundlagen**

Die oben genannten Bestimmungen gründen sich auf folgende Gesetze / Rechtsnormen:

- Oö. Vorbehaltsgebiete-Verordnung 2003
- Oö. Grundverkehrsgesetz 1994
- Oö. Raumordnungsgesetz 1994
- Meldegesetz 1991
- Oö. Tourismusgesetz 2018