



Bürgermeister
DI DI DI Dr. Michael Stur

Weyregger Straße 69 – 4852 Weyregg am Attersee
E-Mail: gemeinde@weyregg.ooe.gv.at – www.weyregg.at
Telefon: +43 7664/2255-11 – Telefax: +43 7664/2254-14

Gemeinde Weyregg – Weyregger Straße 69 – 4852 Weyregg am Attersee

Online abgerufen

Datum: 2022-11-15

Information Zweitwohnsitze/Freizeitwohnungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

herzlich willkommen in unserem schönen Weyregg am Attersee! Ich freue mich sehr, dass Sie in diesen wundervollen Ort Interesse zeigen sind und ich Sie auf der Homepage unserer Gemeinde begrüßen darf!

Weyregg am Attersee ist für viele Menschen ein attraktiver Wohnort und es gibt sehr viele positive Aspekte, die unsere Gemeinde zu dem machen, was sie ist und noch werden kann. Ich sehe hier mit großer Zuversicht in die Zukunft und freue mich, wenn wir als Gemeinde wachsen dürfen.

Wie Ihnen vermutlich bekannt ist, hat sich in den letzten Jahren das Thema Zweitwohnsitze/Freizeitwohnungen zu einem sehr wichtigen und heiß diskutierten entwickelt. In persönlichen Gesprächen und während diverser Recherchen ist mir aufgefallen, dass vielen Menschen dieses Thema gar nicht oder nur sehr untergeordnet bekannt ist. Welche Auswirkungen hier eine Fehl- bzw. Desinformation oder gar ein Ignorieren der wichtigsten Eckpunkte haben kann, ist den Wenigsten bewusst.

Aus diesem Grund möchte ich Sie über diese Thematik informieren, damit auch Sie vor eventuellen (u. U. sehr unangenehmen) Rechtsfolgen geschützt sind. Die folgenden Informationen beziehen sich auf folgende Gesetze/Rechtsnormen:

- Oö. Vorbehaltsgebiete-Verordnung 2003
- Oö. Grundverkehrsgesetz 1994
- Oö. Raumordnungsgesetz 1994
- Meldegesezt 1991

Zur aktuellen Rechtslage nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994

Die Gemeinde Weyregg am Attersee ist seit 1. November 2012 ein „Vorbehaltsgebiet“ im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 1 bis 3 Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994.

Das bedeutet, dass die Begründung eines Zweitwohnsitzes/Freizeitwohnsitzes nur mehr sehr eingeschränkt möglich ist.

Weyregg gibt's jetzt als App!

Bleiben Sie auf dem Laufenden mit  – die Gemeinde Infos und der Service App!



Online abgerufen

Konkret ist der Rechtserwerb (Kauf, Miete, Pacht, etc.) von Immobilien (Bauland, Wohnungen + Häuser) seit 1. November 2012 zum Zwecke der Begründung eines Freizeit- oder Zweitwohnsitzes in Weyregg am 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 z. B. Ehegatten, eingetragene Partner, Kinder, Enkelkinder, Geschwister, Neffen, 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 ist darauf hinzuweisen, dass Freizeit- bzw. Zweitwohnsitze im Wohngebiet auch nach den Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 unzulässig sind. Zulässig können neben Hauptwohnsitzen dennoch Zweitwohnsitze sein, die einem dauernden Wohnbedarf beispielsweise im Rahmen der Berufsausübung erforderlich sind.

Die Gemeinde Weyregg am 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 gegen das Oö. Grundverkehrsgesetz der zuständigen Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck zur Kenntnis gebracht.

In diesem Fall droht die Konsequenz der Rückabwicklung des Kaufvertrages und eine Löschung aus dem Grundbuch sowie Strafzahlungen bis zu € 36.000,00.

Wichtige Fragen zum Thema Freizeitwohnsitze und Hauptwohnsitze

Was ist ein Hauptwohnsitz?

Ein Hauptwohnsitz einer Person ist i. S. d. 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 Gesamtbetrachtung 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.

Weyregg gibt's jetzt als App!

Bleiben Sie auf dem Laufenden mit  – die Gemeinde Infos und der Service App!



Bürgermeister

DI DI DI Dr. Michael Stur

Weyregger Straße 69 – 4852 Weyregg am Attersee
E-Mail: gemeinde@weyregg.ooe.gv.at – www.weyregg.at
Telefon: +43 7664/2255-11 – Telefax: +43 7664/2254-14

Online abgerufen

Was ist ein Freizeitwohnsitz?

Ein Freizeitwohnsitz einer Person ist bzw. wird i. S. d. 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 z. B. Rechtserwerbe von Todes wegen (gesetzliche Erbfolge oder Testament).

Zusammenfassung

Die Gemeinde Weyregg am Attersee hat größtes Interesse daran, diesen schönen Ort weiter zu entwickeln und das Wohnen unter geordneten Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Dazu ist es u. a. auch sinnvoll, die widmungsgemäße Nutzung sicherzustellen.

Regulär erworbene Zweitwohnsitze stellen aus meiner Sicht absolut kein Problem dar und jeder ist herzlich willkommen, der ein solches Objekt erworben hat bzw. besitzt.

Liegt allerdings der Verdacht auf widmungswidrige Nutzungen vor, werden entsprechende Kontrollen durchgeführt. Sollte den gesetzlichen Regeln zuwider ein Freizeitwohnsitz begründet werden, droht die Konsequenz der Rückabwicklung des Kaufvertrages und eine Löschung aus dem Grundbuch.

Sollten Sie zu diesem Thema Fragen haben, stehen Ihnen meine Mitarbeiter/innen im Amt sowie natürlich auch ich sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
und einem herzlichen „Glück Auf!“

DI DI DI Dr. Michael Stur
Bürgermeister

Weyregg gibt's jetzt als App!

Bleiben Sie auf dem Laufenden mit  – die Gemeinde Infos und der Service App!