

Sehr geehrte Damen und Herren!

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 Schörfling** am Attersee ist **seit 01. April 2022** ein **Vorbehaltsgebiet** im Sinne des **Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994** (siehe dazu LGBl Nr. 134/2003). Dies bedeutet konkret, dass der **Rechtserwerb (Kauf, Miete etc.) von Immobilien** zum Zwecke der Begründung eines **Freizeitwohnsitzes** im Gemeindegebiet von Schörfling am Attersee nur **sehr eingeschränkt** möglich ist.

Die Anmeldung eines Nebenwohnsitzes zu Freizeitwohnsitzzwecken ist möglich, wenn zumindest eine der drei folgenden Voraussetzungen zutrifft:

1. Das Objekt liegt in einem Gebiet mit der Widmung „**Zweitwohnungsgebiet**“. Davon sind in Schörfling am Attersee nur wenige Grundstücke betroffen.
2. Wenn die betroffene Liegenschaft bereits seit mehr als fünf Jahren ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde
3. 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.

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, spricht 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 Schörfling 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**.

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