



Warum darf diese Ferienwohnung kein Zweitwohnsitz sein?

Ich würde mir gerne eine Ferienwohnung am See kaufen. Die Maklerin hat gemeint, dass man an der Wohnung keinen Zweitwohnsitz begründen darf – was bedeutet das?

Jedes Bundesland in Österreich hat ein **eigenes Grundverkehrsgesetz**, in dem die Voraussetzungen für den **Erwerb von Eigentum an Liegenschaften** geregelt sind. Vereinfacht gesprochen ist zwischen Ausländergrundverkehr, grünem Grundverkehr (land- und forstwirtschaftlichen Flächen) und „**Freizeitwohnsitzen**“ zu unterscheiden.

1. Neun Bundesländer – neun Grundverkehrsgesetze. Ohne **Einhaltung der im jeweiligen Grundverkehrsgesetz enthaltenen Voraussetzun-**

gen kann daher nicht wirksam Eigentum an Liegenschaften erworben werden. Auch österreichische Staatsbürger und Staatsbürger aus dem EU bzw. EWR-Raum können daher **nicht immer ohne grundverkehrsbehördliches Verfahren** Eigentum an bestimmt gewidmeten Liegenschaften erwerben. Neben **Erwerbsbeschränkungen**, wie beispielsweise für land- und forstwirtschaftliche Flächen, gibt es beispielsweise auch **Nutzungsbeschränkungen für nicht als Freizeitwohnsitze gewidmete Immobilien**. Maßgeblich ist daher die Widmung, die die jeweils zulässige Nutzung vorgibt.

2. In einem ersten Schritt ist immer zu prüfen, **in welchem Bundesland** sich die Liegenschaft befindet und **welche**

Widmung das Kaufobjekt aufweist. Die Widmung des Kaufgegenstandes kann über den **Online-Flächenwidmungsplan** des jeweiligen Bundeslandes eingesehen werden. Zu beachten ist, dass die Online-Flächenwidmungspläne nicht rechtsverbindlich sind. Möchte man daher auf der sicheren Seite sein, kann man bei der jeweiligen Gemeinde eine **offizielle Widmungsbestätigung anfragen**. In dieser Widmungsbestätigung ist meist auch angeführt, ob die Liegenschaft **als Zweitwohnsitz genutzt werden darf oder nicht**.

3. Da gerade in den beliebten Ferienregionen die **Immobilienpreise** in der Vergangenheit **stark gestiegen** sind, wurde es für Einheimische immer schwieriger, leistbares Eigen-

tum zu finden. Aus diesem Grund wurden in etlichen Regionen **Freizeitwohnsitzbeschränkungen** eingeführt. Liegt die kaufgegenständliche Wohnung in einer Zone, in der die Begründung von Ferienwohnsitzen unzulässig ist, muss ein **Hauptwohnsitz begründet** und dies beim Erwerb auch gegenüber der jeweiligen Behörde bestätigt werden. Da es trotz der Beschränkung von Freizeitwohnsitzen zu **unzulässigen Nutzungen** gekommen ist, gehen die Bundesländer und Gemeinden nun **immer schärfer gegen solche Verstöße** vor. Neben Verwaltungsstrafen und Nutzungsuntersagen kann es – je nach Bundesland – auch zur **Versteigerung der Immobilie** kommen. Wenn daher keine Freizeitwohnsitznut-

zung erlaubt ist, muss man als Eigentümer oder sonstiger Nutzer der Immobilie dort seinen **Hauptwohnsitz begründen**.

4. Wesentlich für die Nutzung als Hauptwohnsitz ist, dass man den **Mittelpunkt seiner Lebensinteressen** an der gegenständlichen Adresse hat. Es ist prinzipiell auch möglich, mehr als einen Hauptwohnsitz zu haben, solange ein **enger Bezug zur jeweiligen Immobilie** besteht. Die Hauptwohnsitzmeldung selbst ist ein Indiz, jedoch nicht das ausschließliche Kriterium.

Magdalena Brandstetter ist Partnerin bei DORDA im Bereich Real Estate M&A/Liegenschafts-, Miet- und Wohnrecht.

rechtpraktisch@kurier.at

