



Marktgemeindeamt Hallstatt
4830 Hallstatt, Pol.Bez. Gmunden, Land OÖ.
Tel.: +43 6134/8255-0;
e-mail: gemeinde@hallstatt.ooe.gv.at
4830 Hallstatt, 24.03.2022, Zl: Bau-/2022-Ma



Information für Liegenschaftseigentümer **hinsichtlich des Verkaufes ihrer Liegenschaft und deren Verwendung:**

Freizeitwohnsitze:

Aufgrund der Verordnung der Oö. Landesregierung ist seit Anfang des Jahres 2021 die Marktgemeinde Hallstatt eine Vorbehaltsgebiets-Gemeinde.

In Vorbehaltsgemeinden sind die Freizeitwohnsitze nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 im § 7 geregelt.

§ 7 Freizeitwohnsitze im Vorbehaltsgebiet

(1) Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 bis 4 zu Freizeitwohnsitzzwecken an Baugrundstücken innerhalb eines Vorbehaltsgebiets (§ 6) sind unzulässig, soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt ist.

(2) Ausgenommen von der Unzulässigkeit gemäß Abs. 1 sind Rechtserwerbe

1. an Grundstücken mit der Widmung Zweitwohnungsgebiet (§ 23 Abs. 2 Oö. ROG 1994),
2. durch nahe Angehörige (§ 2 Abs. 7), wobei bei einer Übertragung des Eigentums der Rechtsvorgänger zumindest die letzten zehn Jahre Eigentümer des Grundstücks oder Grundstücksteiles gewesen sein muss, oder
3. deren Gegenstand während der letzten fünf Jahre ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde.

(3) Darüber hinaus sind Rechtserwerbe im Sinn des Abs. 1 zu genehmigen, wenn im unmittelbaren örtlichen Bereich des Erwerbsgegenstands die Voraussetzungen gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 und 3 nicht zutreffen.

Das heißt, dass Rechtserwerbe an Baugrundstücken (falls keine Ausnahme vorliegt) nur mit der Begründung eines Hauptwohnsitzes zulässig sind.

Flächenwidmung:

Falls die Widmung dieses Baugrundstückes auf Bauland „Wohngebiet“ lautet, ist die Verwendung dieser Liegenschaft nach dem Oö. Raumordnungsgesetz § 22 geregelt.

§ 22 Widmungen im Bauland

(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder

erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt; unter den letztgenannten Voraussetzungen sind Räumlichkeiten für Büros, Kanzleien und personenbezogene Dienstleistungen in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauwerke nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden und damit keine erheblichen Belästigungen durch zusätzlichen Straßenverkehr für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner verbunden sind; Einrichtungen, die auf Grund ihrer Betriebstypen überwiegend während der Nachtstunden betrieben werden, sind unzulässig.

Die Privatzimmervermietung im Ausmaß bis zu zehn Betten als häusliche Nebenbeschäftigung ist zulässig. Flächen für Wohngebiete können auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauwerke und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohnerinnen bzw. Bewohner zu decken. Im Wohngebiet können Flächen ganz oder teilweise für den mehrgeschoßigen Wohnbau bzw. Gebäude in verdichteter Flachbauweise vorbehalten werden. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

Privatzimmervermietung (nicht gewerblich)

- Zu einer häuslichen Nebenbeschäftigung zählt auch eine Privatzimmervermietung, wenn sie im Rahmen des eigenen Hausstandes mit Hauptwohnsitz ausgeübt wird.
- Die Gäste müssen somit in demselben Haus aufgenommen werden, in dem der Privatzimmervermieter auch tatsächlich wohnt.
- Es dürfen maximal zehn Fremdenbetten bereitgestellt werden.
- Keine haushaltsfremden Personen werden beschäftigt (nur gewöhnliche Mitglieder des Hausstandes; z.B. im Haushalt wohnende Familienmitglieder)
- Eine Verköstigung ohne Auswahlmöglichkeit zu im Voraus bestimmten Zeiten (z.B. dreimal täglich) sowie die Verabreichung von nichtalkoholischen Getränken und von im landwirtschaftlichen Betrieb der Vermieterin/des Vermieters erzeugten alkoholischen Getränken ist möglich.
- Eine häusliche Nebenbeschäftigung liegt allerdings nur dann vor, wenn diese Erwerbstätigkeit im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten dem Umfang nach untergeordnet ist.

Diese Art der Vermietung ist in Gebieten, welche im Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet bzw. Wohngebiet ausgewiesen sind, möglich.

Gemäß Oö. Raumordnungsgesetz ist in den Baulandkategorien Wohngebiet und Dorfgebiet eine gewerbliche Vermietung nicht möglich.

Gewerbliche Vermietung

Gewerblich gesehen gibt es zwei Arten von Vermietung:

1. die für Unternehmerin/Unternehmer welche einen Befähigungsnachweis erbringen müssen (Hotel, Frühstückspension mit über 10 Betten) und
2. gewerbliche Tätigkeiten, für deren Ausübung kein Befähigungsnachweis erforderlich ist (freies Gewerbe).

In den Baulandkategorien Kerngebiet, gemischtes Baugebiet und Sondergebiet des Baulandes (Tourismusbetrieb) kann eine gewerbliche Vermietung erfolgen.