

Vermietung einer Ferienwohnung in Gosau: Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bestätigt Untersagung der Nutzung der Wohnung als Ferienwohnung in der Widmungskategorie Wohngebiet

Der Bürgermeister der Gemeinde Gosau untersagte mit Bescheid die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung mit der Begründung, dass diese nicht als Wohnsitz genutzt werde und damit keinem dauernden Wohnbedarf diene; die Wohnung werde als Ferienwohnung für nicht länger als jeweils 30 Tage vermietet.

Gegen diesen Bescheid erhob die Wohnungseigentümerin Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht und brachte hauptsächlich vor, dass eine kurzfristige Wohnraumüberlassung sehr wohl zulässig sei. Nicht nur die Privatzimmervermietung, sondern auch die Vermietung von Ferienwohnungen im Wohngebiet sei nach den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen möglich.

Das Landesverwaltungsgericht kam auf Basis der Verfahrensunterlagen und der öffentlichen mündlichen Verhandlung zum Ergebnis, dass die Beschwerde als unbegründet abzuweisen war.

Bei einer Ferienwohnung wie im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wohnung, die nur während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder für sonstige zeitweilige Aufenthalte genutzt wird.

Nach den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen dürfen in der Widmungskategorie Wohngebiet grundsätzlich nur Wohngebäude für einen dauernden Wohnbedarf errichtet werden; andere Bauwerke nur, soweit sie den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bewohner dienen und ihre Benützung keine Gefahren oder erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner mit sich bringt. Demgegenüber sind Gebiete für einen zeitweiligen Wohnbedarf (Zweitwohnungsgebiete) für solche Bauwerke vorgesehen, die der Deckung des Wohnbedarfs während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien,

etc. dienen. Die Privatzimmervermietung im Sinne des Tourismusgesetzes im Wohngebiet ist gesetzlich ausdrücklich erlaubt.

Eine (analoge) Anwendung der Bestimmungen für die Privatzimmervermietung auf Ferienwohnungen kommt nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts nicht in Betracht.

Die Baubehörde hat jedoch, wenn eine bauliche Anlage nicht dem Gesetz entsprechend verwendet wird, die Herstellung des rechtmäßigen Zustands aufzutragen oder die Benützung zu untersagen.

Die Benützung untersagung der Ferienwohnung durch die Baubehörde war daher zu bestätigen.

Der genaue Wortlaut der Entscheidung kann im Internet unter der Geschäftszahl ([LVwG-152644](#)) abgerufen werden.

Rückfragenhinweis:

Medienstelle

Mag. Stefan Herdega

+43 664 60072 – 89933

medienstelle@lvwg-ooe.gv.at

Hinweise:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.lvwg-ooe.gv.at/DasGericht_Amtssignatur. Informationen zum Datenschutz finden sie unter: www.lvwg-ooe.gv.at/Service_Datenschutzmitteilung.