

Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung: Erwerb von Baugrundstücken zu Freizeitwohnsitzzwecken in der Vorbehaltsgebiets-Gemeinde Gosau in der Regel unzulässig

Utl.: Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bestätigt Versagung

Die Bezirksgrundverkehrskommission Gmunden wies den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Kaufvertrags über eine Liegenschaft mit der Widmung Bauland-Dorfgebiet im Zentrum der Gemeinde Gosau ab.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Käufer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht und brachten in der Hauptsache vor, dass im vorliegenden Fall der Erwerb aufgrund der grundverkehrsrechtlichen Ausnahmebestimmungen zu genehmigen sei.

Das Landesverwaltungsgericht kam auf Basis der Verfahrensunterlagen, der Einholung eines Sachverständigengutachtens und der öffentlichen Verhandlung zum Ergebnis, dass die Beschwerde abzuweisen ist.

Die Gemeinde Gosau ist durch Verordnung zum Vorbehaltsgebiet gemäß den grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen erklärt worden, weshalb der Erwerb von Baugrundstücken zu Freizeitwohnsitzzwecken grundsätzlich unzulässig ist. Dementsprechend war – da der Kaufgegenstand zu Freizeitwohnsitzzwecken erworben werden soll – zu prüfen, ob der Erwerb iSd gesetzlichen Ausnahmebestimmung dennoch zu genehmigen ist. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die für die Vorbehaltsgebietserklärung maßgeblichen Voraussetzungen zwar auf die Gemeinde als Ganzes, im regionalen Umfeld, in dem sich der Kaufgegenstand befindet, aber ausnahmsweise nicht zutreffen.

Unter Zugrundelegung des nachvollziehbaren und schlüssigen Gutachtens des Amtssachverständigen für Liegenschaftsbewertung war festzuhalten, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Gosau – insbesondere durch die Errichtung von Freizeitwohnsitzen – in den vergangenen Jahren stetig gestiegen ist und darüber hinaus ein Bedarf an Wohnraum bzw bebaubaren

Grundstücken zur Deckung des dauernden Wohnbedarfs – insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung – besteht.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich in sehr guter Lage nahe dem Ortszentrum und damit in einem attraktiven Umfeld, was dafür spricht, dass es sich um eine am Markt durchaus begehrte Liegenschaft handelt; sie ist infrastrukturell sehr gut erschlossen und erfährt durch die Fußläufigkeit zum Zentrum von Gosau eine zusätzliche Wertigkeit.

Wenn das Angebot von Freizeitwohnsitzen im Wesentlichen nicht mehr nur auf die speziell gewidmeten Flächen beschränkt bleiben würde, sondern sich insbesondere auch auf das Zentrum von Gosau erstrecken würde, würde auch im unmittelbaren Nahebereich zum Zentrum eine überdurchschnittliche Erhöhung der Preise für Baugrundstücke allgemein drohen.

Zusammenfassend hielt das Landesverwaltungsgericht fest, dass eine Ausnahmegenehmigung nicht möglich ist. Würde man für das betreffende Grundstück und das nähere örtliche Umfeld eine Ausnahmesituation im Vergleich zum gesamten Gemeindegebiet erkennen, würde das im Ergebnis bedeuten, dass ein zentral gelegener und überaus repräsentativer Teil des Gemeindegebiets Gosau vom Regelungsregime des „grauen Grundverkehrs“ ausgenommen wäre, was gerade durch die Erklärung der Gemeinde Gosau zum Vorbehaltsgebiet verhindert werden soll.

Der genaue Wortlaut der Entscheidung kann im Internet unter der Geschäftszahl ([LVwG-551440 – 551441](#)) abgerufen werden.

Mag. Markus Kitzberger
Vizepräsident

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.