

## **Privatnutzung von Wohnungen in einem Hotel in Bad Goisern: Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bestätigt rechtmäßige private Nutzung durch Wohnungseigentümer im Einzelfall**

In Bad Goisern wurde in zwei Bauetappen Ende der 1970'er Jahre und Anfang der 1980'er Jahre ein Hotel errichtet, in welchem Wohnungseigentum für Wohnungen begründet wurde. Diese Wohnungen wurden teilweise an Privatpersonen verkauft, teilweise blieben sie im Eigentum des Hotelbetriebs. Für die Wohnungseigentümer gab es keine Verpflichtung, die Appartements dem Hotelbetrieb zur Verfügung zu stellen. Sie wurden daher entweder als (Haupt-/Zweit-)Wohnsitze oder als Mietobjekte (zur privaten Vermietung an Dritte) genutzt oder dem Hotelbetreiber (zumindest zeitweilig) überlassen oder vom Hotelbetreiber selbst vermietet. Im Laufe der Zeit änderte sich durch An- und Verkäufe die Anzahl der Appartements, welche im Wohnungseigentum von Privatpersonen oder des Hotelbetriebs standen. Die Grundstücke, auf denen die Bauten errichtet wurden, waren ursprünglich als „Kur- und Fremdenverkehrsgebiet“ gewidmet, wobei diese Widmung zwischenzeitlich in „Bauland – Tourismusgebiet“ geändert wurde. Im Rahmen der Baubewilligung für die Hotelbauten wurde der Verwendungszweck der Gebäude mit „Hotel“ festgelegt. Eine private Nutzung der Wohnungen ist in diesen Widmungskategorien grundsätzlich nicht zulässig.

Im vorliegenden Zusammenhang brachten nunmehr mehrere Wohnungseigentümer Anträge auf Feststellung des rechtmäßigen Bestandes ihrer Wohnungen nach der Oö. Bauordnung (Oö. BauO) beim Bürgermeister von Bad Goisern als zuständiger Baubehörde ein. Abhängig von der Situation im Einzelfall sei eine Nutzung zu rein privaten Zwecken von Wohnungseigentümern glaubhaft gemacht worden und wurde dieser Verwendungszweck als rechtmäßiger Bestand mit Bescheid festgestellt.

Gegen diese Bescheide erhob die Hotelbetriebsgesellschaft Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht und beantragte darin, die Bescheide aufzuheben und die Anträge auf Feststellung des rechtmäßigen Bestandes abzuweisen.

Im hier gegenständlichen Fall einer Wohnungseigentümerin kam das Landesverwaltungsgericht auf Basis der Verfahrensunterlagen und der mündlichen Verhandlung zum Ergebnis, dass die Beschwerde als unbegründet abzuweisen war.

Mit einer kürzlich geschaffenen Ausnahmebestimmung in der Oö. BauO können verschiedenste Formen einer rechtswidrigen Bauführungen in den Widmungen der Kategorie „Bauland“ unter bestimmten Voraussetzungen nachträglich saniert werden. Unter solche rechtlich sanierungsfähige „Abweichungen“ fallen nach den Überlegungen des Gesetzgebers unter anderem ausdrücklich auch Änderungen hinsichtlich der lagemäßigen Ausführung oder des Verwendungszwecks von Bauten, sofern diese seit mindestens 25 Jahren durchgängig gegeben sind. Diese Voraussetzungen sind im Einzelfall zu prüfen.

Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts hat die betroffene Wohnungseigentümerin im verwaltungsgerichtlichen Beweisverfahren glaubhaft machen können, dass konkret ihre Wohnung seit mindestens 25 Jahren ausschließlich der Privatnutzung zum Zweck des zeitweisen Wohnbedarfs diene. Die diesbezügliche Feststellung des rechtmäßigen Bestandes ihrer Wohnung erfolgte nach den Bestimmungen der Oö. Bauordnung daher zu Recht.

Der genaue Wortlaut der Entscheidung kann im Internet unter der Geschäftszahl ([LVwG-154133](#)) abgerufen werden.

Hinweis: Die weiteren Verfahren im vorliegenden Zusammenhang werden unter den Geschäftszahlen 154130 bis 154132 sowie 154134 bis 154137 geführt und sind abhängig von der konkreten Situation im Einzelfall zu beurteilen und daher nur bedingt mit der Entscheidung im vorliegenden Fall vergleichbar.

Mag. Markus Kitzberger  
Vizepräsident

**Rückfragenhinweis:**

**Medienstelle**

Mag. Stefan Herdega

+43 664 60072 – 89933

[medienstelle@lvwg-ooe.gv.at](mailto: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](http://www.lvwg-ooe.gv.at/DasGericht_Amtssignatur). Informationen zum Datenschutz finden sie unter: [www.lvwg-ooe.gv.at/Service\\_Datenschutzmitteilung](http://www.lvwg-ooe.gv.at/Service_Datenschutzmitteilung).