

Rudigierstraße 3

E-Mail: [NEOS.Klub@ooe.gv.at](mailto:NEOS.Klub@ooe.gv.at)

Tel.: (43 732) 7720-17455

An den Ersten Präsidenten des Oö. Landtages Herrn Landtagsabgeordneten Max Hiegelsberger

im Wege der Landtagsdirektion

## **Schriftliche Anfrage**

des **Klubobmannes Mag. Felix Eypeltauer** und der **Abgeordneten Mag. Dr. Julia Bammer** betreffend **Kein Vorbehaltsgebiet für Gmunden** an Frau **Landesrätin Michaela Langer-Weninger**

Sehr geehrte Frau **Landesrätin Michaela Langer-Weninger**,

entgegen einem Mehrheitsbeschluss des Gemeinderates und Sorgen der Bevölkerung vor laufend steigenden Wohnkosten, sieht die Oö. Landesregierung keine Veranlassung für Gmunden ein Vorbehaltsgebiet zu verordnen. Diese Entscheidung erscheint gerade vor dem Hintergrund unverständlich, dass Vorbehaltsgebiete im größten Teil der Salzkammergutgemeinden am Attersee und am Traunsee verordnet wurden, nicht aber in der ebenso von den Auswirkungen von Neben- und Freizeitwohnsitzen betroffenen Stadtgemeinde Gmunden.

Betreffend **Kein Vorbehaltsgebiet für Gmunden**, erlauben wir uns an Sie folgende Fragen zu richten:

1. Welche Voraussetzungen gem. § 6 Abs. 1 Z. 1 bis 3 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 erfüllten diejenigen Gemeinden, für die bereits ein Vorbehaltsgebiet verordnet wurde? (Bitte um jeweilige Nennung für alle 26 Gemeinden)
2. Wie war das jeweilige Verhältnis von Freizeitwohnsitzen zu Hauptwohnsitzen zum Zeitpunkt der Verordnung in denjenigen Gemeinden, die gem. § 6 Abs. 1 Z. 1 Oö. GVG zum Vorbehaltsgebiet erklärt wurden?
3. Wie gestaltete sich die jeweilige Entwicklung der Baugrundstückspreise zum Zeitpunkt der Verordnung in denjenigen Gemeinden, die gem. § 6 Abs. 1 Z. 3 Oö. GVG zum Vorbehaltsgebiet erklärt wurden?
  - a. Welche Zeiträume und welche Gegenstände wurden jeweils zu deren Beurteilung herangezogen?
  - b. Weshalb wurde im Gutachten zur Baupreisentwicklung in Gmunden kein längerer Zeitraum als geschehen (2018-2022) herangezogen, um Verzerrungen durch die Covid-Krise auszuschließen?

4. Welche Gemeinden wurden bislang nach § 6 Abs. 1 Z. 2 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 zum Vorbehaltsgebiet erklärt?
- Welche Parameter wurden im jeweiligen Fall zur Beurteilung herangezogen?
  - Inwiefern wurden die Voraussetzungen gem. § 6 Abs. 1 Z. 2 Oö. GVG zur Verordnung eines Vorbehaltsgebietes für Gmunden geprüft?
  - Welche Voraussetzungen müssten gegeben sein, um Gmunden gem. § 6 Abs. 1 Z. 2 Oö. GVG zum Vorbehaltsgebiet erklären zu können?

Ihrer Antwort sehen wir mit Interesse entgegen und verbleiben in der Zwischenzeit mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a horizontal line extending to the right.



# MICHAELA LANGER-WENINGER

LANDESRÄTIN DER OÖ REGIONEN

E-Mail: LR.langer-weninger@ooe.gv.at  
Bitte bei Antwortschreiben folgende Zahl anführen:

LRin.MLW.-030003/1709-SÖ

Büro des NEOS Landtagsklubs Oberösterreich  
Rudigierstraße 3  
4020 Linz

11. Juni 2024

**Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Klubobmann Mag. Felix Eypeltauer und Mag. Dr. Julia Bammer an Frau Landesrätin Michaela Langer-Weninger, PMM, betreffend Kein Vorbehaltsgebiet für Gmunden; Beilage 11265/2024**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf das Schreiben L-2024-132952/2-Gd XXIX. GP übermittle ich untenstehend die Beantwortung zur schriftlichen Anfrage der Abgeordneten Klubobmann Mag. Felix Eypeltauer und Mag. Dr. Julia Bammer betreffend Kein Vorbehaltsgebiet für Gmunden.

Ich darf in diesem Zusammenhang auch auf die mündliche Anfrage im Zuge der Landtagssitzung am 07. März 2024 verweisen. Hier wurde ausführlich dargelegt, dass die Beurteilung bezüglich Vorbehaltsgebiet der Stadtgemeinde Gmunden transparent und klar gemäß den Kriterien des Grundverkehrsgesetzes abgewickelt wurde.

**Zu den Fragen 1 bis 3 a):**

- 1) Welche Voraussetzungen gem. § 6 Abs. 1 Z. 1 bis 3 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 erfüllten diejenigen Gemeinden, für die bereits ein Vorbehaltsgebiet verordnet wurde? (Bitte um jeweilige Nennung für alle 26 Gemeinden)**
- 2) Wie war das jeweilige Verhältnis von Freizeitwohnsitzen zu Hauptwohnsitzen zum Zeitpunkt der Verordnung in denjenigen Gemeinden, die gem. § 6 Abs. 1 Z. 1 Oö. GVG zum Vorbehaltsgebiet erklärt wurden?**

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, GEMEINDEN, ERNÄHRUNG,  
FEUERWEHREN UND KATASTROPHENSCHUTZ

Landhausplatz 1, 4021 Linz | Telefon: +43 732 7720-11110 | LR.langer-weninger@ooe.gv.at  
www.michaela-langer-weninger.at





# MICHAELA LANGER-WENINGER

LANDESRÄTIN DER OÖ REGIONEN

**3) Wie gestaltete sich die jeweilige Entwicklung der Baugrundstückspreise zum Zeitpunkt der Verordnung in denjenigen Gemeinden, die gem. § 6 Abs. 1 Z. 3 Oö. GVG zum Vorbehaltsgebiet erklärt wurden?**

**a) Welche Zeiträume und welche Gegenstände wurden jeweils zu deren Beurteilung herangezogen?**

Altmünster: § 6 (1) Z. 3: Bodenpreise 2015 - 2019 lt. Statistik Austria: rd. +40 % (OÖ: +5,4 %)

Attersee am Attersee: § 6 (1) Z. 1, 2 und 3: Nebenwohnsitzanteil (NWS) 51 %, (in einer Ortschaft sogar 75 %); Bodenpreise 2015 - 2019 lt. Statistik Austria: +79% (OÖ: +5,4%);

Bad Goisern am Hallstättersee: § 6 (1) Z. 3: Bodenpreise 2015 - 2019 lt. Statistik Austria: +22% (OÖ: +5,4%)

Bad Ischl: § 6 (1) Z. 3: Bodenpreise 2015 - 2019 lt. Statistik Austria: +51,6% (OÖ: +5,4%)

Hallstatt: § 6 (1) Z. 3: Bodenpreise 2016 - 2019 lt. Statistik Austria: +18 % (OÖ: +6,8 %) (Nebenwohnsitzanteil: 25 %, NWS-Haushalte: 18 %)

Hinterstoder: § 6 (1) Z. 1 und 2: 897 Hauptwohnsitze (HWS) zu 909 NWS (Stand: 11.01.2023)

Nußdorf am Attersee: § 6 (1) Z. 1: Nebenwohnsitzanteil: 56,73 %; 1.164 HWS zu 1.526 NWS (Stand: 09. 2017)

Obertraun: § 6 (1) Z. 1 und 3: 727 HWS zu 440 NWS (Stand: 03. 2022); Bodenpreise 2016 - 2020 lt. Statistik Austria: rd. +40% (OÖ: +8 %)

Schörfling am Attersee: § 6 (1) Z. 3: Bodenpreise 2015 - 2020 lt. Statistik Austria: +33 % (OÖ: +6,6 %)

Steinbach am Attersee: § 6 (1) Z. 1: 880 HWS zu 794 NWS (Stand: 1. 3. 2017)



# MICHAELA LANGER-WENINGER

LANDESRÄTIN DER OÖ REGIONEN

St. Lorenz: § 6 (1) Z. 1: 1.841 HWS zu 408 NWS (Stand: 04. 2010)  
(Nachbargemeinden, die ebenfalls seit 1995  
Genehmigungsgebiet waren und dies auch geblieben sind hatten  
30 bzw. 45 % weniger Nebenwohnsitzanteil)

Unterach am Attersee: § 6 (1) Z. 1: 1.497 HWS zu 1.042 NWS (Stand: 10. 2015)

Weyregg am Attersee: § 6 (1) Z. 1: 1.496 HWS zu 1.078 NWS (Stand: 11. 5. 2012)

Im Zuge der Oö. Grundverkehrsgesetznovelle 2002 „übernommene“ Genehmigungsgebiete:  
Edlbach, Gosau, Innerschwand, Klaus an der Pyhrnbahn, Mondsee, Oberhofen am Irrsee,  
Rosenau am Hengstpass, Roßleithen, Seewalchen am Attersee, Tiefgraben, Traunkirchen,  
Vorderstoder, Zell am Moos.

Zu den Vergleichszeiträumen der Preisentwicklung iS. der Z. 3 ist anzumerken, dass bei kleineren Gemeinden nicht für jedes Jahr Daten durch die Statistik Austria veröffentlicht werden.

- 3) **Wie gestaltete sich die jeweilige Entwicklung der Baugrundstückspreise zum Zeitpunkt der Verordnung in denjenigen Gemeinden, die gem. § 6 Abs. 1 Z. 3 Oö. GVG zum Vorbehaltsgebiet erklärt wurden?**
  - b) **Weshalb wurde im Gutachten zur Baupreisentwicklung in Gmunden kein längerer Zeitraum als geschehen (2018-2022) herangezogen, um Verzerrungen durch die Covid-Krise auszuschließen?**

Als repräsentativer Vergleichszeitraum wird nach den Materialien zum Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 ein Zeitraum von 3 Jahren als ausreichend erachtet. In der bisherigen Vollzugspraxis (siehe Frage 1 bis 3a) wurde der Beurteilungszeitraum mit 3 bis 5 Jahren festgesetzt. Bei der Erstellung des Gutachtens von Gmunden wurde ohnehin (um Verzerrungen durch die Covid-Krise auszuschließen) der längere Zeitraum von 5 Jahren (2018 bis 2022) gewählt. Einen noch längeren Beurteilungszeitraum sieht der Gesetzgeber nicht vor.

- 4) **Welche Gemeinden wurden bislang nach § 6 Abs. 1 Z. 2 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 zum Vorbehaltsgebiet erklärt?**
  - a) **Welche Parameter wurden im jeweiligen Fall zur Beurteilung herangezogen?**



# MICHAELA LANGER-WENINGER

LANDESRÄTIN DER OÖ REGIONEN

Die Bestimmung des § 6 Abs. 1 Z. 2 enthält eine Reihe unbestimmter Gesetzesbegriffe, die nur in Verbindung mit Z. 1 und/oder Z. 3 beurteilt bzw. argumentiert werden können.

Zwei Gemeinden haben im Rahmen des Ordnungsverfahrens **zusätzlich** zu anderen Kriterien auch detailliertere Angaben hinsichtlich der Z. 2 gemacht (Auszüge aus den Amtsvorträgen):

## Attersee am Attersee

*„In der Gemeinde seien jedenfalls die Kriterien der Z. 1 und 3 des § 6 Abs. 1 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 erfüllt und auch die negativen soziokulturellen, strukturpolitischen, wirtschaftspolitischen und gesellschaftspolitischen Auswirkungen der Entwicklung der letzten Jahrzehnte seien innerhalb des Gemeindegebietes deutlich erkennbar; wobei sich der Anteil an Nebenwohnsitzen nicht in allen Ortsteilen gleich entwickelt habe. So sei in seenahen Ortschaften, wozu auch der eigentliche Ortskern ‚Attersee‘ zähle, der Freizeitwohnsitzanteil bei alarmierenden 64%, in der Ortschaft Aufham sogar bei 75%, während er etwa in der Ortschaft Abtsdorf, die ein bis zwei Kilometer vom See entfernt liege, 34% betrage. Diese Unterschiede seien auch deutlich zu bemerken, zB. bei der Bereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr oder der ganzjährig geöffneten Gastronomie, die in Ortsteilen mit hohem Nebenwohnsitzanteil teilweise nicht mehr überlebensfähig sei.“*

## Hinterstoder:

*„Eine weitere uneingeschränkte Erhöhung der Freizeitwohnsitze wirke sich negativ auf die wirtschaftspolitische, sozio-kulturelle und gesellschaftspolitische Ortsentwicklung aus. Die Nahversorger vor Ort könnten nur teilweise profitieren, da sehr viele Bewohner von Freizeitwohnsitzen Dinge des täglichen Bedarfes vom Hauptwohnsitz mitnehmen. Kaum ein Bewohner eines Freizeitwohnsitzes nehme am aktiven Dorfleben z.B. in Vereinen teil. Sie trügen damit zum Bestehen oder zur Weiterentwicklung des Ortes kaum bei. Im Gegenteil würden von ihnen sehr viele Forderungen gestellt, die aber mit ihrem Engagement im Ort nicht im Gleichklang stünden.“*

## **b) Inwiefern wurden die Voraussetzungen gem. § 6 Abs. 1 Z. 2 Oö. GVG zur Verordnung eines Vorbehaltsgebietes für Gmunden geprüft?**

Zur Fragestellung der negativen Auswirkungen der Freizeitwohnsitze auf eine soziokulturellen, strukturpolitischen, wirtschaftspolitischen oder gesellschaftspolitischen Entwicklung dieses Gebietes (Ortsentwicklung) im Sinne des § 6 Abs. 1 Ziffer 2 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 wurden die vorgebrachten Argumente geprüft. In der



# MICHAELA LANGER-WENINGER

LANDESRÄTIN DER OÖ REGIONEN

eingebrachten Stellungnahme der ÖVP-Fraktion wurden Argumente vorgebracht, die eine positive Auswirkung beim derzeit gegebenen Ausmaß der Freizeitwohnsitze auf die Ortsentwicklung darlegen. Die Stellungnahme der FPÖ-Fraktion, der Grünen, der Neos und der SPÖ-Fraktion des Gemeinderates der Stadtgemeinde Gmunden trifft zunächst allgemeine Aussagen über die im Gesetz genannten Begrifflichkeiten. Zudem wird auf die soziale Schieflage und eine negative gesellschaftliche Entwicklung hingewiesen, die aufgrund der hohen Nebenwohnsitzanteile in Gmunden entsteht.

Wie bereits zur Frage 4 a) ausgeführt, enthält die Bestimmung des § 6 Abs. 1 Z. 2 eine Reihe unbestimmter Gesetzesbegriffe, die nur in Verbindung mit Z. 1 und/oder Z. 3 beurteilt bzw. argumentiert werden können.

Bei der in Gmunden vorliegenden Freizeitwohnsitzquote von unter 10 % bezogen auf Haushalte kann man unter Berücksichtigung der Empfehlung der ÖROK, die erst bei einer Freizeitwohnsitzquote von 10 bis 15 % (bezogen auf Haushalte) Handlungsbedarf sieht, noch nicht von negativen Auswirkungen auf die Ortsentwicklung im Sinn des § 6 Abs. 1 Ziffer 2 Oö.Grundverkehrsgesetz 1994 ausgehen.

**c) Welche Voraussetzungen müssten gegeben sein, um Gmunden gem. § 6 Abs. 1 Z. 2 Oö. GVG zum Vorbehaltsgebiet erklären zu können?**

Die Freizeitwohnsitzquote müsste entsprechend der Empfehlung der ÖROK über 10 bis 15 % (bezogen auf Haushalte) liegen, um davon ausgehen zu können, dass ein negativer Einfluss auf die (Ortsentwicklung) entsteht.

Ich darf auf die Beantwortung der Frage 4 a) hinweisen, dass § 6 Abs. 1 Z. 2 eine Reihe unbestimmter Gesetzesbegriffe enthält, die nur in Verbindung mit Z. 1 und/oder Z. 3 beurteilt bzw. argumentiert werden können.

Beste Grüße

Ihre

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, GEMEINDEN, ERNÄHRUNG,  
FEUERWEHREN UND KATASTROPHENSCHUTZ

Landhausplatz 1, 4021 Linz | Telefon: +43 732 7720-11110 | LR.langer-weninger@ooe.gv.at  
www.michaela-langer-weninger.at

