

# VORARLBERGER LANDESGESETZBLATT

---

Jahrgang 2015

Ausgegeben am 12. Mai 2015

---

## 22. Gesetz: Raumplanungsgesetz, Änderung

XXX. LT: RV 35/2014, 2. Sitzung 2015

---

### Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes

Der Landtag hat beschlossen:

Das Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 72/1996, Nr. 33/1997, Nr. 48/1998, Nr. 43/1999, Nr. 58/2001, Nr. 6/2004, Nr. 33/2005, Nr. 23/2006, Nr. 42/2007, Nr. 35/2008, Nr. 19/2011, Nr. 28/2011, Nr. 72/2012 und Nr. 44/2013, wird wie folgt geändert:

1. Im § 2 Abs. 3 werden folgende lit. g eingefügt und die bisherigen lit. g bis j als lit. h bis k bezeichnet:

„g) Die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden.“

2. Im § 16 Abs. 1 erster Satz wird vor der Wortfolge „besondere Flächen“ die Wortfolge „mit Widmung“ eingefügt.

3. Der § 16 Abs. 1 zweiter bis fünfter Satz entfällt.

4. Im § 16 Abs. 2 zweiter Satz wird nach dem Wort „dienen“ ein Beistrich gesetzt und die Wortfolge „wenn tagüber die ständige Anwesenheit einer Ansprechperson gewährleistet ist“ eingefügt.

5. Im § 16 Abs. 3 wird vor dem Wort „Nutzung“ die Wortfolge „Errichtung bzw. die“ eingefügt.

6. Im § 16 werden die bisherigen Abs. 4 und 4a durch folgende Abs. 4 bis 8 ersetzt:

„(4) Die Gemeindevertretung kann in folgenden Fällen die Nutzung – im Falle der lit. c auch die Errichtung – von Wohnungen oder Wohnräumen, die nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften für Wohnzwecke genutzt werden dürfen, als Ferienwohnung mit Bescheid bewilligen; im Falle eines Wohnteils eines Maisäß-, Vorsäß- oder Algebäudes darf nur eine Bewilligung nach lit. d erteilt werden:

- a) auf Antrag des Eigentümers der betreffenden Wohnung oder des betreffenden Wohnraums, wenn er zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers gehört und die Wohnung oder der Wohnraum ihm oder anderen Personen nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient; eine solche Bewilligung berechtigt nur den Bewilligungsinhaber und seine nahen Angehörigen (Abs. 7), die betreffende Wohnung oder den betreffenden Wohnraum als Ferienwohnung zu nutzen;
- b) auf Antrag des Eigentümers der betreffenden Wohnung oder des betreffenden Wohnraums, wenn er zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers gehört und ihm aufgrund geänderter Lebensumstände, insbesondere aufgrund beruflicher oder familiärer Veränderungen, eine Verwendung zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs nicht möglich oder zumutbar ist, die Wohnung oder der Wohnraum anderen Personen nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient und der Antragsteller im Hinblick auf besondere persönliche, insbesondere familiäre Verhältnisse ein Interesse an der Nutzung der Wohnung oder des Wohnraums als Ferienwohnung hat; lit. a letzter Teilsatz gilt sinngemäß;
- c) auf Antrag des Eigentümers eines gastgewerblichen Beherbergungsbetriebes, wenn die Nutzung als Ferienwohnung zur Errichtung oder Aufrechterhaltung des Beherbergungsbetriebes aus wirtschaftlichen Gründen notwendig ist, die Geschossflächen der betroffenen Ferienwohnungen im Verhältnis zu den Geschossflächen der gewerblichen Beherbergung dienenden Gebäude oder Gebäudeteile 10 % nicht übersteigen, die betroffenen Ferienwohnungen in einem

räumlichen Naheverhältnis zum Beherbergungsbetrieb stehen und mit diesem in organisatorischer oder funktionaler Hinsicht eine Einheit bilden; oder

- d) auf Antrag des Eigentümers des betreffenden Wohnteils eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpegebäudes, wenn das Gebäude in einem mit Verordnung der Gemeindevertretung ausgewiesenen Maisäß-, Vorsäß- oder Alpegebiet liegt und der Eigentümer nachweist, dass die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung der ihm gehörenden landwirtschaftlichen Flächen in diesem Gebiet rechtlich und tatsächlich gesichert ist und die darauf befindlichen Wirtschaftsgebäude tatsächlich erhalten werden. Eine solche Verordnung der Gemeindevertretung darf nur Flächen erfassen, die als Maisäß, Vorsäß oder Alpe genutzt werden oder früher genutzt wurden und aufgrund ihrer Charakteristik als Kulturlandschaft erhaltenswert sind; die Verordnung der Gemeindevertretung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung; die Genehmigung darf von der Landesregierung nur versagt werden, wenn die Verordnung rechtswidrig ist.

(5) Der Antrag nach Abs. 4 hat die zur Beurteilung des Vorliegens der jeweiligen Bewilligungsvoraussetzungen erforderlichen Angaben zu enthalten. Die Richtigkeit dieser Angaben ist durch geeignete Unterlagen nachzuweisen oder, soweit dies nicht möglich ist, anderweitig glaubhaft zu machen. Die Bewilligung kann erforderlichenfalls befristet, mit Auflagen oder unter Bedingungen erteilt werden. Die Bewilligung kann mit Bescheid widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen ihrer Erteilung nicht oder nicht mehr vorliegen.

(6) Wer sich auf eine Ausnahme nach Abs. 2 zweiter Satz beruft, hat dem Bürgermeister auf Verlangen geeignete Nachweise zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, anderweitig glaubhaft zu machen, dass die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Diese Verpflichtung gilt sinngemäß für den Inhaber einer Bewilligung nach Abs. 4 im Hinblick auf die Einhaltung der Bewilligungsvoraussetzungen.

(7) Nahe Angehörige sind der Ehegatte, der eingetragene Partner und Personen, die mit dem Bewilligungsinhaber in gerader Linie verwandt sind, ferner Geschwister, Stief-, Wahl-, Pflege- und Schwiegereltern, Stief-, Wahl-, Pflege- und Schwiegerkinder, Nichten und Neffen, sowie die Person, mit der der Bewilligungsinhaber in Lebensgemeinschaft lebt sowie deren Kinder.

(8) Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung den Prozentsatz nach Abs. 4 lit. c verringern, wenn dies zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist, oder erhöhen, wenn dies zur Sicherstellung eines gastgewerblichen Mindestangebotes in der Gemeinde erforderlich ist und dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird.“

*7. Im § 16 wird der bisherige Abs. 5 als Abs. 9 bezeichnet; im nunmehrigen Abs. 9 wird nach dem Ausdruck „Abs. 3 und 4“ der Ausdruck „lit. a bis c“ eingefügt.*

*8. Im § 16 entfällt der bisherige Abs. 6.*

*9. Nach dem § 16 wird folgender § 16a eingefügt:*

„§ 16a

#### **Ferienwohnungsverzeichnis, Ferienwohnungsquote**

(1) Der Bürgermeister hat ein Ferienwohnungsverzeichnis zu führen. Darin sind alle Wohnungen und Wohnräume einzutragen, die aufgrund

- a) einer Widmung nach § 16 Abs. 1 oder einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4 oder
- b) einer Widmung nach § 16 Abs. 1 erster Satz oder einer Bewilligung nach § 16 Abs. 1 zweiter Satz oder § 16 Abs. 4 in der Fassung vor LGBl.Nr. 22/2015 bzw. einer gleichlautenden Vorgängerbestimmung oder einer Anzeige gemäß Art. II Abs. 2 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 27/1993,

als Ferienwohnung genutzt werden dürfen.

(2) Das Ferienwohnungsverzeichnis hat hinsichtlich der einzelnen Ferienwohnung zu enthalten:

- a) Name und Adresse des Eigentümers der Ferienwohnung;
- b) die Nummer des Grundstücks, auf dem sich die Ferienwohnung befindet;
- c) Adresse und Bezeichnung der Ferienwohnung;
- d) Rechtsgrund für die Nutzung als Ferienwohnung.

(3) Wenn der Rechtsgrund für die Nutzung als Ferienwohnung (Abs. 2 lit. d) erlischt, so ist die jeweilige Ferienwohnung aus dem Ferienwohnungsverzeichnis zu streichen.

(4) Die Landesregierung hat, soweit dies zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2, insbesondere zur Sicherstellung der für einen ganzjährig gegebenen Wohnbedarf benötigten Flächen, unter Berücksichtigung der nach Abs. 1 eingetragenen Ferienwohnungen erforderlich ist, durch Verordnung den höchstzulässigen Anteil der Ferienwohnungen nach Abs. 1 im Verhältnis zur Gesamtzahl der im Gebäude- und Wohnungsregister eingetragenen Wohnungen je Gemeinde festzulegen (Ferienwohnungsquote). In dieser Verordnung kann für strukturschwache Gemeinden, wie Gemeinden mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, ein höherer Anteil festgelegt werden, wenn dadurch die mit der Ferienwohnungsquote verfolgten Ziele nicht gefährdet werden; einen solchen höheren Anteil kann die Landesregierung von Amts wegen oder auf Antrag der jeweiligen Gemeinde festlegen.

(5) Solange der nach Abs. 4 festgelegte Anteil überschritten wird, darf jedenfalls keine neue Widmung im Sinne des § 16 Abs. 1 festgelegt werden.

(6) Die Gemeinde ist verpflichtet, der Landesregierung auf Verlangen das Ferienwohnungsverzeichnis und alle sonstigen zur Beurteilung der Einhaltung der Ferienwohnungsquote erforderlichen Unterlagen zu übermitteln.

(7) Die Abs. 1 bis 6 gelten nicht für das Gebiet einer Gemeinde oder Teile des Gebiets einer Gemeinde, für das eine Verordnung nach § 16 Abs. 9 besteht.“

10. Der bisherige § 16a wird als § 16b bezeichnet.

11. Im § 28 Abs. 3 werden nach der lit. d folgende lit. e eingefügt und die bisherigen lit. e bis r als lit. f bis s bezeichnet:

„e) das Höchstausmaß der Geschossfläche für Ferienwohnungen (§ 33a),“

12. Nach dem § 33 wird folgender § 33a eingefügt:

„§ 33a

#### **Geschossfläche für Ferienwohnungen**

Die Gemeindevertretung kann, auch ohne dass ein Bebauungsplan erlassen wird, durch Verordnung für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile desselben das Höchstausmaß der Geschossfläche einer Ferienwohnung festlegen.“

13. Im § 57 Abs. 1 lit. e werden nach dem Ausdruck „§ 16“ der Ausdruck „oder § 59 Abs. 22“ und nach dem Wort „überlässt“ die Wortfolge „oder gegen Auflagen verstößt, die in einer Bewilligung gemäß § 16 Abs. 4 oder einer Bewilligung gemäß § 59 Abs. 22 vorgeschrieben wurden“ eingefügt.

14. Dem § 57 werden folgende Abs. 5 und 6 angefügt:

„(5) Besteht in einem Verfahren wegen einer Übertretung nach Abs. 1 lit. e aufgrund einer Anzeige einer Gemeinde oder auch sonst der begründete Verdacht, dass eine Wohnung oder ein Wohnraum, die bzw. der nicht als Ferienwohnung genutzt werden darf, als Ferienwohnung genutzt wurde, so hat der Eigentümer auf schriftliches Verlangen der Bezirkshauptmannschaft binnen angemessener Frist den Nachweis zu erbringen, wie die Wohnung oder der Wohnraum genutzt wurde.

(6) Im Verfahren wegen einer Übertretung nach Abs. 1 lit. e ist die Gemeinde, die Anzeige wegen einer solchen Übertretung erstattet hat, Partei und berechtigt, Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht zu erheben (Art. 130 bis 132 B-VG). Sie ist Partei des Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht und berechtigt, Revision beim Verwaltungsgerichtshof (Art. 133 B-VG) zu erheben. Die Parteistellung der Gemeinde erstreckt sich nicht auf die Strafbemessung in Verfahren wegen einer Übertretung nach Abs. 1 lit. e.“

15. Der § 58 lautet:

„(1) Soweit die Abs. 2 und 3 nichts anderes bestimmen, dürfen an Gebäuden oder Gebäudeteilen, deren Bestand oder Verwendung dem Flächenwidmungsplan widerspricht, Zu- und Umbauten und wesentliche Änderungen in der Verwendung trotz der widersprechenden Widmung durchgeführt werden, wenn sie der Weiterführung der zur Zeit der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes rechtmäßig ausgeübten oder einer sonst raumplanungsrechtlich rechtmäßig ausgeübten Nutzung dienen, dadurch keine wesentlichen zusätzlichen Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner entstehen und der Gebietscharakter nicht gestört wird. Die Gesamtgeschossfläche darf keinesfalls über das Ausmaß von 50 % der bei der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder der bislang sonst raumplanungsrechtlich rechtmäßig bestehenden Gesamtgeschossfläche erweitert werden.

(2) Der Abs. 1 gilt bei Einkaufszentren und sonstigen Handelsbetrieben nicht für Bauvorhaben gemäß § 15 Abs. 8 zweiter Satz, bei publikumsintensiven Veranstaltungsstätten nicht für Bauvorhaben gemäß § 16b Abs. 2 und nicht für Bauvorhaben gemäß § 22 Abs. 2.

(3) Bei Bauvorhaben, die folgende Gebäude betreffen, ist der Abs. 1 mit nachstehenden Abweichungen anzuwenden:

- a) Bei Ferienwohnungen darf zusätzlicher Wohnraum durch Zubauten nur für notwendige sanitäre Anlagen geschaffen werden, oberirdisch überdies nur, sofern diese Anlagen in den bestehenden Räumlichkeiten nicht untergebracht werden können. Zubauten im Freihaltegebiet sind unzulässig. Ein Ausbau des an den Wohnteil unmittelbar anschließenden Wirtschaftsteiles ist zulässig. Im Ausmaß des Ausbaus wird eine allfällige Erweiterungsmöglichkeit nach Abs. 1 reduziert. Eine zusätzliche, selbständige Ferienwohnung darf keinesfalls – auch nicht durch einen Ausbau – geschaffen werden.
- b) Bei ganzjährig bewohnten, ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden in Freiflächen sind Zubauten nur für notwendige sanitäre Anlagen zulässig, oberirdisch überdies nur, sofern diese Anlagen in den bestehenden Räumlichkeiten nicht untergebracht werden können. Die lit. a zweiter und dritter Satz gilt sinngemäß.
- c) Bei Wirtschaftsteilen von Maisäb-, Vorsäb- oder Alpgebäuden dürfen Zu- und Umbauten nach Abs. 1, die der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung dienen, auch dann durchgeführt werden, wenn sie nicht im Sinne des § 18 Abs. 3 notwendig sind. In einen Zubau nach dieser Bestimmung darf ein Ausbau nach lit. a zu Ferienzwecken nicht erfolgen. Die lit. a zweiter Satz gilt sinngemäß.
- d) Bei Gebäuden im Freihaltegebiet sind Zubauten nur zulässig, soweit sie für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 18 Abs. 3 notwendig sind.

(4) Ist eine zur Zeit der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder eine sonst raumplanungsrechtlich rechtmäßig ausgeübte Nutzung unterbrochen (Abbruch, Brand u.dgl.), so ist nach Ablauf von sieben Jahren die Wiederaufnahme der Nutzung nicht mehr zulässig. Ein Wirtschaftsteil eines Maisäb-, Vorsäb- oder Alpgebäudes, der der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung dient, darf auch dann wiedererrichtet werden, wenn er nicht im Sinne des § 18 Abs. 3 notwendig ist; in einen solchen wiedererrichteten Wirtschaftsteil darf ein Ausbau nach Abs. 3 lit. a zu Ferienzwecken nicht erfolgen.“

*16. Dem § 59 werden folgende Abs. 22 bis 26 angefügt:*

„(22) Bewilligungen, die aufgrund des § 16 Abs. 1 zweiter Satz und § 16 Abs. 4 in der Fassung vor LGBl.Nr. 22/2015 bzw. einer gleichlautenden Vorgängerbestimmung erteilt wurden und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 22/2015, aufrecht sind, bleiben bestehen; Befristungen bleiben erhalten.

(23) Wohnungen und Wohnräume, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 22/2015, aufgrund des § 16 Abs. 4a in der Fassung vor LGBl.Nr. 22/2015 bzw. einer gleichlautenden Vorgängerbestimmung rechtmäßig als Ferienwohnung genutzt werden, dürfen vom Wohnungseigentümer und seinen Familienangehörigen weiterhin als Ferienwohnung genutzt werden. Dieses Recht geht nicht auf die Rechtsnachfolger im Sinne des § 16 Abs. 4a in der Fassung vor LGBl.Nr. 22/2015 bzw. einer gleichlautenden Vorgängerbestimmung des Wohnungseigentümers über.

(24) Wohnungen und Wohnräume, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 22/2015, Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen im Sinne des § 16 Abs. 2 in der Fassung vor LGBl.Nr. 22/2015 dienen, müssen spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 22/2015, die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 in der Fassung LGBl.Nr. 22/2015, erfüllen.

(25) Die Verordnung gemäß § 16 Abs. 5 in der Fassung vor LGBl.Nr. 22/2015 gilt als Verordnung gemäß § 16 Abs. 9 in der Fassung LGBl.Nr. 22/2015.

(26) Der § 16a Abs. 4 und 5 tritt nach Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 22/2015 in Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt hat der Bürgermeister das Ferienwohnungsverzeichnis zu erstellen.“

**Der Landtagspräsident:**

Mag. Harald Sonderegger

**Der Landeshauptmann:**

Mag. Markus Wallner



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.

Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter <https://www.vorarlberg.gv.at/signaturpruefung> verfügbar.

Ausdrucke des Dokuments können beim  
Amt der Vorarlberger Landesregierung  
Landhaus  
A-6901 Bregenz  
E-Mail: [land@vorarlberg.at](mailto:land@vorarlberg.at)  
überprüft werden.