

Regierungsvorlage

**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 Alpegebäudes 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 LGBI.Nr. .../2015 bzw. einer gleichlautenden Vorgängerbestimmung oder einer Anzeige gemäß Art. II Abs. 2 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBI.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 LGBI.Nr. ../2015 bzw. einer gleichlautenden Vorgängerbestimmung erteilt wurden und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. ../2015, aufrecht sind, bleiben bestehen; Befristungen bleiben erhalten.

(23) Wohnungen und Wohnräume, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBI.Nr. ../2015, aufgrund des § 16 Abs. 4a in der Fassung vor LGBI.Nr. ../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 LGBI.Nr. ../2015 bzw. einer gleichlautenden Vorgängerbestimmung des Wohnungseigentümers über.

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

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

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

Bericht zur Regierungsvorlage

I. Allgemeines:

Im derzeit anhängigen Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2013/4152 beanstandet die Europäische Kommission folgende Regelungen betreffend Ferienwohnungen im Raumplanungsgesetz:

- § 16 Abs. 1 zweiter und dritter Satz (Bewilligung für die Errichtung von Ferienwohnungen);
- § 16 Abs. 4 (Bewilligung zur Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände) und
- § 16 Abs. 4a (Berechtigung des Eigentümers und seiner Familienangehörigen eine Wohnung als Ferienwohnung zu nutzen, wenn sie dem Eigentümer fünf Jahre als Hauptwohnsitz gedient hat; dieses Recht geht auf die Rechtsnachfolger von Todes wegen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, über).

Zu § 16 Abs. 1 zweiter und dritter Satz und § 16 Abs. 4 vertritt die Europäische Kommission die Auffassung, dass wenn nach § 16 Abs. 1 zweiter und dritter Satz die Bewilligung von Ferienwohnungen „im behördlichen Ermessen“ liege und wenn nach § 16 Abs. 4 die Gemeinde „bei Vorliegen von besonders berücksichtigungswürdiger Umstände“ Ferienwohnungen genehmigen könne, ohne dass das Gesetz näher umschreibe, welche Umstände es für berücksichtigungswürdig halte, bedeute dies praktisch ein freies Ermessen. Aufgrund eines solchen Ermessens sei eine diskriminierungsfreie Anwendung der genannten raumplanungsrechtlichen Vorschriften nicht gewährleistet, weshalb sie unionsrechtswidrig seien.

Hinsichtlich des § 16 Abs. 4a vertritt die Europäische Kommission die Ansicht, dass diese Regelung eine an den Wohnsitz knüpfende Vergünstigung gewähre. Sie stelle eine versteckte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit da, weil diese Regelung in ihren praktischen Wirkungen Inländer und deren Erben bevorzuge.

Mit dem vorliegenden Entwurf werden die von der Europäischen Kommission in ihrem Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2013/4152 geäußerten Bedenken ausgeräumt.

Die Maisäße, Vorsäße und Alpen (bestehend aus den Maisäß-, Vorsäß- bzw. Alpgebäuden und den sie umgebenden Maisäß-, Vorsäß- bzw. Alpflächen) bilden eine besondere Kulturlandschaft. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Maisäß- bzw. Vorsäßflächen hat sich dahingehend geändert, dass die Maisäß- bzw. Vorsäßgebäude dafür in den meisten Fällen nicht mehr benötigt werden. Auch die Alpbewirtschaftung hat sich teilweise geändert. So führen die zunehmende Anzahl an Gemeinschaftsanlagen (z.B. Gemeinschaftsställe zur Unterbringung des Viehs, teilweise mit Wohnungen für Alppersonal), Rationalisierungsprozesse in der Landwirtschaft, der Umstand, dass tendenziell immer weniger Personen für die Alpbewirtschaftung zur Verfügung stehen und die gute Erschließung der Alpgebiete dazu, dass immer weniger Alpgebäude, insbesondere die Wohnteile, für die Alpbewirtschaftung benötigt werden.

Eine Nutzung des Wohnteils eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes zu Wohnzwecken ohne Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung stellt eine Nutzung zu Ferienzwecken dar; eine solche Nutzung ist ohne entsprechende raumplanungsrechtliche Erlaubnis nicht zulässig.

Mit der vorgeschlagenen Neuregelung wird die Ermöglichung einer Umnutzung des Wohnteils eines Maisäß-, Vorsäß- bzw. Alpgebäudes mit der Sicherstellung der ortsüblichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Maisäß-, Vorsäß- bzw. Alpflächen verknüpft.

1. Ziel und wesentlicher Inhalt:

1.1. Zur Beseitigung der von der Europäischen Kommission im Vertragsverletzungsverfahren geäußerten Bedenken sind im Entwurf folgende Änderungen vorgesehen:

- Die von der Kommission beanstandeten Regelungen werden durch drei neue Bewilligungstatbestände ersetzt (§ 16 Abs. 4 lit. a, b und c): Der Tatbestand nach § 16 Abs. 4 lit. a sieht die Bewilligung einer Ferienwohnungsnutzung vor, wenn der Eigentümer der betreffenden Wohnung zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers gehört und diese Wohnung nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient. Eine Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. b ermöglicht dem Eigentümer die Nutzung der betreffenden Wohnung als Ferienwohnung, wenn er zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers gehört, ihm die Nutzung zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs aufgrund veränderter Lebensumstände nicht möglich oder zumutbar ist und er aufgrund besonderer persönlicher Verhältnisse, insbesondere familiärer Verhältnisse ein

Interesse an der Nutzung als Ferienwohnung hat. Mit der Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. c kann dem Eigentümer eines gewerblichen Beherbergungsbetriebes unter bestimmten Voraussetzungen die Nutzung einer beschränkten Anzahl an Ferienwohnungen bewilligt werden.

- Die Gemeindevertretung kann mit Verordnung die Anwendbarkeit der Bestimmungen des § 16 Abs. 4 lit. c unter bestimmten Voraussetzungen einschränken oder erweitern (§ 16 Abs. 8).
- Schließlich sind die erforderlichen Begleitregelungen zu § 16 Abs. 4 lit. a, b und c vorgesehen:
 - Der § 16 Abs. 5 regelt u.a., welche Angaben der Bewilligungsantrag zu enthalten hat und welche Nachweise zu erbringen sind.
 - Der § 16 Abs. 6 enthält eine besondere Mitwirkungspflicht für die Person, die sich auf eine Ausnahme nach § 16 Abs. 2 zweiter Satz (gewerbliche Beherbergung oder Privatzimmervermietung) beruft sowie für den Inhaber einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4.
 - Vor dem Hintergrund der Bewilligungstatbestände nach § 16 Abs. 4 lit. a und b ist im § 16 Abs. 7 eine Definition der nahen Angehörigen vorgesehen.
 - Im § 58 Abs. 3 lit. a sind die näheren Vorschriften im Zusammenhang mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum von Ferienwohnungen enthalten.
 - Im § 59 Abs. 22 und 23 sind die erforderlichen Übergangsbestimmungen im Hinblick auf die (noch) geltenden § 16 Abs. 1 zweiter Satz, § 16 Abs. 4 und § 16 Abs. 4a vorgesehen.

1.2. Darüber hinaus sind im vorliegenden Entwurf noch weitere Änderungen vorgesehen, die nicht mit dem anhängigen Vertragsverletzungsverfahren zusammenhängen. Dies sind im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Die Ausnahme vom Begriff der Ferienwohnung (gewerbliche Beherbergung bzw. Privatzimmervermietung) wird geringfügig enger gefasst (§ 16 Abs. 2).
- Die Nutzung des Wohnteils von bestehenden Maisäß-, Vorsäß- und Alpgebäuden zu Ferienzwecken wird unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht (§ 16 Abs. 4 lit. d).
- Der Bürgermeister hat künftig ein Ferienwohnungsverzeichnis zu führen (§ 16a Abs. 1).
- Die Landesregierung ist ermächtigt, eine Ferienwohnungsquote festzulegen (§ 16a Abs. 4).
- Die Gemeindevertretung kann in Zukunft das Höchstausmaß der Geschossfläche für Ferienwohnungen festlegen (§ 28 Abs. 3 lit. e und § 33a).
- Es ist eine verstärkte Mitwirkungspflicht des Wohnungseigentümers bei Verdacht einer unzulässigen Ferienwohnungsnutzung vorgesehen (§ 57 Abs. 5).
- Weiters wird der Gemeinde im Verwaltungsstrafverfahren, wenn die Gemeinde eine Anzeige wegen illegaler Ferienwohnungsnutzung erstattet hat, Parteistellung eingeräumt (§ 57 Abs. 6).
- Die Bestandsregelung wird neu gefasst (§ 58).
- Aufgrund der geringfügigen Änderung im § 16 Abs. 2, der Einführung des Ferienwohnungsverzeichnisses und der Möglichkeit zur Festlegung einer Ferienwohnungsquote sind entsprechende Übergangsbestimmungen vorgesehen (§ 59 Abs. 24 und 26).

2. Kompetenzen:

Der vorliegende Entwurf stützt sich auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes nach Art. 15 Abs. 1 B-VG. Soweit eine Angelegenheit nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen ist, verbleibt sie nach Art. 15 Abs. 1 B-VG im selbständigen Wirkungsbereich der Länder.

3. Kosten:

Durch die in diesem Entwurf vorgesehenen Regelungen entstehen dem Land und den Gemeinden in den nachstehenden Fällen zusätzliche Kosten:

3.1. Mehrkosten beim Land:

Die Erteilung einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. d ist nur zulässig, wenn das betreffende Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäude in einem mit Verordnung der Gemeindevertretung ausgewiesenen Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebiet liegt. Diese Verordnung bedarf der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch das Land.

Es wird angenommen, dass die aufsichtsbehördliche Genehmigung der Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebietsausweisungen je Gemeinde durchschnittlich rund 24 Stunden eines Landesbedienteten

(Gehaltsklasse 21/3) erfordert. Dabei wird davon ausgegangen, dass der zuständige Sachverständige im Amt der Landesregierung in der Regel bereits im Vorfeld der Ausweisung als Maisäb-, Vorsäb- oder Alpgebiet eingebunden wird (z.B. in Form eines Ortsaugenscheines). Bei einem Stundensatz von 90,40 Euro ergibt dies ein Kostenaufwand von 2.170 Euro je Gemeinde. Unter der Annahme, dass bei 30 Vorarlberger Gemeinden eine solche Gebietsausweisung in Betracht kommt, ist mit Kosten von insgesamt rund 65.100 Euro zu rechnen. Zu bemerken ist, dass die gegenständlichen Gebietsausweisungen in der Regel einmalig sind; d.h. auch die Kosten im Zusammenhang mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung fallen nur einmal an.

Zu beachten ist, dass aufgrund des Entfalls der Bewilligung gemäß § 16 Abs. 1 zweiter Satz auch die hierfür vorgesehene aufsichtsbehördliche Genehmigung wegfällt. Dies führt zu Einsparungen. In den vergangenen fünf Jahren waren rund 30 aufsichtsbehördliche Genehmigungen erforderlich. Die Erteilung einer solchen Genehmigung nahm durchschnittlich rund acht Stunden (Gehaltsklasse 21/3) in Anspruch. Bei einem Stundensatz von 90,40 Euro verursachte dies in den letzten fünf Jahren einen Kostenaufwand von rund 3.620 Euro.

3.2. Mehrkosten bei den Gemeinden:

a) Bewilligungen nach § 16 Abs. 4:

Die Anzahl der zu erwartenden Bewilligungen kann seriös nicht abgeschätzt werden. Daher werden jeweils die Kosten eines Verfahrens nach § 16 Abs. 4 lit. a bis d dargestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Erteilung einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. a durchschnittlich rund fünf Stunden eines Gemeindebediensteten (GKL 17/3) erfordert. Dies ergibt bei einem Stundensatz von 72,07 Euro einen Kostenaufwand je Bewilligung von rund 360 Euro.

Ein Bewilligungsverfahren nach § 16 Abs. 4 lit. b, c und d dürfte jeweils durchschnittlich rund 10 Stunden in Anspruch nehmen. Dies ergibt bei einem Stundensatz von 72,07 Euro einen Kostenaufwand je Bewilligung von rund 720 Euro.

Zu bemerken ist, dass mit dem Entfall der Bewilligungen nach § 16 Abs. 1 zweiter Satz und § 16 Abs. 4 auch Einsparungen zu erwarten sind, sodass in Summe die zu erwartenden Mehrkosten eher gering sein dürften.

b) Ausweisung als Maisäb-, Vorsäb- oder Alpgebiet (§ 16 Abs. 4 lit. d):

Es wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung der in einer Gemeinde liegenden Maisäb-, Vorsäb- oder Alpgebiete rund zehn Arbeitstage eines Gemeindebediensteten (GKL 17/3) erfordert. Bei einem Stundensatz von 72,07 Euro ist somit mit Gesamtkosten in Höhe von 5.760 Euro je Gemeinde zu rechnen. Zu beachten ist, dass die erwähnte Gebietsausweisung in der Regel einmalig erfolgt und daher auch die Kosten einmalig entstehen.

c) Ferienwohnungsverzeichnis (§ 16a):

Die erstmalige Erstellung des Ferienwohnungsverzeichnisses dürfte rund eine Stunde eines Gemeindebediensteten (GKL 17/3) erfordern, somit Kosten von rund 72 Euro verursachen. Die laufende Eintragung der bewilligten Ferienwohnungen ins Ferienwohnungsverzeichnis verursacht keinen zusätzlichen Verwaltungsaufwand, da dies gleichzeitig mit der Erteilung der Bewilligung vorgenommen werden kann. Hinsichtlich der Erfassung der bereits bewilligten Ferienwohnungen wird angenommen, dass hierfür ein Gemeindebediensteter (GKL 17/3) einmalig rund 10 Stunden benötigt. Dies ergibt bei einem Stundensatz von 72,07 Euro einen Kostenaufwand je Bewilligung von rund 720 Euro je Gemeinde.

4. EU-Recht:

Der gegenständliche Entwurf dient dazu, um die von der Kommission im Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2013/4152 geäußerten Bedenken an der Vereinbarkeit des Raumplanungsgesetzes mit dem Unionsrecht auszuräumen.

5. Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche:

Der Entwurf hat keine besonderen Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1 (§ 2 Abs. 3 lit. g):

Das Ziel der nachhaltigen Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen besonders für Wohnen im Sinne des § 2 Abs. 2 lit. a spricht die räumliche Vorsorge für den ganzjährig gegebenen Wohnbedarf, nicht aber für Ferienwohnungen an (s. bereits 17. Beilage im Jahre 1993). Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn ausreichend Bauflächen für eine dauerhaft ansässige Bevölkerung zur Verfügung stehen. Durch die Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen gehen aber Bauflächen für Dauerwohnsitze verloren.

Mit der neuen Zielbestimmung in § 2 Abs. 3 lit. g, dass die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigten Flächen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden sollen, wird das Ziel nach § 2 Abs. 2 lit. a konkretisiert. Auf das Ziel nach § 2 Abs. 3 lit. g ist bei der Planung, insbesondere bei der Flächenwidmung, aber auch beispielsweise bei der Festlegung der Ferienwohnungsquote (§ 16a Abs. 4) oder bei der Erlassung einer Verordnung nach § 16 Abs. 8 oder 9 Bedacht zu nehmen.

Im Lichte der im § 2 genannten Raumplanungsziele sind die Regelungen über die Errichtung und die Nutzung von Ferienwohnungen restriktiv gestaltet und zu vollziehen.

Zu Z. 2 und 3 (§ 16 Abs. 1):

Im § 16 Abs. 1 erster Satz wird klargestellt, dass die Festlegung von besonderen Flächen – wie bisher – mit Widmung im Flächenwidmungsplan erfolgt; eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Weiters entfallen aufgrund des anhängigen Vertragsverletzungsverfahrens Nr. 2013/4152 (s. I. Allgemeines) im Abs. 1 die Sätze zwei bis fünf.

Festzuhalten ist, dass eine Widmung als besondere Fläche für Ferienwohnungen nur unter Berücksichtigung der im § 2 genannten Ziele unter Abwägung der Interessen nach § 3 in Betracht kommt (s. § 12 Abs. 1); dabei kommt insbesondere dem neu geschaffenen Ziel des § 2 Abs. 3 lit. g Bedeutung zu. Überdies muss für die betroffene Fläche ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegen. Die für die Widmung erforderliche aufsichtsbehördliche Genehmigung der Landesregierung (s. § 21 Abs. 6) darf nur erteilt werden, wenn alle rechtlichen Voraussetzungen für die Widmung vorliegen.

Zu Z. 4 (§ 16 Abs. 2):

Nach der derzeitigen Rechtslage gelten Wohnungen und Wohnräume nicht als Ferienwohnung, wenn sie erstens Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen und zweitens keine Verfügungsrechte über die betreffenden Wohnungen und Wohnräume eingeräumt sind, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen. Künftig muss zusätzlich als dritte Voraussetzung gewährleistet sein, dass tagsüber eine Ansprechperson ständig anwesend ist. Die ständige Anwesenheit einer Ansprechperson muss vom Beherbergungsbetrieb bzw. Privatzimmervermieter sichergestellt werden. Die Ansprechperson muss zwar nicht unbedingt im Beherbergungsbetrieb selbst, aber zumindest in dessen Nähe (vor Ort) ständig anwesend sein (dies gilt grundsätzlich auch für die Privatzimmervermietung, wobei bei der Privatzimmervermietung – da sie im Rahmen des eigenen Hausstandes ausgeübt wird – sich die Ansprechperson in der Regel im Gebäude, in dem sich die Privatzimmer befinden, aufhält).

Zum Begriff der „gewerblichen Beherbergung von Gästen“ im Sinne des § 16 Abs. 2 ist zu bemerken, dass darunter die gewerbliche Beherbergung von Gästen im Sinne des § 111 Abs. 1 Z. 1 der Gewerbeordnung 1994 (GewO) zu verstehen ist. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes liegt eine der Beherbergung zuzuordnende Tätigkeit dann vor, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen – wie z.B. die Reinigung der Haupt- und der Nebenräume, die Bereitstellung und der Wechsel der Bettwäsche u.dgl. – erbracht werden (vgl. Erkenntnis 2009/06/0013 vom 23.11.2010).

Zur Privatzimmervermietung wird angemerkt, dass es sich dabei um jene Tätigkeit handelt, die gemäß § 2 Abs. 1 Z. 9 GewO von der GewO ausgenommen ist. Als Privatzimmervermietung gilt die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Haushalts als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten. Bei der Privatzimmervermietung muss es sich um eine „häusliche“ Beschäftigung handeln, die im Rahmen des eigenen Hausstandes auszuüben ist. Die Vermietung einer gesonderten Wohnung stellt daher keine Privatzimmervermietung dar (vgl. VwGH 93/04/0125 vom 25.04.1995). Im Übrigen setzt die Privatzimmervermietung die kurzfristige Raumvermietung voraus.

Die Regelung, dass Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer gewerblichen Beherbergung jedenfalls ausschließen, erfährt keine Änderung.

Zu den Verfügungsrechten (§ 16 Abs. 2 letzter Satz) ist Folgendes anzumerken: Die Frage, ob eine Wohnung als Ferienwohnung zu beurteilen ist oder nicht, ist insbesondere auch nach den Eigentums- und Bestandsverhältnissen zu beurteilen. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, z.B. durch vertragliche Einräumung von Nutzungsrechten an Wohnungen und Wohnräumen aufgrund von Gesellschaftsanteilen (vgl. 17. Beilage im Jahre 1993 des XXV. Vorarlberger Landtages), schließen die Annahme einer gewerblichen Beherbergung jedenfalls aus.

Auch die Dauer der Überlassung stellt einen wesentlichen Faktor dar; eine Nutzungsdauer im Ausmaß von bis zu drei aufeinanderfolgenden Wochen kann im Zusammenhang mit der gewerblichen Beherbergung als üblich angesehen werden; eine Nutzungsdauer von insgesamt mehr als sechs Wochen im Jahr ist unüblich. Das Vorliegen von gastgewerblicher Beherbergung ist schon dann ausgeschlossen, wenn unübliche Nutzungsrechte auch nur für einen Teil des Jahres eingeräumt werden und im Rest des Jahres die Vermietung im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung erfolgt (vgl. auch VwGH vom 23.11.2010, 2009/06/0013).

Beim Investorenmodell – der Wohnungseigentümer stellt seine Wohnung vertraglich einem Dritten für gewerbliche Beherbergungszwecke zur Verfügung – ist eine Eigennutzung der betreffenden Wohnung (als Eigentümer) nicht möglich. Dies schließt nicht von vornherein aus, dass die Wohnung gegebenenfalls wie ein normaler Gast im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung genutzt werden kann. Wenn einem Wohnungseigentümer eine Wohnung – bei Verfügbarkeit gegebenenfalls auch seine eigene Wohnung – als Gast zur Nutzung unter den üblichen Rahmenbedingungen überlassen wird, so stellt dies dann kein Verfügungsrecht dar, das über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgeht, wenn dabei sichergestellt ist, dass die betreffende Person gleich wie jeder sonstige Gast üblicherweise behandelt wird und er daher die betreffende Wohnung (nur) wie ein normaler Gast nutzen darf (so muss sich z.B. die betreffende Person wie jeder Gast für seinen Aufenthalt anmelden und darf kein Mitspracherecht auf die personelle Auswahl der Wohnungsbenutzer haben).

Zu Z. 5 (§ 16 Abs. 3):

Es wird gesetzlich klargestellt, dass neben der Nutzung auch die Errichtung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung außerhalb von Gebieten, für die eine Widmung nach Abs. 1 festgelegt wurde, nicht zulässig ist. Davon ausgenommen sind die im § 16 Abs. 4 genannten Fälle, in denen bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen die Nutzung – im Falle des § 16 Abs. 4 lit. c auch die Errichtung – von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung bewilligt werden kann.

Angemerkt wird, dass auch Ferienwohnungen nach § 59 Abs. 22 und 23 und Wohnungen oder Wohnräume, die aufgrund einer Anzeige gemäß Art. II Abs. 2 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 27/1993, als Ferienwohnung genutzt werden dürfen, im Rahmen der jeweiligen Berechtigung weiterhin als Ferienwohnungen verwendet werden dürfen.

Zu Z. 6 (§ 16 Abs. 4 bis 8):

§ 16 Abs. 4:

In den im § 16 Abs. 4 genannten Fällen kann die Gemeindevertretung die Nutzung – im Falle des § 16 Abs. 4 lit. c auch die Errichtung – von Wohnungen oder Wohnräumen, die nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften für Wohnzwecke genutzt werden dürfen, als Ferienwohnung bewilligen. Eine solche nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung für Wohnzwecke liegt jedenfalls vor, wenn die Wohnungen oder Wohnräume aufgrund der Widmung zum Wohnen verwendet werden dürfen. Auch Wohngebäude in Freiflächen, die im Zusammenhang mit der bodenabhängigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ganzjährig zu Wohnzwecken genutzt werden, dürfen aufgrund der Widmung (§ 18 Abs. 3) zum Wohnen verwendet werden. In diesem Sinne darf auch der Wohnteil eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes – wenn auch nur im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Maisäßes, Vorsäßes oder der Alpe – nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zu Wohnzwecken genutzt werden (s. auch die Ausführungen zu § 16 Abs. 4 lit. d).

Weiters kann sich auch aus der Bestandsregelung nach § 58 eine raumplanungsrechtlich zulässige Nutzung für Wohnzwecke ergeben. So dürfen z.B. Wohngebäude in Freiflächen, die zur Zeit der Erlassung des Flächenwidmungsplanes im Zusammenhang mit der bodenabhängigen land- und

forstwirtschaftlichen Nutzung ganzjährig zu Wohnzwecken genutzt wurden, aufgrund des § 58 Abs. 3 lit. b idF der Regierungsvorlage (bisher § 58 Abs. 2 dritter Satz) auch ohne Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung weiterhin für ganzjährige Wohnzwecke verwendet werden.

Der § 16 Abs. 4 lit. d ist ein besonderer Bewilligungstatbestand für den Wohnteil eines Maisäb-, Vorsäß- oder Alpgebäudes. Daher sind die Bewilligungstatbestände nach § 16 Abs. 4 lit. a, b und c für einen solchen Wohnteil nicht anwendbar.

Ob die aufgrund einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4 raumplanungsrechtlich zulässige Ferienwohnungsnutzung darüber hinaus auch eine baubewilligungspflichtige wesentliche Verwendungsänderung darstellt, ist danach zu beurteilen, ob sie im Hinblick auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach den bau- oder raumplanungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann. Wesentlich ist eine Verwendungsänderung daher, wenn sich durch die geänderte Verwendung andere Anforderungen z.B. hinsichtlich der Erschließung gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzes (Verbindung mit öffentlicher Verkehrsfläche, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung), der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen (§ 12 Baugesetz) oder hinsichtlich der Sicherheit, insbesondere des Brandschutzes (vgl. § 15 Baugesetz), ergeben können. Für die Zulässigkeit der Verwendungsänderung nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften ist festzuhalten, dass eine Bewilligung nach § 16 Abs. 4 die grundsätzlich erforderliche Widmung nach § 16 Abs. 1 ersetzt und dadurch jedenfalls die widmungsrechtliche Zulässigkeit der Verwendungsänderung bewirkt wird.

Die Bewilligungen nach § 16 Abs. 4 lit. c und d haben dingliche Wirkung, die Bewilligungen nach § 16 Abs. 4 lit. a und b hingegen nicht, weil deren Erteilung vorwiegend auf Eigenschaften abstellt, die in der Person des Bewilligungsinhabers liegen (der Eigentümer der betreffenden Wohnung bzw. des betreffenden Wohnraums muss zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers gehören, nach lit. b müssen weitere persönliche Voraussetzungen vorliegen). Im Falle eines Eigentümerwechsels erlöschen somit die Berechtigungen nach § 16 Abs. 4 lit. a und b zur Nutzung der betreffenden Wohnung bzw. des betreffenden Wohnraums als Ferienwohnung. Der neue Eigentümer hat freilich die Möglichkeit, bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Bewilligung nach diesen Bestimmungen zu erlangen.

Festgehalten wird, dass bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Bewilligung besteht.

§ 16 Abs. 4 lit. a:

Der § 16 Abs. 4 lit. a sieht die Bewilligung einer Ferienwohnungsnutzung vor, wenn der Eigentümer der betreffenden Wohnung bzw. des betreffenden Wohnraums zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers gehört, der vormalige Eigentümer bereits verstorben ist und diese Wohnung bzw. dieser Wohnraum nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient. Als vormaliger Eigentümer ist der unmittelbare Rechtsvorgänger des Antragstellers anzusehen. Auch der Miteigentümer ist berechtigt, einen Antrag nach § 16 Abs. 4 lit. a stellen, sofern er die sonstigen Voraussetzungen erfüllt.

Das Vorliegen der Bewilligungsvoraussetzungen ist im Antrag nachzuweisen (s. § 16 Abs. 5).

Die Wohnung oder der Wohnraum darf nur vom Bewilligungsinhaber selbst und seinen nahen Angehörigen (§ 16 Abs. 7) einschließlich seiner bzw. deren Gäste (also Personen in Begleitung des Bewilligungsinhabers bzw. seiner nahen Angehörigen) als Ferienwohnung genutzt werden. Eine Vermietung oder sonstige Überlassung an Dritte zu Ferienzwecken ist unzulässig.

§ 16 Abs. 4 lit. b:

Der § 16 Abs. 4 lit. b sieht die Bewilligung einer Ferienwohnungsnutzung vor, wenn der Eigentümer der betreffenden Wohnung bzw. des betreffenden Wohnraums zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers gehört, ihm die Nutzung zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs aufgrund veränderter Lebensumstände nicht möglich oder zumutbar ist und er aufgrund besonderer persönlicher, insbesondere familiärer Verhältnisse ein Interesse an der Nutzung als Ferienwohnung hat. Anders als nach lit. a ist hier auch der Fall erfasst, dass der vormalige Eigentümer, von dem der nunmehrige, zum Kreis der gesetzlichen Erben gehörende Eigentümer (z.B. Sohn oder Tochter) die Wohnung erworben hat, noch nicht verstorben ist. Wenn die betroffene Person (z.B. Sohn oder Tochter) den Dauerwohnsitz aus beruflichen oder familiären Gründen woanders hin verlegt, soll ihr die Nutzung als Ferienwohnung ermöglicht werden können, sofern und solange (noch) besondere persönliche Gründe vorliegen. Solche besondere Gründe können insbesondere in der Aufrechterhaltung von Kontakten zu Familienangehörigen (z.B. Eltern) bestehen, die im Nahbereich der betreffenden Wohnung leben. Auf die Möglichkeit zur Vorschreibung einer Bedingung nach Abs. 5 wird hingewiesen.

Ansonsten gelten die Ausführungen zu § 16 Abs. 4 lit. a sinngemäß.

§ 16 Abs. 4 lit. c:

Nach dieser Bestimmung kann dem Eigentümer eines gastgewerblichen Beherbergungsbetriebes unter bestimmten Voraussetzungen die Errichtung bzw. Nutzung von Wohnungen bzw. Wohnräumen als Ferienwohnung bewilligt werden. Zunächst wird vorausgesetzt, dass die Nutzung der betreffenden Wohnungen bzw. Wohnräume zur Errichtung oder Aufrechterhaltung des Beherbergungsbetriebes aus wirtschaftlichen Gründen notwendig ist. Eine solche wirtschaftliche Notwendigkeit ist anzunehmen, wenn ohne die beantragte Ferienwohnungsnutzung die Errichtung (Sanierung) oder die Weiterführung des Beherbergungsbetriebes nicht finanzierbar wäre.

Die Geschossflächen der betroffenen Ferienwohnungen dürfen weiters insgesamt höchstens 10 % der Geschossflächen der der gewerblichen Beherbergung dienenden Gebäude oder Gebäudeteile betragen (Bsp.: Wenn in einem Beherbergungsbetrieb eine Geschossfläche von 2000 m² der gewerblichen Beherbergung dient, dann darf für eine Ferienwohnungsnutzung höchstens eine Geschossfläche von 200 m² bewilligt werden). Unter Geschossfläche ist die Summe der Flächen allseits umschlossener Räume, die der Nutzung der Ferienwohnung bzw. der gewerblichen Beherbergung dienen, einschließlich der Innenwände, jedoch ohne die Außenwände, zu verstehen; Gemeinschaftsräume sowie Stiegen, Gänge, Garagen, Keller usw. zählen zur Geschossfläche, wobei diese Flächen auf die einzelnen Ferienwohnungen bzw. Räume, die der gewerblichen Beherbergung dienen, nach ihrer Größe aufzuteilen sind (vgl. § 4 Abs. 1 des Zweitwohnsitzabgabegesetzes). Den vorgesehenen Prozentsatz kann die Gemeindevertretung – bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen – mit Verordnung verringern oder erhöhen (vgl. § 16 Abs. 8).

Die betroffenen Ferienwohnungen müssen zwar nicht unbedingt im Beherbergungsbetrieb selbst untergebracht sein, aber zumindest in einem räumlichen Naheverhältnis zu diesem stehen. Ein solches Naheverhältnis kann angenommen werden, wenn sich der Beherbergungsbetrieb und die Ferienwohnungen auf demselben Baugrundstück befinden oder wenn die Ferienwohnung nicht mehr als 400 m vom Baugrundstück des Beherbergungsbetriebes entfernt ist.

Neben dem räumlichen Naheverhältnis müssen die betroffenen Ferienwohnungen mit dem Beherbergungsbetrieb schließlich in organisatorischer oder funktionaler Hinsicht eine Einheit bilden. Ob eine organisatorische Einheit vorliegt, ist nach Merkmalen zu beurteilen, die den Betrieb der der gewerblichen Beherbergung dienenden Gebäude oder Gebäudeteile einerseits und der betreffenden Ferienwohnungen andererseits oder betriebsorganisatorische Zusammenhänge zwischen diesen Einheiten betreffen. Für das Vorliegen einer funktionalen Einheit sind Faktoren maßgeblich, die auf die wirtschaftliche Wirkung bezogen sind. Organisatorische und funktionale Einheit können voneinander – wegen der teilweisen Überdeckung der Begriffsbedeutungen – nicht streng abgegrenzt werden. Eine organisatorische oder funktionale Einheit liegt beispielsweise bei Eigentümeridentität vor. Die Regelung schließt einen Verkauf der Ferienwohnung nicht aus, sofern eine funktionale Einheit aus anderen Umständen wie beispielsweise durch Einbettung der Ferienwohnung in den Beherbergungsbetrieb (z.B. Mitnutzung von Teilen der Infrastruktur des Beherbergungsbetriebes, teilweise Nutzung der Ferienwohnungen im Rahmen des Beherbergungsbetriebes während der Zeit, in der sie nicht vom Eigentümer selbst genutzt wird) gegeben ist.

Der Antragsteller hat zum Nachweis der einzelnen Bewilligungsvoraussetzungen geeignete Unterlagen vorzulegen (z.B. bezüglich der wirtschaftlichen Notwendigkeit und der organisatorischen und funktionalen Einheit). Weiters kann die Bewilligung erforderlichenfalls auch mit Auflagen oder unter Bedingungen (z.B. im Hinblick auf die organisatorische oder funktionale Einheit der Ferienwohnungen mit dem Beherbergungsbetrieb) erteilt werden (vgl. § 16 Abs. 5).

Gemäß § 16 Abs. 4 lit. c kann zum einen die Nutzung von bestehenden Wohnungen bzw. Wohnräumen und zum anderen auch die Errichtung neuer Wohnungen als Ferienwohnungen bewilligt werden. Die Erteilung einer Errichtungsbewilligung setzt allerdings eine Widmung voraus, in der die Errichtung von Wohnungen und Wohnräumen grundsätzlich zulässig ist. Eine Widmung nach § 16 Abs. 1 ist aber nicht notwendig.

§ 16 Abs. 4 lit. d:

Die Maisäße bzw. Vorsäße und die Alpen sind Teil der Dreistufenlandwirtschaft, die aus dem Talbetrieb (Heimbetrieb), dem Maisäß bzw. Vorsäß und der Alpe besteht. Die Maisäße bzw. Vorsäße bilden die Mittelstufe, die Alpen die dritte Stufe dieser Dreistufenlandwirtschaft. Zu einem Maisäß bzw. Vorsäß oder einer Alpe gehören die Maisäß-, Vorsäß- oder Alpegebäude und die umgebende Kulturlandschaft

(Maisäß-, Vorsäß- oder Alpflächen). Die Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäude bestehen in der Regel aus einem Wohnteil und einem Wirtschaftsteil, die in einem oder in getrennten Gebäuden untergebracht sein können.

Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Maisäß- bzw. Vorsäßflächen hat sich dahingehend geändert, dass die Maisäß- bzw. Vorsäßgebäude dafür in den meisten Fällen nicht mehr benötigt werden. Auch die Alpbewirtschaftung hat sich teilweise dahingehend verändert, dass insbesondere die Wohnteile von Alpgebäuden für die Alpbewirtschaftung öfters nicht mehr erforderlich sind (Näheres zu den Veränderungen bei der Alpbewirtschaftung s. die Ausführungen im Allgemeinen Teil).

Eine Nutzung des Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes zu Wohnzwecken ohne Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung stellt grundsätzlich eine Nutzung zu Ferienzwecken dar; eine solche Nutzung ist ohne entsprechende raumplanungsrechtliche Erlaubnis nicht zulässig.

Sowohl die Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäude als auch die Maisäß-, Vorsäß- oder Alpflächen bilden in ihrer Gesamtheit eine besondere Kulturlandschaft. Im § 16 Abs. 4 lit. d ist vorgesehen, dass zum Erhalt dieser schützenswerten Kulturlandschaft die Umnutzung des Wohnteils eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes zu Ferienzwecken bewilligt werden kann, wenn dessen Eigentümer die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung der ihm gehörenden Maisäß-, Vorsäß- oder Alpflächen im jeweiligen Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebiet und die Erhaltung der darauf befindlichen, ihm gehörenden (rechtmäßig bestehenden) Wirtschaftsgebäude sicherstellt. Die Ermöglichung einer Umnutzung des Wohnteils des Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes unterstützt zum einen die Erhaltung dieses Gebäudes. Zum anderen wird durch die Verknüpfung der Umnutzung mit der Bewirtschaftung von Maisäß-, Vorsäß- oder Alpflächen die weitere Bewirtschaftung und damit die Erhaltung dieser aus landschaftskultureller Sicht erhaltenswerten Flächen einschließlich der darauf befindlichen (rechtmäßig bestehenden) Wirtschaftsgebäude (Stallgebäude) sichergestellt.

Eine Bewilligung zur Umnutzung nach § 16 Abs. 4 lit. d kann nur für den Wohnteil eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes, das nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zu Wohnzwecken genutzt werden darf, erteilt werden (das folgt aus dem Einleitungssatz des Abs. 4). Für ein Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäude, das keinen Wohnteil enthält, der nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zu Wohnzwecken genutzt werden darf (z.B. ein ausschließliches Wirtschafts- bzw. Stallgebäude oder ein ursprünglich ausschließliches Wirtschafts- bzw. Stallgebäude, in das entgegen den raumplanungsrechtlichen Vorgaben ein Wohnteil zu Ferienzwecken eingebaut wurde), kann eine Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. d nicht erteilt werden. Falls am Wohnteil eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes in der Vergangenheit Zu- oder Umbauten erfolgt sind, gilt Folgendes: Waren diese Zu- oder Umbauten nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig (z.B. die Zu- oder Umbauten erfolgten vor Erlassung des Flächenwidmungsplanes oder sie waren zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne des § 18 Abs. 3 notwendig), so darf für einen solchen Wohnteil eine Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. d erteilt werden. Waren diese Zu- oder Umbauten hingegen nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften unzulässig, so darf für einen solchen Wohnteil eine Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. d – aufgrund des Regelungszusammenhanges mit § 58 Abs. 3 lit. a – nur erteilt werden, wenn sie das Ausmaß nach § 58 Abs. 3 lit. a erster Satz nicht überschreiten.

Weiters muss das jeweilige Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäude, in dem sich der betreffende Wohnteil befindet, in einem von der Gemeindevertretung mit Verordnung ausgewiesenen Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebiet liegen. Eine solche Verordnung darf nur erlassen werden, wenn zwei Voraussetzungen erfüllt sind: zum einen dürfen als Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebiet nur Flächen ausgewiesen werden, die als Maisäß, Vorsäß oder Alpe genutzt werden oder früher so genutzt wurden; zum anderen müssen diese Flächen (einschließlich der darauf befindlichen Wirtschaftsgebäude) aufgrund ihrer Charakteristik als Kulturlandschaft erhaltenswert sein. Festzuhalten ist, dass diese Gebietsausweisung keine Widmung darstellt.

Der Eigentümer des Wohnteils des Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes hat schließlich die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung der in seinem Eigentum stehenden Maisäß-, Vorsäß- oder Alpflächen, die im ausgewiesenen Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebiet liegen, einschließlich der darauf befindlichen Wirtschaftsgebäude (Stallgebäude) sicherzustellen. Besteht am Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäude Miteigentum und sind daher die Antragsteller die Miteigentümer, dann müssen die Antragsteller die Bewirtschaftung jener Maisäß-, Vorsäß- oder Alpflächen sicherstellen, die in ihrem Miteigentum stehen. Die Antragsteller müssen somit die Bewirtschaftung jener Flächen und die Erhaltung der darauf befindlichen Wirtschaftsgebäude sicherstellen, über die sie eigentumsrechtlich in gleicher Weise Verfügungsberechtigt sind wie über das Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäude.

Für die Frage, ob die aufgrund einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. d raumplanungsrechtlich zulässige Änderung der Verwendung der Wohnung oder des Wohnraumes auch eine baubewilligungspflichtige

wesentliche Verwendungsänderung darstellt, gilt – unter Berücksichtigung des § 4 Abs. 3 des Baugesetzes – das oben zu § 16 Abs. 4 Gesagte sinngemäß. Festzuhalten ist, dass die Gemeinde aufgrund der Erteilung einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. d zu keinerlei Erschließungs- und Verbaumaßnahmen (wie z.B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, verkehrsmäßige Erschließung, Schutzbauten vor Lawinen) verpflichtet wird.

Zur Sicherstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der Erhaltung der auf den betroffenen Flächen befindlichen Wirtschaftsgebäuden (Stallgebäuden) sind geeignete Nachweise vorzulegen (z.B. durch Vorlage eines entsprechenden Pachtvertrages oder im Falle der Selbstbewirtschaftung durch Nachweise, dass der Bewilligungswerber hiezu in der Lage ist; hinsichtlich der Erhaltung der Wirtschaftsgebäude wird eine diesbezügliche Erklärung genügen). Falls die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder die Erhaltung der Wirtschaftsgebäude aus vom Eigentümer zu vertretenden Gründen nicht mehr gesichert ist, kann die erteilte Bewilligung widerrufen werden (s. § 16 Abs. 5). Im Falle einer Veräußerung von Flächen, für die aufgrund einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. d eine Bewirtschaftungsverpflichtung besteht, hat der Bewilligungsinhaber dafür zu sorgen, dass deren ortsübliche Bewirtschaftung und die Erhaltung der Wirtschaftsgebäude weiterhin rechtlich (z.B. indem er diese Verpflichtung vertraglich dem neuen Eigentümer überbindet) und tatsächlich gesichert ist. Zweckmäßigerweise ist die Sicherstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und die Erhaltung der Wirtschaftsgebäude im Bewilligungsbescheid als Bedingung vorzuschreiben.

Angemerkt sei, dass ein Maisäb-, Vorsäb- oder Alpgebäude weiterhin im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Maisäb-, Vorsäb- oder Alpflächen genutzt werden darf, und – wenn es für landwirtschaftliche Zwecke benötigt wird – auch soll, dies auch dann, wenn eine Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. d vorliegt.

Was die Erhaltung der Wirtschaftsgebäude (Stallgebäude) betrifft ist anzumerken, dass die Möglichkeiten zur Nutzung im Rahmen der Bestandsregelung (§ 58, insbesondere Abs. 3 lit. a) davon unberührt bleiben.

§ 16 Abs. 5:

Die in einem Antrag nach § 16 Abs. 4 gemachten Angaben zu den jeweiligen Bewilligungsvoraussetzungen können im Bewilligungsbescheid erforderlichenfalls als Auflagen oder Bedingungen vorgeschrieben werden. Eine Befristung kommt nur ausnahmsweise in Betracht (allenfalls eine Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. d im Zusammenhang mit Bewirtschaftungs- bzw. Erhaltungsverpflichtung). Ein Widerruf kommt jedenfalls nur dann in Betracht, wenn der Wegfall der Bewilligungsvoraussetzungen in der vom Eigentümer beeinflussbaren Sphäre des Eigentümers der Ferienwohnung liegt.

§ 16 Abs. 6:

Nach § 16 Abs. 2 zweiter Satz gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen, nicht als Ferienwohnung, wenn tagsüber die ständige Anwesenheit einer Ansprechperson gewährleistet ist. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer gewerblichen Beherbergung jedenfalls aus (§ 16 Abs. 2 letzter Satz).

Damit die Behörde nachprüfen kann, ob im Einzelfall tatsächlich der Ausnahmetatbestand des § 16 Abs. 2 zweiter Satz erfüllt ist (dies schließt mit ein, dass auch keine Verfügungsrechte iSd § 16 Abs. 2 letzter Satz vorliegen dürfen), sieht der § 16 Abs. 6 eine besondere Mitwirkungspflicht vor. Diese Verpflichtung besteht in gleicher Weise für den Inhaber einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4 im Hinblick auf die Einhaltung der jeweiligen Bewilligungsvoraussetzungen. Mit dieser Regelung soll die Überwachung der Einhaltung der Ferienwohnungsregelungen erleichtert werden.

§ 16 Abs. 7:

Eine Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. a oder b berechtigt nur den Bewilligungsinhaber und seine nahen Angehörigen, die betreffende Wohnung oder den betreffenden Wohnraum als Ferienwohnung zu nutzen. Der § 16 Abs. 7 bestimmt, welche Personen als nahe Angehörige gelten.

§ 16 Abs. 8:

Damit den unterschiedlichen Gegebenheiten in den Gemeinden ausreichend Rechnung getragen werden kann, ermächtigt der § 16 Abs. 8 die Gemeindevertretung, den im § 16 Abs. 4 lit. c mit 10 % bestimmten Prozentsatz zu verringern oder zu erhöhen. Es ist auch denkbar, den Prozentsatz, wenn dies im Hinblick

auf die raumplanerischen Ziele (vgl. insbesondere § 2 Abs. 3 lit. g) geboten erscheint, auf null zu verringern und damit die Anwendbarkeit des § 16 Abs. 4 lit. c auszuschließen. Eine Erhöhung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn dies zur Sicherstellung eines Mindestangebotes an gewerblicher Beherbergung in der Gemeinde erforderlich ist und dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird. Zum Mindestangebot an gewerblicher Beherbergung ist zu erwähnen, dass dieses u.a. von der Größe der Gemeinde abhängt; es ist aber davon auszugehen, dass es auch in einer Kleingemeinde zumindest einen gastgewerblichen Beherbergungsbetrieb geben soll. Eine Verordnung nach der vorliegenden Bestimmung kann immer nur für das ganze Gemeindegebiet erlassen werden.

Zu Z. 7 (§ 16 Abs. 9):

Die Verordnungsermächtigung erstreckt sich nicht auf den Bewilligungstatbestand des § 16 Abs. 4 lit. d. Daher kann auch in Gemeinden, in denen die Bestimmungen nach § 16 Abs. 3 und 4 ansonsten nicht anzuwenden sind, die Nutzung des Wohnteils von Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäuden als Ferienwohnung unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 4 lit. d ermöglicht werden. Im Übrigen musste aufgrund der Änderungen im § 16 die Bezeichnung des Absatzes angepasst werden.

Festzuhalten ist, dass die Verordnung der Landesregierung über die Einschränkung des Geltungsbereiches der Bestimmungen über Ferienwohnungen nach § 16 Abs. 3 erster Satz und § 16 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes weiterhin gilt (s. § 59 Abs. 25).

Zu Z. 8 (§ 16 Abs. 6):

Aufgrund des Wegfalls des § 16 Abs. 4 hat auch die damit korrespondierende Bestimmung des § 16 Abs. 6 zu entfallen.

Zu Z. 9 (§ 16a):

Mit dem Ferienwohnungsverzeichnis erhält die Gemeinde den notwendigen Überblick über die Anzahl, Standorte usw. der vorhandenen Ferienwohnungen. Diese Informationen sind für die örtliche Raumplanung (z.B. das räumliche Entwicklungskonzept, die Festlegung einer Widmung nach § 16 Abs. 1, die Erlassung einer Verordnung nach § 16 Abs. 8 usw.) und die überörtliche Raumplanung für den Fall der Festlegung einer Ferienwohnungsquote nach § 16a Abs. 4 (einschließlich des damit verbundenen Widmungsverbotes nach § 16a Abs. 5) von besonderer Bedeutung.

§ 16a Abs. 1:

Im Abs. 1 ist geregelt, welche Ferienwohnungen in das Ferienwohnungsverzeichnis einzutragen sind.

Gleichlautende Vorgängerbestimmungen zu § 16 Abs. 1 erster Satz (Widmung) bzw. § 16 Abs. 1 zweiter Satz (Bewilligung für die Errichtung von Ferienwohnungen) in der Fassung vor der gegenständlichen Novelle sind: § 14 Abs. 6 erster bzw. zweiter Satz des Raumplanungsgesetzes, LGBL.Nr. 15/1973, § 14 Abs. 12 erster bzw. zweiter Satz des Raumplanungsgesetzes, LGBL.Nr. 15/1973 in der Fassung LGBL.Nr. 31/1985 und Nr. 27/1993 sowie § 14b Abs. 1 erster bzw. zweiter Satz des Raumplanungsgesetzes, LGBL.Nr. 15/1973 in der Fassung LGBL.Nr. 34/1996.

Als gleichlautende Vorgängerbestimmungen zu § 16 Abs. 4 in der Fassung vor der gegenständlichen Novelle (Bewilligung zur Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände) sind anzusehen: § 14 Abs. 15 erster bis dritter Satz des Raumplanungsgesetzes, LGBL.Nr. 15/1973 in der Fassung LGBL.Nr. 27/1993, und § 14b Abs. 4 erster bis dritter Satz des Raumplanungsgesetzes, LGBL.Nr. 15/1973 in der Fassung LGBL.Nr. 34/1996.

Der § 14 Abs. 15 vierter und fünfter Satz des Raumplanungsgesetzes, LGBL.Nr. 15/1973 in der Fassung LGBL.Nr. 27/1993, und § 14b Abs. 4 vierter und fünfter Satz des Raumplanungsgesetzes, LGBL.Nr. 15/1973 in der Fassung LGBL.Nr. 34/1996, entsprechen inhaltlich im Wesentlichen dem § 16 Abs. 4a in der Fassung vor der gegenständlichen Novelle (Berechtigung des Eigentümers eine Wohnung als Ferienwohnung zu nutzen, wenn sie ihm fünf Jahre als Hauptwohnsitz gedient hat); diese Vorschriften sind daher keine gleichlautenden Vorgängerbestimmungen zu § 16 Abs. 4; somit sind Ferienwohnungen, die auf der Grundlage dieser Bestimmungen zu Ferienzwecken genutzt werden dürfen, nicht ins Ferienwohnungsverzeichnis einzutragen (diesbezüglich wird auch auf die Übergangsbestimmung nach § 59 Abs. 23 hingewiesen).

Wohnungen und Wohnräume dürfen aufgrund einer Anzeige gemäß Art. II Abs. 2 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBL.Nr. 27/1993, als Ferienwohnung genutzt werden, wenn

seinerzeit eine schriftliche Anzeige rechtzeitig erfolgt ist und die Nutzung als Ferienwohnung nicht gemäß Art. II Abs. 4 leg. cit. untersagt wurde.

§ 16a Abs. 2:

Darin ist bestimmt, welche Daten im Einzelnen ins Ferienwohnungsverzeichnis einzutragen sind.

§ 16a Abs. 3:

Wenn der Rechtsgrund für die Nutzung als Ferienwohnung erlischt (z.B. Eigentümerwechsel im Falle einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4 lit. a bzw. b oder eines Widerrufs einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4 usw.), so ist die jeweilige Ferienwohnung ohne unnötigen Aufschub aus dem Verzeichnis zu streichen.

§ 16a Abs. 4 und 5:

Derzeit gibt es keine ausreichenden Erhebungen über die Anzahl der ins Ferienwohnungsverzeichnis nach § 16a Abs. 1 einzutragenden Ferienwohnungen. Aus rechtspolitischen Überlegungen ist es zweckmäßig, eine Ferienwohnungsquote erst dann festzulegen, wenn diese Informationen vorhanden sind. Daher werden in einem ersten Schritt die im Ferienwohnungsverzeichnis einzutragenden Ferienwohnungen erfasst. Die erstmalige Erfassung hat innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle zu erfolgen (vgl. die Übergangsbestimmung im § 59 Abs. 26).

In einem zweiten Schritt hat die Landesregierung durch Verordnung erforderlichenfalls und unter Berücksichtigung der im Ferienwohnungsverzeichnis eingetragenen Ferienwohnungen eine landesweit einheitliche Ferienwohnungsquote festzulegen. Mit der Ferienwohnungsquote wird die Schaffung neuer Ferienwohnungen limitiert; eine solche Limitierung kann erforderlich sein, damit insbesondere das Ziel der Sicherung von ausreichenden Flächen zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs erreicht werden kann bzw. dieses Ziel durch die Schaffung neuer Ferienwohnungen nicht gefährdet wird.

Im Falle der Festlegung der Ferienwohnungsquote wird der höchstzulässige Ferienwohnungsanteil in der Gemeinde an der Gesamtzahl der im Gebäude- und Wohnungsregister eingetragenen Wohnungen der jeweiligen Gemeinde bestimmt. Für die Berechnung des höchstzulässigen Ferienwohnungsanteils sind die Ferienwohnungen maßgeblich, die nach § 16a Abs. 1 im Ferienwohnungsverzeichnis eingetragen sind.

Bei einer Überschreitung der Ferienwohnungsquote dürfen keine zusätzlichen Ferienwohnungswidmungen nach § 16 Abs. 1 mehr erfolgen; die Bewilligungstatbestände nach § 16 Abs. 4 bleiben unberührt. Zusätzliche Ferienwohnungen können aber bei strukturschwachen Gemeinden unter Umständen doch zweckmäßig sein. In strukturschwachen Gemeinden gibt es aufgrund der niedrigen Standortattraktivität in der Regel nur schwache Zuwanderung, während gleichzeitig vor allem vorwiegend junge und dynamische Bevölkerungsgruppen abwandern; eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung ist somit ein wesentliches Indiz für eine strukturschwache Gemeinde. Daher ist eine Gemeinde mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung jedenfalls als strukturschwache Gemeinde im Sinne dieser Bestimmung anzusehen. Als strukturschwache Gemeinde kann auch eine Gemeinde mit geringer Wirtschaftskraft in Betracht kommen.

In Gemeinden mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung gibt es gerade aufgrund des Bevölkerungsrückgangs teilweise leerstehenden Wohnraum; mit einer erhöhten Ferienwohnungsquote soll eine Möglichkeit geschaffen werden, dass dieser (zu Wohnzwecken geeignete und anderweitig nicht benötigte) Wohnraum zumindest als Ferienwohnung genutzt werden kann. Weiters können Ferienwohnungen beispielsweise zur Finanzierung touristischer Infrastruktur beitragen und sich damit positiv auf die Infrastruktur und insgesamt auf die Wirtschaftskraft einer Gemeinde auswirken. Zur Erreichung solcher Ziele kann daher eine erhöhte Ferienwohnungsquote zweckmäßig sein.

Klargestellt wird, dass eine solche erhöhte Quote nur zulässig ist, wenn dadurch das mit der Ferienwohnungsquote verfolgte Ziel – insbesondere die Sicherstellung der für einen ganzjährig gegebenen Wohnbedarf benötigten Flächen – nicht gefährdet wird.

Bei Überschreiten der gemäß § 16a Abs. 4 festgelegten Ferienwohnungsquote darf keine neue Ferienwohnungswidmung im Sinne des § 16 Abs. 1 mehr vorgenommen werden. Wird trotz des Widmungsverbots nach § 16a Abs. 5 eine Ferienwohnungswidmung festgelegt, so stellt dies einen zwingenden Versagungsgrund im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren gemäß § 21 Abs. 6 lit. a (arg. sonst rechtswidrig) dar.

§ 16a Abs. 6:

Zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben (z.B. Festlegung der Ferienwohnungsquote, Beurteilung der Einhaltung der Ferienwohnungsquote im Zuge des aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahrens betreffend Widmungen) haben die einzelnen Gemeinden der Landesregierung das Ferienwohnungsverzeichnis und alle sonstigen dafür erforderlichen Unterlagen (z.B. einen Auszug aus dem Gebäude- und Wohnungsregister) zu übermitteln.

§ 16a Abs. 7:

Für Gemeinden (oder Teile eines Gebietes einer Gemeinde), für die die Anwendung der Ferienwohnungsregelungen mit Verordnung der Landesregierung ausgeschlossen wurden, gelten die Regelungen über das Ferienwohnungsverzeichnis freilich nicht. Dies wird mit dieser Bestimmung klargestellt.

Zu Z. 10 (§ 16b):

Aufgrund der Einfügung des § 16a wird der bisherige § 16a neu als § 16b bezeichnet.

Zu Z. 11 und 12 (§ 28 Abs. 3 lit. e und § 33a):

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Bauflächen (s. § 2 Abs. 3 lit. a) kann die Gemeindevertretung künftig im Bebauungsplan das Höchstausmaß der Geschossfläche für Ferienwohnungen festlegen (§ 28 Abs. 3 lit. e). Die Festlegung gilt für die Geschossfläche jeder einzelnen Ferienwohnung. Gleiches kann die Gemeindevertretung auch ohne Erlassung eines Bebauungsplans durch Verordnung festlegen (§ 33a). Zum Begriff der Geschossfläche wird auf die Ausführungen zu § 16 Abs. 4 lit. c bzw. auf § 4 Abs. 1 des Zweitwohnsitzabgabegesetzes verwiesen. Die Regelung soll ein Instrument in die Hand geben, um exzessiven Auswüchsen (z.B. Ferienwohnungen mit mehreren hundert m²) entgegen zu wirken.

Zu Z. 13 (§ 57 Abs. 1 lit. e):

Es wird gesetzlich klargestellt, dass eine Verwaltungsübertretung auch begangen wird, wenn gegen Auflagen verstoßen wird, die in einer Bewilligung nach § 16 Abs. 4 oder einer Bewilligung nach bisherigem Recht vorgeschrieben wurden.

Zu Z. 14 (§ 57 Abs. 5 und 6):

§ 57 Abs. 5:

Der Nachweis darüber, wie Wohnungen faktisch genutzt werden, ist besonders schwierig. Dies gilt umso mehr für die Feststellung, ob eine Wohnung unzulässig als Ferienwohnung genutzt wird (aufgrund der nur sporadischen Nutzung ist der Eigentümer bzw. der Wohnungsbenützer nur schwer anzutreffen, vielfach verweilt er im Ausland usw.). Um den Nutzungsnachweis zu erleichtern, ist eine verstärkte Mitwirkungspflicht der Person vorgesehen, die am besten über die Nutzung der Wohnung Auskunft geben kann. Die daraus resultierenden Ergebnisse darf die Strafbehörde im Rahmen der Beweiswürdigung berücksichtigen.

Bereits nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes trifft den Beschuldigten im Verwaltungsstrafverfahren eine Mitwirkungspflicht (vgl. Erkenntnis 96/03/0237 vom 13.11.1996). Die Mitwirkungspflicht des Eigentümers wird nunmehr auch gesetzlich angeordnet. Betont wird, dass diese Regelung keine Verschiebung der Beweislast zu Ungunsten des Beschuldigten bedeutet.

§ 57 Abs. 6:

Die Gemeinden haben ein besonderes Interesse an der Einhaltung der Vorschriften über die Ferienwohnungen (s. z.B. § 57a). Sie führen daher öfters auch eigene Kontrollen und Erhebungen durch, ob die Ferienwohnungsregelungen befolgt werden. Falls die Gemeinde aufgrund einer festgestellten illegalen Ferienwohnungsnutzung eine Anzeige erstattet, soll der Gemeinde künftig im Verwaltungsstrafverfahren Parteistellung eingeräumt werden.

Zu Z. 15 (§ 58):

Die Bestandsregelung hat in der Vergangenheit teilweise zu Schwierigkeiten im Vollzug geführt. Um die Vollziehbarkeit der Bestandsregelung zu erleichtern, wird der § 58 neu gefasst.

§ 58 Abs. 1:

Die Regelung des § 58 Abs. 1 kommt nur zur Anwendung, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

Erstens müssen – so wie bisher – sowohl das bestehende Gebäude bzw. dessen Verwendung als auch der Zubau, Umbau oder die wesentliche Änderung in der Verwendung (im Folgenden: Bauvorhaben genannt) dem Flächenwidmungsplan widersprechen.

Zweitens muss das Bauvorhaben entweder – so wie bisher – der Weiterführung der zur Zeit der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes rechtmäßig ausgeübten Nutzung oder – und dies ist neu – der Weiterführung einer sonst raumplanungsrechtlich rechtmäßig ausgeübten Nutzung dienen. Unter einer sonst raumplanungsrechtlich rechtmäßig ausgeübten Nutzung sind vor allem Nutzungen zu verstehen, die aufgrund eines besonderen raumplanungsgesetzlich vorgesehenen Aktes zulässig sind; in Betracht dafür kommen Bewilligungen nach § 16 Abs. 4, § 59 Abs. 22 und Berechtigungen nach § 59 Abs. 23 (jeweils in der Fassung der Regierungsvorlage) sowie eine Anzeige gemäß Art. II Abs. 2 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 27/1993.

Drittens dürfen durch das Bauvorhaben – ebenfalls wie bisher – keine wesentlichen zusätzlichen Gefahren oder Belästigungen für die Einwohner entstehen und der Gebietscharakter nicht gestört werden.

Viertens schließlich darf durch das Bauvorhaben die Gesamtgeschossfläche keinesfalls über das Ausmaß von 50 % der bei der Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder der bislang sonst raumplanungsrechtlich rechtmäßig bestehenden Gesamtgeschossfläche erweitert werden.

Zu beachten ist, dass der § 58 Abs. 1 bei Bauvorhaben nach § 58 Abs. 2 überhaupt nicht und bei Bauvorhaben nach § 58 Abs. 3 mit den dort vorgesehenen Abweichungen anzuwenden ist.

§ 58 Abs. 2:

Im § 58 Abs. 2 wird normiert, für welche Bauvorhaben die Bestandsregelung nicht gilt; diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 58 Abs. 2 erster Satz. Zur Vermeidung von Unklarheiten wird ergänzt, dass die Regelung nach § 58 Abs. 1 nicht für Bauvorhaben gilt, die aufgrund einer Bewilligung nach § 22 Abs. 2 (Kleinräumigkeit) errichtet wurden.

§ 58 Abs. 3:

Bei Bauvorhaben an den im § 58 Abs. 3 lit. a bis d genannten Gebäuden ist die Regelung des § 58 Abs. 1 jeweils mit den dort vorgesehenen Abweichungen anwendbar. Der § 58 Abs. 3 ersetzt den bisherigen § 58 Abs. 2 zweiter bis vierter Satz.

§ 58 Abs. 3 lit. a:

Nach der bisherigen Rechtslage gilt die Bestandsregelung nach § 58 Abs. 1 nicht für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei Ferienwohnungen (s. bisheriger § 58 Abs. 2 zweiter Satz). Künftig soll die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei Ferienwohnungen, soweit sie vom Anwendungsbereich des § 58 Abs. 1 erfasst sind (s. die diesbezüglichen Ausführungen zu § 58 Abs. 1), in einem beschränkten Ausmaß zulässig sein:

Zum einen darf bei solchen Ferienwohnungen zusätzlicher Wohnraum durch Zubauten für notwendige sanitäre Anlagen geschaffen werden; wenn die notwendigen sanitären Anlagen in einem oberirdischen Zubau errichtet werden sollen, so ist ein solcher Zubau allerdings nur zulässig, sofern diese Anlagen in den bestehenden Räumlichkeiten nicht sachgerecht bzw. nicht zweckmäßig untergebracht werden können. Als notwendige sanitäre Anlagen kommen eine Dusche, ein WC und ein Waschbecken in Betracht. Jedenfalls nicht als notwendige sanitäre Anlagen sind eine Sauna, ein Whirlpool u.dgl. anzusehen. Im Freihaltegebiet ist auch ein Zubau für notwendige sanitäre Anlagen nicht zulässig.

Zum anderen ist künftig die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Umbau oder die Änderung der Verwendung von bislang anderweitig verwendeten Räumlichkeiten, die zum Gebäude oder Gebäudeteil gehören, in dem sich die Ferienwohnung befindet, bzw. durch Ausbau des an den Wohnteil unmittelbar anschließenden Wirtschaftsteiles raumplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Dabei sind aber folgende Einschränkungen zu beachten: Erstens darf durch den Umbau, die Veränderungsänderung bzw. den Ausbau keine zusätzliche (zweite), selbständige Ferienwohnung geschaffen werden. Zweitens wird durch einen (zulässigen) Ausbau des Wirtschaftsteiles die allfällige Erweiterungsmöglichkeit nach Abs. 1 im Ausmaß des Ausbaus des Wirtschaftsteiles reduziert; damit soll die Möglichkeit beschränkt werden, dass

für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zunächst der Wirtschaftsteil ausgebaut wird und in der Folge auf der Grundlage des § 58 Abs. 1 ein Zubau für andere Räume als Wohnraum errichtet werden kann.

Unter Wohnraum im Sinne dieser Bestimmung ist jedenfalls zu verstehen: Küche, Schlafräume, Wohnzimmer (Stube), Flur, Stiegen, die Wohnräume erschließen, sanitäre Anlagen, Sauna u.dgl. sowie sonstige Räume, die vorwiegend dem Aufenthalt von Menschen dienen. Nicht als Wohnraum sind reine Lager- oder Kellerräume anzusehen.

Festzuhalten ist, dass der § 58 Abs. 3 lit. a nur die raumplanungsrechtliche Grundlage für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei Ferienwohnungen darstellt. Die im Einzelfall einzuhaltenden baurechtlichen Vorschriften sind darüber hinaus zu beachten.

§ 58 Abs. 3 lit. b:

In gleicher Weise wie bei Ferienwohnungen (lit. a) sollen künftig auch bei ganzjährig bewohnten, ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden in Freiflächen Zubauten für notwendige sanitäre Anlagen zulässig sein. Im Übrigen entspricht die Regelung des § 58 Abs. 3 lit. b dem bisherigen § 58 Abs. 2 dritter Satz.

§ 58 Abs. 3 lit. c:

Nach dieser Regelung sind bei Wirtschaftsteilen (Stallgebäuden) von Maisäb-, Vorsäb- oder Alpgebäuden auch Zu- und Umbauten zulässig, soweit sie der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung dienen, aber nicht im Sinne des § 18 Abs. 3 notwendig sind. Damit sollen Zu- und Umbauten zu Zwecken der Hobbylandwirtschaft möglich sein, auch wenn sie nicht notwendig im Sinne des § 18 Abs. 3 sind. Solche Zu- und Umbauten müssen aber der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung dienen (für die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Grundstücken).

Wurde auf der Grundlage des § 58 Abs. 3 lit. c ein Zubau errichtet, so darf dieser Zubau (zu einem späteren Zeitpunkt) nicht als Wohnraum einer Ferienwohnung nach § 58 Abs. 3 lit. a aus- bzw. umgebaut werden. Damit wird verhindert, dass beispielsweise in den Fällen, in denen sich der Wohn- und der Wirtschaftsteil in einem Gebäude (Maisäb-, Vorsäb- oder Alpgebäude) befinden, zunächst ein Zubau am Wirtschaftsteil nach § 58 Abs. 3 lit. c durchgeführt wird und in der Folge – auf der Grundlage des § 58 Abs. 3 lit. a (arg. Ausbau des an den Wohnteil unmittelbar anschließenden Wirtschaftsteiles) – dieser zugebaute Teil des Wirtschaftsteiles für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ausgebaut wird.

§ 58 Abs. 3 lit. d:

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen § 58 Abs. 2 letzter Satz.

§ 58 Abs. 4:

Unter den gleichen Voraussetzungen, die gemäß § 58 Abs. 3 lit. c einen Zu- oder Umbau ermöglichen, soll auch die Wiederrichtung von Wirtschaftsteilen von Maisäb-, Vorsäb- oder Alpgebäuden zulässig sein; diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu § 58 Abs. 3 lit. c verwiesen.

Zu Z. 16 (§ 59 Abs. 22 bis 26):

§ 59 Abs. 22:

Danach bleiben Bewilligungen, die gemäß § 16 Abs. 1 zweiter Satz und § 16 Abs. 4 in der Fassung vor dieser Novelle bzw. einer gleichlautenden Vorgängerbestimmung erteilt worden sind, einschließlich der Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen und Befristungen) aufrecht. Im Hinblick auf die gleichlautenden Vorgängerbestimmungen zu § 16 Abs. 1 zweiter Satz und § 16 Abs. 4 in der Fassung vor der gegenständlichen Novelle wird auf die Ausführungen zu § 16a Abs. 1 verwiesen.

Angemerkt wird, dass Bewilligungen nach § 16 Abs. 4 in der Fassung vor dieser Novelle bzw. einer gleichlautenden Vorgängerbestimmung, die auf die Eigenschaften des Bewilligungswerbers abstellten, keine dingliche Wirkung haben und daher im Falle eines Eigentümerwechsels oder im Falle des Todes des Bewilligungsinhabers erlöschen.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass Anträge auf Erteilung einer Bewilligung nach § 16 Abs. 1 zweiter Satz und § 16 Abs. 4 in der Fassung vor der gegenständlichen Novelle nach der zum Zeitpunkt der Entscheidung über diese Anträge maßgeblichen Rechtslage zu beurteilen sind. Folglich ist für Anträge,

über die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der gegenständlichen Novelle noch nicht rechtskräftig entschieden wurde, die mit der gegenständlichen Novelle geschaffene Rechtslage maßgeblich.

§ 59 Abs. 23:

Die Berechtigung nach § 16 Abs. 4a in der Fassung vor dieser Novelle bzw. einer gleichlautenden Vorgängerbestimmung (diesbezüglich s. die Ausführungen zu § 16a Abs. 1) bleibt nur mehr für den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle bestehenden Wohnungseigentümer bestehen. Sie berechtigt nur ihn und seine Familienangehörige zur Ferienwohnungsnutzung. Im Falle eines Eigentümerwechsels erlischt diese Berechtigung. Falls die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 4 lit. a oder b in der Fassung dieser Novelle vorliegen, kann die dort vorgesehene Bewilligung beantragt werden.

§ 59 Abs. 24:

Diese Übergangsbestimmung ist vor dem Hintergrund der Änderung im § 16 Abs. 2 zu sehen.

§ 59 Abs. 25:

Nach § 59 Abs. 9 gelten Verordnungen gemäß § 14 Abs. 16 in der Fassung LGBl. Nr. 27/1993 als Verordnungen gemäß § 16 Abs. 5 in der Fassung LGBl. Nr. 39/1996. Aufgrund dieser Anordnung steht die Verordnung der Landesregierung über die Einschränkung des Geltungsbereiches der Bestimmungen über Ferienwohnungen nach § 16 Abs. 3 erster Satz und § 16 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes als Verordnung gemäß § 16 Abs. 5 weiterhin in Geltung. Mit der Regelung im § 59 Abs. 25 wird klargestellt, dass diese Verordnung weiterhin gilt.

§ 59 Abs. 26:

Bestehende Ferienwohnungen im Sinne des § 16a Abs. 1 sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Novelle in das Ferienwohnungsverzeichnis einzutragen. Nach diesem Zeitpunkt hat die Landesregierung eine Ferienwohnungsquote (§16a Abs. 4) festzulegen, soweit dies zur Erreichung der Raumplanungsziele erforderlich ist; im Falle einer solchen Quote ist auch der §16a Abs. 5 (Widmungsverbot bei Überschreiten der Quote) zu beachten.

Der XXX. Vorarlberger Landtag hat in seiner 2. Sitzung im Jahre 2015, am 11.3.2015, das in der Regierungsvorlage, Beilage 35/2014, enthaltene Gesetz einstimmig beschlossen.