

**Von:** Bürgermeister Blons <buergermeister@blons.at>  
**An:** ZZP Gesetzgebung <PRSG@vorarlberg.at>  
**CC:** Hagen Florian <Florian.Hagen@vorarlberg.at>  
**Gesendet am:** 19.05.2023 09:18:19  
**Betreff:** Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen – Sammelgesetz; Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Artikel I (Zweitwohnungsabgabegesetz - ZAG) des im Betreff genannten Begutachtungsentwurfs erstattet die Gemeinde Blons folgende Stellungnahme:

Maßnahmen zur Bekämpfung des Leerstandes werden begrüßt. Daher wird auch die geplante Einführung einer Leerstandsabgabe grundsätzlich positiv gesehen.

Zu § 2 Abs. 3 lit. g:

Nach dieser Bestimmung gelten Wohnungen, deren Benützung nach den baurechtlichen oder sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften nicht zulässig ist, nicht als Zweitwohnung iSd des Zweitwohnungsabgabegesetzes. Laut den Erläuterungen zu dieser Bestimmung ist eine Benützung grundsätzlich nur aufgrund von Interessen der Sicherheit oder Gesundheit (insbesondere wegen des schlechten Bauzustandes) nicht zulässig. In einem solchen Fall hat die Baubehörde nach den §§ 46 – 48 BauG die Instandsetzung, die Beseitigung oder die Räumung zu verfügen.

Gerade ältere Wohngebäude (v.a. ehemals landwirtschaftlich genutzte Wohngebäude oder Wohnteile von Maisäßgebäuden, die zulässigerweise zu Ferienzwecken genutzt werden dürfen) haben öfters einen einfachen und bescheidenen Ausstattungsgrad. So verfügen diese Wohngebäude vielfach nur über einen Kachelofen im Wohnzimmer (Stube), einen Holzherd in der Küche und gegebenenfalls über eine Einzelheizung in den Sanitärräumen. Weiters sind diese Gebäude oftmals nicht oder nicht entsprechend den heutigen Standards thermisch isoliert. Für solche Wohngebäude besteht keine Erhaltungspflicht iSd § 45 BauG. In den Erläuterungen sollte klargestellt werden, dass auch Wohnungen mit einem einfachen oder eingeschränkten Ausstattungsstandard (z.B. im Hinblick auf Heizung und/oder thermische Sanierung) jedenfalls Zweitwohnungen sind, weil sie nach den baurechtlichen Vorschriften zu Wohnzwecken benützt werden dürfen. Mit einer solchen Klarstellung können im Vollzug viele Anfragen von Vornherein einfach und schnell beantwortet werden.

Zu § 2 Abs. 4 lit. b:

Zumindest in den Erläuterungen ist klarzustellen, dass die vorgesehene Regelung eine Differenzierung zwischen Maisäß- bzw. Vorsäßgebäuden einerseits und Alpgebäuden andererseits zulässt, so dass z.B. Alpgebäude nicht der Zweitwohnungsabgabe unterliegen, Maisäßgebäude hingegen schon.

Zu § 2 Abs. 4 lit. c:

Nach der derzeitigen Rechtslage kann die Gemeindevertretung bestimmen, dass keine Nutzung als Ferienwohnung vorliegt und somit keine Zweitwohnsitzabgabe zu entrichten ist, wenn in der Ferienwohnung mehr als die in der Verordnung festgelegte Anzahl von gästetaxenpflichten Nächtigungen erwartet werden. Diese Ausnahmemöglichkeit ist nunmehr in § 2 Abs. 4 lit. c vorgesehen; diese Regelung sieht jedoch nunmehr als zusätzliches Kriterium (neben der Anzahl der gästetaxenpflichten Nächtigungen) vor, dass keine Eigennutzung durch die abgabepflichtige Person oder deren nahe Angehörige erfolgt.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb von der vorgesehenen Ausnahmemöglichkeit nur Gebrauch gemacht werden kann, wenn keine Eigennutzung durch die abgabepflichtige Person oder deren nahe Angehörige erfolgt. Die derzeitige Regelung, in der allein auf das Überschreiten der Anzahl der gästetaxenpflichten Nächtigungen abgestellt wird, ist ausreichend, die zusätzliche Voraussetzung (keine Eigennutzung) wird

abgelehnt.

Zu § 4 Abs. 6:

Der Entfall der bisherigen Abzugsmöglichkeiten für das Fehlen einer Zentralheizung und für die nicht ganzjährige Benutzbarkeit der Ferienwohnung wird aus Gründen der einfacheren Vollziehbarkeit ausdrücklich begrüßt.

Beste Grüße  
Erich Kaufmann

Bürgermeister  
Mag. Erich Kaufmann  
Gemeinde Blons  
6723 Blons 9  
T: 05553/8112-100  
M: 0664/844 93 66  
[gemeinde@blons.at](mailto:gemeinde@blons.at)  
[www.blons.at](http://www.blons.at)