

An das
Amt der Vorarlberger Landesregierung
Landhaus
6900 Bregenz
per Mail an land@vorarlberg.at
per Mail an gesetzgebung@vorarlberg.at

Auskunft:
Tobias Bischofberger
+43 5518 2204-10
tobias.bischofberger@mellau.at

Mellau, 19.05.2023

**Stellungnahme der Gemeinde Mellau zu den Begutachtungsentwürfen Raumplanungsgesetz
Baugesetz, Zweitwohnsitzabgabegesetz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die geplante Novellierung des Raumplanungsgesetzes, des Baugesetzes und des Zweitwohnsitzabgabegesetzes.

Einleitend halten wir fest, dass wir die Stellungnahmen der Erfa-Gemeinden (die ja von uns unterzeichnet wurde) sowie des Gemeindeverbandes und der Baurechtsverwaltung der Regio Bregenzerwald vollinhaltlich unterstützen. Folgende Anmerkungen sind aber aus Sicht der Gemeinde Mellau noch wichtig bzw. wollen wir ergänzen und verstärken:

Novelle des Raumplanungsgesetzes

Ferienwohnungen - Parifizierung (§ 16 Abs. 3)

Die Regelungen und die damit verbundenen Verschärfungen betreffend Ferienwohnungen und insbesondere zu den Investorenmodellen werden ausdrücklich begrüßt.

Die Übergangbestimmung betreffend Parifizierung führt allerdings dazu, dass in der Zeit der Gesetzwerdung dieser Regelung kein Schutz vor „vorausseilender Umgehung“ geschaffen wird. Dies könnte z.B. durch einen Stichtag am Beginn der Begutachtungsfrist abgewendet werden. Da zu erwarten ist, dass solche "vorausseilende Umgehungen" massiv stattfinden werden, ist eine solche Fristsetzung dringend erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde Mellau sei hier noch erwähnt, dass unser „Bausperrefall“ bereits eine Parifizierung vorgenommen hat. Aus diesem Grund ist auch immens wichtig, dass unbedingt noch präzisiert wird, dass weitere Parifizierungen und Änderungen einer bestehenden Parifizierung nach dem Stichtag wiederum unter die neue Gesetzeslage fallen.

Novelle des Zweitwohnsitzabgabegesetzes

Zu § 2 Abs. 2 lit. a):

Als Zweitwohnungen gelten nur Wohnungen im Sinne der Bestimmung, die in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen sind. Nicht umfasst sind daher Wohnungen im Sinne der



Bestimmung in Gebäuden, die aufgrund einer gemäß § 55 Abs. 1 lit. a) Baugesetz mit Strafe bedrohten Handlung nicht im Gebäude- und Wohnungsregister erfasst sind.

Wie der Gemeindeverband bereits angeregt hat, sind im Sinne der Gleichmäßigkeit der Besteuerung unbedingt sämtliche Wohnungen im Sinne des § 2 Z. 4 GWR-G ungeachtet der Eintragung ins Gebäude- und Wohnungsregister als Abgabegenstand zu definieren.

Das hätte sonst nämlich zur Folge, dass z.B. sämtliche Alp- und Vorsäßgebäude, die nicht im AGWR eingetragen sind (das trifft v.a. auf viele älteren Gebäude zu) nicht unter die neuen Bestimmungen fallen. Eine Ausweisung als Vorsäßgebiet wird außerdem von der Gemeinde Mellau abgelehnt, da dadurch ein Rechtsanspruch auf eine Zweitwohnsitzwidmung im gesamten ausgewiesenen Gebiet bestehen würde.

Zu § 4 Abs. 2

Zur neuen Kategorisierung wird festgehalten, dass diese Berechnung speziell für Tourismusgemeinden ein Problem darstellen könnte. Dies aus dem Grund, da es passieren kann, dass eine Gemeinde, die weniger als 30 % Leerstand hat, aus der „Höchstklasse“ – gemäß § 4 (2) a) rausfallen könnte. **Dies sollte aus unserer Sicht ebenfalls – speziell für Tourismusgemeinden – korrigiert werden und zum Beispiel auch die Gästenächtigungen oder Ortsklassen gemäß Tourismusgesetz Berücksichtigung finden.** Davor war es ja so, dass auf Ortsklassen gemäß Tourismusgesetz Bezug genommen wurde (Ortsklassen A bis C gem. § 4 Abs. (2) in der geltenden Fassung).

Ausnahme für Privatzimmervermieter vorsehen

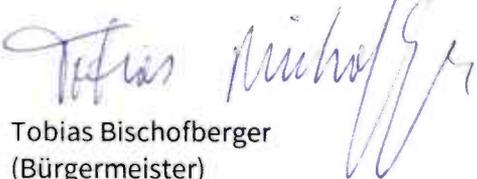
In den erläuternden Bemerkungen der Novelle zur „gewerblichen Beherbergung“ wird derzeit ausgeführt, dass Privatzimmervermieter NICHT unter die Ausnahmebestimmungen fallen. Dies sollte aus Sicht der Gemeinde Mellau unbedingt noch korrigiert werden. In der Praxis gibt es nämlich viele Fälle, wo Private ihre Einliegerwohnungen (die als eigene Wohneinheit in ihrem Wohnhaus erfasst sind) in ihrem Wohnungsverband privat vermieten, OHNE unter die Bestimmungen für gewerbliche Vermietung zu fallen. Ein Hauptwohnsitz ist dann auch nur auf ihre Wohnung gemeldet, die andere Wohnung wird privat vermietet und steht ja nicht leer. Dies bitte noch zu korrigieren.

Wie bereits einleitend erläutert, unterstützen wir außerdem vollinhaltlich die Stellungnahmen des Gemeindeverbandes, der Baurechtsverwaltung der Regio Bregenzerwald sowie der ERFA-Gemeinden.

Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GEMEINDE MELLAU



Tobias Bischofberger
(Bürgermeister)

