AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

VIIa-100.01

Bregenz, 19. Mai 1993
(PC2\1100.Feu)

An alle
Gemeinden

in Vorarlberg

Betrifft: Kurzinformation zu Baurecht und Raumplanung Nr. 62;
Novelle zum Raumplanungsgesetz
Anlage: - 1 -

Sehr geehrte Damen und Herren!

1. Das Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes ist am 18. Mai 1993 im LGBl.Nr. 27/1993 kundgemacht und am 19. Mai 1993 in Kraft getreten.

   Im Mittelpunkt der Novelle stehen erweiterte Bestimmungen über Ferienwohnungen.

   Dank der bisher geltenden Bestimmungen über Ferienwohnungen im § 14 Abs. 12 und 13 RPG ist es weitgehend gelungen, die Errichtung von Ferienwohnungen - vor allem von solchen in Appartementhäusern - in geordnete Bahnen zu lenken. Das Ferienwohnhaus-Problem hat daher in Vorarlberg nie den Umfang angenommen wie in anderen Bundesländern und in Teilen des Auslandes.

   Eine Erweiterung der Bestimmungen über Ferienwohnungen wurde für notwendig erachtet, weil der Beitritt Österreichs zum Europäischen Wirtschaftsraum oder zur Europäischen Gemeinschaft weitgehende Auswirkungen auf den Erwerb von Zweitwohnsitzen mit sich bringen wird. Außerdem waren in letzter Zeit Entwicklungen zu beobachten, die den fremdenverkehrspolitischen aber auch den allgemeinen gemeindeentwicklungspolitischen

LANDHAUS A-6901 BREGENZ TELEFON 05574/511-0 FAX 05574/511-80 TELEX 57749 DVR 0058751

Interessen zuwiderlaufen, nämlich die Änderung der Verwendung von Hotel- und Pensionszimmern bzw. -wohnungen in Ferienwohnungen.

2. Ein wesentlicher Unterschied der neuen Regelungen gegenüber der seinerzeitigen Rechtslage liegt darin, daß der Begriff der Ferienwohnung im § 14 Abs. 13 RPG alle Wohnungen und Wohnräume erfaßt, die zu Erholungszwecken benützt werden. Ausgenommen sind Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen. Die frühere Regelung bezog sich im wesentlichen nur auf Ferienwohnungen in typischen Fremdenverkehrsgebieten.

   Neu ist auch, daß nicht nur die Errichtung von Ferienwohnungen, sondern auch die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnungen einer besonderen Regelung unterzogen wird.

   Bei der Neuregelung wurde darauf Bedacht genommen, daß bisher zu Erholungszwecken genutzte Wohnungen und Wohnräume grundsätzlich auch weiterhin als solche benutzt werden können. Im allgemeinen wird dies der Fall sein, wenn solche Wohnungen und Wohnräume vor dem 1.12.1992 baubehördlich bewilligt waren und vom Eigentümer innerhalb eines halben Jahres nach dem Inkrafttreten des Gesetzes, also bis zum 19. November 1993 eine schriftliche Anzeige an die Gemeinde erstattet wurde. Von der Gemeinde ist die Nutzung als Ferienwohnung bei Vorliegen von - vermutlich nur selten gegebenen - Versagungsgründen zu untersagen.

   Im angeschlossenen "Überblick" der grundlegenden Bestimmungen über Ferienwohnungen nach der Novelle zum Raumplanungsgesetz sind die Grundzüge der neuen Rechtslage dargestellt. Mit diesem Überblick soll die Einarbeitung in die neuen Bestimmungen etwas erleichtert werden. Er dient vor allem auch als Vorbereitung für die Informationsveranstaltungen.

3. Es ist beabsichtigt, in den nächsten Wochen die Gemeinden über die neuen Vorschriften in Informationsveranstaltungen näher zu informieren. In der Folge soll auch eine umfassende schriftliche Information vorgenommen werden; mit dieser wird allerdings vorerst zugewartet, da bei den Informationsveranstaltungen mit einer Fülle von Fragen zu rechnen ist, auf die dann in den Rundschreiben näher eingegangen werden soll.

Den Gemeinden werden auch Muster von Rundschreiben zur Unterrichtung der Bevölkerung über die neuen Bestimmungen zur Verfügung gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Landesrat Hans Dieter Grabher

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

VIIa-100.00

Anlage
(PC2\22313.Ger)

Ü B E R B L I C K

zu den Bestimmungen über die Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen nach der Novelle zum Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 27/1993

I.

Rechtslage in Gemeinden bzw. Teilen hievon, für die eine **"Ausnahme"-Verordnung nach § 14 Abs. 16 RPG nicht erlassen** wurde:

1. Errichtung von Ferienwohnungen:

Die Errichtung von Ferienwohnungen ist nur zulässig

- auf hiefür besonders gewidmeten Flächen (§ 14 Abs. 12 erster Satz RPG nach alter und neuer Rechtslage) oder

- aufgrund einer Bewilligung der Gemeindevertretung, sofern diese von der Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt wurde (§ 14 Abs. 12 zweiter und dritter Satz RPG nach alter und neuer Rechtslage).

2. Nutzung von Ferienwohnungen:

2.1 Die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung ist nur zulässig,

- wenn diese gemäß § 14 Abs. 12 RPG - siehe oben I. 1. - errichtet wurden (§ 14 Abs. 14 RPG);

LANDHAUS A-6901 BREGENZ TELEFON 05574/511-0 FAX 05574/511-80 TELEX 57749 DVR 0058751

Umweltbewußt produziert - ohne Einsatz von Chlor

- wenn die Gemeinde die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung bewilligt hat (§ 14 Abs. 15 erster Satz RPG).

- durch den Wohnungseigentümer und seine Familienangehörigen, wenn die Wohnungen oder Wohnräume vom Wohnungseigentümer mindestens fünf Jahre zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient haben (§ 14 Abs. 15 vorletzter Satz RPG).

- durch den gesetzlichen Erben, wenn die Wohnungen oder Wohnräume dem Erblasser zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient haben (§ 14 Abs. 15 letzter Satz RPG).

2.2 Aufgrund der Übergangsbestimmungen des Art. II ist eine Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnungen überdies in folgenden Fällen zulässig:

- Die erste Fallgruppe erfaßt Wohnungen und Wohnräume, die vor dem 1.12.1992 als Ferienwohnung benutzt wurden (Art. II Abs. 2 lit. a der Novelle).

  Im einzelnen erfaßt diese Fallgruppe Wohnungen und Wohnräume, die

  * vor dem 1.12.1992 baubehördlich bewilligt wurden und
  * vor dem 1.12.1992 nachweislich regelmäßig als Ferienwohnung benutzt wurden und
  * vom Eigentümer innerhalb eines halben Jahres nach dem Inkrafttreten der Novelle schriftlich der Gemeinde angezeigt wurden und deren Nutzung als Ferienwohnung von der Gemeinde nicht untersagt wurde (Art. II Abs. 3 und 4 der Novelle).

  Eine Besonderheit gilt für jene Wohnungen dieser ersten Fallgruppe, die - wie bei der Privatzimmervermietung - für kurze Zeit an Gäste überlassen wurden. Sie dürfen im Falle der Nutzung als Ferienwohnung weiterhin nur in der bisherigen Art benützt werden. Diese Nutzungseinschränkung gilt als Auflage im Sinne des § 14 Abs. 15 RPG i.d.F. der Novelle (Art. II Abs. 6 der Novelle).

- Die zweite Fallgruppe erfaßt Wohnungen und Wohnräume im Zusammenhang mit Gastgewerbebetrieben, in denen vor dem 1.12.1992 über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehende Verfügungsrechte eingeräumt wurden (Art. II Abs. 2 lit. b der Novelle).

  Im einzelnen müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:

  * Die Wohnungen und Wohnräume müssen vor dem 1.12.1992 baubehördlich bewilligt worden sein.
  * Die Wohnungen und Wohnräume müssen im Zusammenhang mit einem Gastgewerbebetrieb stehen, in dem nachweislich vor dem 1.12.1992 über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehende Verfügungsrechte eingeräumt wurden.
  * Falls vor dem 1.12.1992 derartige Verfügungsrechte eingeräumt worden sind, werden auch jene im Zusammenhang mit diesem Gastgewerbebetrieb stehenden Wohnungen und Wohnräume von der Übergangsbestimmung erfaßt, an denen spätestens bis zum Inkrafttreten der Novelle entsprechende Verfügungsrechte eingeräumt wurden.
  * Voraussetzung für die Nutzung als Ferienwohnung ist schließlich, daß die Wohnungen und Wohnräume vom Eigentümer innerhalb eines halben Jahres nach Inkrafttreten der Novelle schriftlich der Gemeinde angezeigt wurden und deren Nutzung als Ferienwohnung von der Gemeinde nicht untersagt wurde (Art. II Abs. 3 und 4 der Novelle).

  Eine Besonderheit gilt für jene Wohnungen und Wohnräume dieser zweiten Fallgruppe, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle noch nicht errichtet waren. Für die Nutzung dieser Wohnungen und Wohnräume als Ferienwohnung ist zusätzliche Voraussetzung, daß

  * die Verwendung entsprechend dem über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehenden Verfügungsrecht nach den zum Zeitpunkt der Einräumung des Verfügungsrechtes geltenden Bestimmungen zulässig gewesen wäre. Ob diese Voraussetzung gegeben ist, hat die Baubehörde mit Bescheid festzustellen (Art. II Abs. 5 der Novelle).

II.

Rechtslage in Gemeinden bzw. Teilen hievon, für die eine **"Ausnahme"-Verordnung nach § 14 Abs. 16 RPG erlassen** wurde:

Gemäß Art. II Abs. 8 der Novelle gelten in dem von einer Verordnung gemäß § 14 Abs. 16 RPG umfaßten Gebiet die Bestimmungen des § 14 Abs. 12 und 13 des bisherigen Raumplanungsgesetzes.

1. Errichtung von Ferienwohnhäusern:

Die Errichtung eines Ferienwohnhauses gemäß § 14 Abs. 13 RPG alte Fassung (dieser Begriff des Ferienwohnhauses ist enger als der Begriff der Ferienwohnung gemäß § 14 Abs. 13 RPG neue Fassung) ist nur zulässig

- auf hiefür besonders gewidmeten Flächen (§ 14 Abs. 12 erster Satz RPG alte Fassung) oder

- aufgrund einer Bewilligung der Gemeindevertretung, sofern diese von der Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt wurde (§ 14 Abs. 2 zweiter und dritter Satz RPG alte Fassung).

2. Nutzung von Ferienwohnhäusern:

Die Nutzung bestehender Wohnungen als Ferienwohnung ist nur zulässig,

- wenn die Voraussetzungen gemäß § 14 Abs. 12 RPG alte Fassung - siehe oben II. 1. - gegeben sind.

Bregenz, am 19. Mai 1993

Dr. Feurstein