AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

VIIa-100.01

Bregenz, 14. Juli 1993
(PC2\101.Ger)

An alle
Gemeinden

in Vorarlberg

Betrifft: Kurzinformation zu Baurecht und Raumplanung Nr. 63;
Novelle zum Raumplanungsgesetz, Bestimmungen über
Ferienwohnungen
Anlagen: - 2 -

Sehr geehrte Damen und Herren!

1. Die Vorarlberger Landesregierung hat in der Sitzung am 6. Juli 1993 die Verordnung über die Einschränkung des Geltungsbereichs der Bestimmungen über Ferienwohnungen nach § 14 Abs. 12 bis 15 RPG, LGBl.Nr. 15/1973 i.d.F. LGBl.Nr. 27/1993, beschlossen. Die Verordnung ist im Landesgesetzblatt unter der Nr. 47/1993 kundgemacht worden.

   Die Verordnung sieht vor, daß die Bestimmungen des § 14 Abs. 12 bis 15 RPG über Ferienwohnungen für das Gebiet der Gemeinden im Rheintal einschließlich des Leiblachtales sowie im Walgau nicht anzuwenden sind; im einzelnen sind dies folgende Gemeinden:

   Altach, Bludenz, Bludesch, Bregenz, Bürs, Dornbirn, Feldkirch, Frastanz, Fraxern, Fußach, Gaißau, Göfis, Götzis, Hard, Höchst, Hohenems, Hohenweiler, Hörbranz, Kennelbach, Klaus, Koblach, Lauterach, Lochau, Ludesch, Lustenau, Mäder, Meiningen, Nenzing, Nüziders, Rankweil, Röthis, Satteins, Schlins, Schwarzach, Sulz, Thüringen, Weiler, Wolfurt und Zwischenwasser

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

Die Gründe für die Erlassung einer Ausnahmeverordnung wurden im Schreiben des Amtes der Landesregierung vom 5. Mai 1993, Zl. VIIa-04.021, für die vorgenannten Gemeinden bereits dargestellt. In der Folge ergab sich, daß die Nutzung von Ferienwohnungen auch in den nicht in der Talsohle gelegenen Bereichen dieser Gemeinden keinen nennenswerten Umfang aufweist und bisher auch nicht zu besonderen Problemen geführt hat. Mit der vorgenannten Verordnung wurden daher die angeführten Gemeinden zur Gänze ausgenommen.

In den Gemeinden, auf die sich die Ausnahmeverordnung bezieht, finden die neuen Bestimmungen über Ferienwohnungen einschließlich der Übergangsbestimmungen der Novelle zum Raumplanungsgesetz keine Anwendung. In diesen Gemeinden ist nach wie vor die alte Rechtslage, also jene nach § 14 Abs. 12 und 13 des Raumplanungsgesetzes in der Fassung vor der Novelle maßgeblich. Dies bedeutet, daß die Errichtung von Ferienwohnhäusern nach § 14 Abs. 12 RPG alte Fassung entweder einer entsprechenden Widmung im Flächenwidmungsplan als Ferienwohngebiet bzw. einer Bewilligung der Gemeindevertretung mit aufsichtsbehördlicher Genehmigung der Landesregierung bedarf.

Unterschiede bestehen auch bezüglich der Begriffsbestimmung. Die alte Bestimmung erfaßt nämlich nur das (klassische) Ferienwohnhaus, das schon aufgrund seiner Lage, Ausgestaltung und Einrichtung als solches zu erkennen ist; in den ausgenommenen Gemeinden dürfte diese Art des Ferienwohnhauses nicht sehr verbreitet sein. Demgegenüber stellt die Neubestimmung auf das äußere Erscheinungsbild nicht ab und erfaßt alle Wohnungen und Wohnräume die nur zeitweilig zu Erholungszwecken benützt werden.

Die folgenden Ausführungen sind für die Gemeinden, auf die sich die Ausnahme-Verordnung bezieht, ohne Belang.

2. Auf die anderen Gemeinden, in deren Gebiet die neuen Bestimmungen über die Ferienwohnungen uneingeschränkt zur Anwendung gelangen, kommt einiger Verwaltungsaufwand zu. Um diesen besser bewältigen zu können, möchte das Amt der Vorarlberger Landesregierung Hilfestellung leisten.

2.1 In nächster Zeit dürfte von besonderer Bedeutung die in den Übergangsbestimmungen der Novelle vorgesehene Möglichkeit sein, bereits vor dem 1.12.1992 als Ferienwohnung benützte Wohnungen/Wohnräume weiterhin als Ferienwohnungen zu nutzen. Voraussetzung für die Nutzung dieser Ferienwohnungen ist, daß sie der Gemeinde bis spätestens 19.11.1993 angezeigt werden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in der Beilage zur Kurzinformation Nr. 62 vom 19. Mai 1993 verwiesen.

Um unnötigen Mehrfachaufwand hintanzuhalten, wurde ein Formular für die Anzeige von privaten Ferienwohnungen samt dazugehörendem Informationsblatt erstellt (Anlage 1). Es wird empfohlen, diese Formulare den Eigentümern von Ferienwohnungen zur Verfügung zu stellen bzw., soweit die Eigentümer den Gemeinden bekannt sind, ihnen unmittelbar zuzusenden.

Damit die neuen Bestimmungen im Sinne der Absicht des Gesetzgebers greifen, ist es notwendig, die Eigentümer von Ferienwohnungen darüber und insbesondere über die Möglichkeit der Nutzung bestehender Ferienwohnungen bei Erstattung einer Anzeige zu informieren. Die von der Raumplanungsstelle des Amtes der Vorarlberger Landesregierung erstellte Information über die neuen Bestimmungen für private Ferienwohnungen (Anlage 2) ist zum Teil gleichlautend mit dem Informationsblatt zum Anzeigeformular (Anlage 1), geht jedoch zum Teil darüber hinaus und bietet einen generellen Überblick. Es wird empfohlen, diese Information zur Unterrichtung der Bevölkerung in ortsüblicher Weise (z.B. durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt) bekanntzumachen.

2.2 Bei allfälligen Anfragen, falls Zweifel bestehen sollten, ob eine Anzeige erforderlich ist oder nicht, möge empfohlen werden, eine solche zu erstatten. Sollte nämlich eine Anzeige erforderlich sein und wird diese nicht erstattet, so ist eine Nutzung der Ferienwohnung nach Ablauf der Anzeigefrist (19.11.1993) nicht mehr zulässig. Bei Versäumung der Frist kann eine Wohnung nur dann weiterhin als Ferienwohnung benutzt werden, wenn hiezu vom Gemeindevorstand eine Bewilligung nach § 14 Abs. 15 RPG erteilt wird.

2.3 Die Nutzung von Wohnungen im Zusammenhang mit einem Gastgewerbebetrieb dürfte nur vereinzelt von Bedeutung sein. Auf ein eigenes Informationsblatt kann daher nach hierortiger Auffassung zunächst verzichtet werden. Die maßgebliche Rechtslage ist in der Beilage zur Kurzinformation 62 ohnehin dargestellt.

Das Amt der Landesregierung (Abt. VIIa - Raumplanung und Baurecht, Tel. 05574/511-37) ist selbtsverständlich bereit, Gemeinden hinsichtlich offener Fragen zu beraten.

Es ist insbesondere auch beabsichtigt, Fragen, die von allgemeinem Interesse sind, in weiteren Kurzinformationen zu Baurecht und Raumplanung darzustellen.

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Landesrat Hans Dieter Grabher

Anlage 1

An das
Gemeindeamt

.....

Anzeige von privaten Ferienwohnungen

(gemäß Art. II Abs. 2 und 3 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 27/1993)

Falls in einem Gebäude mehrere Ferienwohnungen vorhanden sind, ist für jede dieser Ferienwohnungen ein eigenes Anzeigeformular auszufüllen.

1. Genaue Bezeichnung der Wohnung/des Wohnraumes:

   a) Gebäude, in dem sich die Wohnung/der Wohnraum befindet (Straße; Hausnummer):

   .....

   .....

   b) Bezeichnung der Wohnung/des Wohnraumes (z.B. Stockwerk, Topnummer, Zahl und Bezeichnung der Wohnräume):

   .....

   .....

   .....

2. Eigentümer der Wohnung oder des Wohnraumes (im Falle von Miteigentum sind sämtliche Miteigentümer, im Falle von Wohnungseigentum sämtliche Wohnungseigentümer anzuführen):

Name	Staatsangehörigkeit	Hauptwohnsitz

3. Gegebenenfalls Personen, denen an der Wohnung oder am Wohnraum ein Nutzungsrecht (z.B. Wohnungsrecht, Mietrecht) eingeräumt wurde:

Name des Berechtigten	Art des eingeräumten Rechtes	Staatsangehörigkeit	Hauptwohnsitz

Ich nehme zur Kenntnis, daß die Gemeinde mir die Vorlage weiterer Angaben oder Nachweise auftragen kann, wenn dies zur Beurteilung der Frage erforderlich ist, ob die Nutzung der oben angeführten Wohnung als Ferienwohnung zulässig ist.

....., am .....

.....
Der/Die Eigentürmer der Wohnung
oder des Wohnraumes:

I N F O R M A T I O N

zum Formular "Anzeige von privaten Ferienwohnungen"

Das seit 19. Mai 1993 geltende Gesetz, mit welchem das Raumplanungsgesetz abgeändert wurde, sieht teilweise neue Bestimmungen über Ferienwohnungen vor:

- Die Nutzung von bestehenden Wohnungen/Wohnräumen als Ferienwohnung ist nun grundsätzlich bewilligungspflichtig.

- Für bereits vor dem 1.12.1992 als Ferienwohnung benützte Wohnungen/Wohnräume ist jedoch grundsätzlich vorgesehen, daß sie weiterhin - auch ohne Bewilligung - als Ferienwohnung genutzt werden dürfen. Wesentliche Voraussetzung hiefür ist, daß die Ferienwohnung der Gemeinde bis spätestens 19.11.1993 angezeigt wird.

Im folgenden werden die für die Erstattung der Anzeige maßgeblichen Fragen erörtert:

1. Was ist eine "Ferienwohnung"?

Als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Ferienwohnungen sind danach Wochenendhäuser, Appartementwohnungen, aber auch sonstige Wohnungen und Wohnräume, wie insbesondere Vor- und Maisäße, sofern sie für Erholungszwecke benützt werden.

Nicht als Ferienwohnungen gelten

- Wohnungen/Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen. Unter Privatzimmervermietung versteht man die als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von bis zu zehn Fremdenbetten. Kennzeichnend für diese Art der Vermietung ist, daß neben der bloßen Vermietung vom Vermieter auch Leistungen, wie etwa Zimmerreinigung u.dgl. erbracht werden.

- Wohnungen und Wohnräume, die im Rahmen eines Gastgewerbebetriebes vermietet werden.

2. Welche Ferienwohnungen sind anzuzeigen?

- Eine Anzeige ist nicht erforderlich, wenn die Ferienwohnung in einem Gebiet liegt, das im Flächenwidmungsplan als Ferienwohngebiet gewidmet ist oder wenn von der Gemeinde eine Bewilligung für die Errichtung bzw. Nutzung der Ferienwohnung erteilt worden ist.

- Wohnungen und Wohnräume, die nicht im gewidmeten Ferienwohngebiet liegen und deren Errichtung bzw. Nutzung als Ferienwohnung von der Gemeinde nicht bewilligt worden ist, sollen dennoch als Ferienwohnung benutzt werden dürfen, wenn sie vor dem 1.12.1992 baubehördlich bewilligt und vor diesem Zeitpunkt regelmäßig als Ferienwohnungen benutzt wurden.

  Voraussetzung für die Zulässigkeit der Nutzung dieser Ferienwohnungen ist eine Anzeige, die vom Eigentümer der Wohnung bis spätestens 19.11.1993 beim Gemeindeamt einzubringen ist.

Falls sich herausstellen sollte, daß für die bisherige Nutzung als Ferienwohnung eine allenfalls erforderliche Genehmigung nach den Bestimmungen über den Ausländergrunderwerb nicht erteilt wurde oder die bisherige Nutzung als Ferienwohnung unter Umgehung der Bestimmungen über den Ausländergrunderwerb stattgefunden hat, hätte die Gemeinde die Nutzung als Ferienwohnung zu untersagen.

Dieser Information ist ein Formular für die Anzeige von Ferienwohnungen vorangestellt. Es wird empfohlen, dieses Formular zu verwenden, da dadurch Rückfragen vermieden werden können.

Falls Zweifel bestehen sollten, ob eine Anzeige erforderlich ist oder nicht, wird empfohlen, eine solche zu erstatten. Sollte nämlich eine Anzeige erforderlich sein und wird diese nicht erstattet, so ist eine Nutzung der Ferienwohnung nach Ablauf der Anzeigefrist (19.11.1993) nicht mehr zulässig.

Bei offenen Fragen wird gebeten, sich an das Gemeindeamt zu wenden.

INFORMATION

über die neuen Bestimmungen für private Ferienwohnungen

Das seit 19. Mai 1993 geltende Gesetz, mit welchem das Raumplanungsgesetz abgeändert wurde, sieht teilweise neue Bestimmungen über Ferienwohnungen vor:

- Die bloße Nutzung von Wohnungen/Wohnräumen als Ferienwohnung ist nun grundsätzlich bewilligungspflichtig.

  Bereits vor dem 1. Dezember 1992 als Ferienwohnung benützte Wohnungen/ Wohnräume dürfen jedoch weiterhin als Ferienwohnungen genutzt werden. Im allgemeinen ist Voraussetzung hiefür, daß die Ferienwohnung der Gemeinde bis spätestens 19. November 1993 angezeigt wird.

- Nicht geändert haben sich die Bestimmungen über die Errichtung von Ferienwohnungen.

Zur näheren Darstellung der neuen Bestimmungen für private Ferienwohnungen werden die folgenden Fragen erörtert:

1. Was ist eine Ferienwohnung?
2. Bei welchen bestehenden Ferienwohnungen ist eine Anzeige an die Gemeinde zu erstatten, um die Ferienwohnung weiterhin als solche benützen zu können?
3. Wann ist die Nutzung von bestehenden Wohnungen/Wohnräumen als Ferienwohnung bewilligungspflichtig?
4. Welche Voraussetzungen müssen für die Errichtung von Ferienwohnungen vorliegen?

1. Was ist eine "Ferienwohnung"?

Als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Ferienwohnungen sind danach Wochenendhäuser, Appartementwohnungen, aber auch sonstige Wohnungen und Wohnräume, wie insbesondere Vor- und Maisäße, sofern sie für Erholungszwecke benützt werden.

Nicht als Ferienwohnungen gelten

- Wohnungen/Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen. Unter Privatzimmervermietung versteht man die als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von bis zu zehn Fremdenbetten. Kennzeichnend für diese Art der Vermietung ist, daß neben der bloßen Vermietung vom Vermieter auch Leistungen, wie etwa Zimmerreinigung u.dgl. erbracht werden.

- Wohnungen und Wohnräume, die im Rahmen eines Gastgewerbebetriebes vermietet werden.

2. Welche Ferienwohnungen sind anzuzeigen?

Wohnungen und Wohnräume, die vor dem 1.12.1992 baubehördlich bewilligt und vor diesem Zeitpunkt regelmäßig als Ferienwohnungen benutzt wurden, dürfen als Ferienwohnung benutzt werden. Voraussetzung für die Zulässigkeit der Nutzung ist eine Anzeige, die vom Eigentümer der Wohnung bis spätestens 19.11.1993 beim Gemeindeamt einzubringen ist.

Falls sich herausstellen sollte, daß für die bisherige Nutzung als Ferienwohnung eine allenfalls erforderliche Genehmigung nach den Bestimmungen über den Ausländergrunderwerb nicht erteilt wurde oder die bisherige Nutzung als Ferienwohnung unter Umgehung der Bestimmungen über den Ausländergrunderwerb stattgefunden hat, hätte die Gemeinde die Nutzung als Ferienwohnung zu untersagen.

Beim Gemeindeamt liegen Formulare für die Anzeige von Ferienwohnungen auf. Es wird empfohlen, diese Formulare zu verwenden, da dadurch Rückfragen vermieden werden können.

Ohne Anzeige ist eine Nutzung bestehender Wohnungen/Wohnräume als Ferienwohnung in den folgenden Fällen zulässig:

- Die Ferienwohnung liegt in einem Gebiet, das im Flächenwidmungsplan als Ferienwohngebiet gewidmet ist, oder für die Errichtung der Ferienwohnung ist von der Gemeindevertretung eine Einzelbewilligung erteilt worden. Beides ist nur bei Ferienwohnungen denkbar, die ab 1973 errichtet worden sind.
- Wohnungen, die dem Wohnungseigentümer mindestens fünf Jahre zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs (also nicht als Ferienwohnung) gedient haben, dürfen vom Wohnungseigentümer und seinen Familienangehörigen auch als Ferienwohnung benützt werden.

  (Diese Möglichkeit der Nutzung einer Ferienwohnung ohne Anzeige ist beschränkt auf den Wohnungseigentümer und seine Familienangehörigen. Falls die Möglichkeit offengehalten werden soll, die Ferienwohnung auch durch andere als die genannten Personen als Ferienwohnung zu benutzen, wird empfohlen, bis spätestens 19.11.1993 an das Gemeindeamt eine Anzeige zu erstatten.)

- Wohnungen, die dem Erblasser zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient haben, dürfen vom gesetzlichen Erben und seinen Familienangehörigen auch als Ferienwohnungen benutzt werden.

  (Soll die Möglichkeit offengehalten werden, die Ferienwohnung auch durch andere Personen als die gesetzlichen Erben und ihre Familienangehörigen als Ferienwohnung zu benutzen, wird empfohlen, bis spätestens 19.11.1993 an das Gemeindeamt eine Anzeige zu erstatten.)

Falls Zweifel bestehen sollten, ob eine Anzeige erforderlich ist oder nicht, wird empfohlen, eine solche zu erstatten. Sollte nämlich eine Anzeige erforderlich sein und wird diese nicht erstattet, so ist eine Nutzung der Ferienwohnung nach Ablauf der Anzeigefrist (19.11.1993) nicht mehr zulässig.

3. Bewilligungspflicht für die Nutzung bestehender Wohnungen/Wohnräume als Ferienwohnung:

Wohnungen/Wohnräume, die erst nach dem 1.12.1992 baubehördlich bewilligt und/oder erst nach diesem Zeitpunkt regelmäßig als Ferienwohnung benutzt wurden, dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde als Ferienwohnung benützt werden.

Eine Bewilligung ist allerdings in jenen Fällen nicht erforderlich, in denen laut Pkt. 2 auch ohne Anzeige eine Nutzung als Ferienwohnung zulässig ist.

4. Errichtung von Ferienwohnungen:

Die Errichtung neuer Ferienwohnungen ist nach wie vor nur zulässig, wenn das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan als Ferienwohngebiet gewidmet ist oder für die Errichtung der Ferienwohnung von der Gemeindevertretung eine Einzelbewilligung erteilt worden ist.

Bei offenen Fragen wird gebeten, sich an das Gemeindeamt zu wenden.