AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Zahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, 7. Jänner 1994

Auskünfte:
Dr. Germann
Tel.: 05574/511-2717
(PC4\-10001.GER)

Betrifft: Kurzinformation Baurecht und Raumplanung Nr. 67;
Novelle zum Raumplanungsgesetz - Ferienwohnungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 19.11.1993 ist die für die Anzeige von Ferienwohnungen nach den Übergangsbestimmungen der Novelle zum Raumplanungsgesetz 1993 gesetzte Frist abgelaufen.

In den Verhandlungen um einen Beitritt Österreichs in die Europäische Union kommt immer stärker zum Vorschein, daß dem raumplanungsrechtlichen Instrumentarium in der Bekämpfung des Zweitwohnsitz-Problems maßgebliche Bedeutung zukommen wird. Nicht zuletzt in dieser Hinsicht ist es erforderlich, daß die bis zum 19.11.1993 erstatteten Anzeigen von Ferienwohnungen sorgfältig bearbeitet werden.

A) Information der Bevölkerung durch die Gemeinden/Eingelangte Anzeigen:

Zwecks Verschaffung eines Überblicks werden die Gemeinden gebeten, bekanntzugeben:

In welcher Art sind die Eigentümer von Ferienwohnungen sowie die Bevölkerung über die Anzeigepflicht nach den Übergangsbestimmungen der Novelle informiert worden?

Wieviele Anzeigen wurden bis zum Ablauf der Anzeigefrist am 19. November 1993 erstattet?

Umweltbewußt produziert - ohne Einsatz von Chlor

Die Gemeinden werden ersucht, hiezu den beiliegenden Fragebogen (Anlage 1) zu verwenden und diesen ehestmöglich an das Amt der Vorarlberger Landesregierung zu übersenden.

B) Untersagungsgründe:

Die Gemeinden haben nunmehr zu prüfen, ob allenfalls Untersagungsgründe gemäß Art. II Abs. 4 der Novelle des Raumplanungsgesetzes 1993 vorliegen. Sollten solche Gründe vorliegen, hätte die Gemeinde die Nutzung der angezeigten Wohnungen als Ferienwohnung mittels Bescheides innerhalb eines halben Jahres zu untersagen. Die Halbjahresfrist hat zu laufen begonnen bzw. beginnt zu laufen, wenn der Eigentümer der angezeigten Wohnung die zur Beurteilung des Vorliegens eines Untersagungsgrundes erforderlichen Angaben und Nachweise erbracht hat.

Zu den Untersagungsgründen des Art. II Abs. 4 lit. a - d Raumplanungsgesetz-Novelle sei lediglich - beispielhaft - folgendes bemerkt:

Die Gemeinde hat die Nutzung als Ferienwohnung zu untersagen, wenn

lit. a) für die bisherige Nutzung als Ferienwohnung bzw. die Einräumung eines Verfügungsrechtes im Sinne des Abs. 2 die Genehmigung nach den Bestimmungen über den Grunderwerb durch Ausländer nicht erteilt wurde.

- Für die "bisherige" Nutzung als Ferienwohnung ist maßgeblich der Zeitraum bis zum 1.12.1992.

- Der Untersagungsgrund liegt sowohl dann vor, wenn die für die bisherige Nutzung erforderliche Genehmigung nach den Bestimmungen über den Grunderwerb durch Ausländer versagt worden ist, als auch dann, wenn die erforderliche Genehmigung gar nicht beantragt worden ist.

- Mietverträge etc. zu Gunsten von Ausländern sind gemäß § 3 Abs. 1 lit. h GVG genehmigungspflichtig, wenn sie nach dem 31.12.1987 abgeschlossen bzw. verlängert wurden und die verein-

barte oder tatsächliche Nutzungsdauer fünf Jahre übersteigt. Da zwischen dem 31.12.1987 und dem 1.12.1992 weniger als fünf Jahre liegen, wird der Untersagungsgrund im Zusammenhang mit den genannten Mietverträgen etc. praktisch kaum eine Rolle spielen.

lit. b) die bisherige Nutzung als Ferienwohnung bzw. die Einräumung eines Verfügungsrechtes im Sinne des Abs. 2 unter Umgehung der Bestimmungen über den Grunderwerb durch Ausländer stattgefunden hat.

- Eine Umgehung der Bestimmungen über den Grunderwerb durch Ausländer hat dann stattgefunden, wenn die Parteien, um einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht zu entgehen, rechtliche Wirkungen in Kauf genommen haben, die ihren wahren wirtschaftlichen Zwecken nicht entsprechen. In diesem Sinne wäre z.B. ein Mietvertrag zu beurteilen, der auf etwa 25 oder mehr Jahre abgeschlossen wurde, wobei der Mieter als "Miete" die Errichtungskosten der Mietwohnung bezahlt hat.

- Falls die Gemeinde das Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes vermutet, hat sie sich gemäß Art. II Abs. 3 letzter Satz der Raumplanungsgesetz-Novelle 1993 die entsprechenden Verträge vorlegen zu lassen.

lit. c) die Nutzung als Ferienwohnung bzw. die Einräumung eines Verfügungsrechtes im Sinne des Abs. 2 durch rechtskräftigen Bescheid als rechtswidrig festgestellt worden ist.

- Dieser Untersagungsgrund wird in der Praxis vermutlich keine Rolle spielen. Der angesprochene rechtskräftige Bescheid (z.B. Strafbescheid) hätte nämlich bereits bei Inkrafttreten der Raumplanungsgesetz-Novelle (19.5.1993) vorliegen müssen.

lit. d) die in Abs. 2 angeführten Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

- Wurde die angezeigte Wohnung vor dem 1.12.1992 nie als Ferienwohnung benutzt, sondern z.B. im Rahmen eines Gastgewerbebetriebes oder im Rahmen der Privatzimmervermietung oder als

Ganzjahreswohnung, so ist die Nutzung der angezeigten Wohnung als Ferienwohnung (sofern nicht die Voraussetzungen des Abs. 2 lit. b vorliegen) zu untersagen.

- Desgleichen ist zu untersagen, wenn die angezeigte Wohnung nicht vor dem 1.12.1992 baubehördlich bewilligt worden ist.

- Auch die Nutzung von Wohnungen, die erst nach dem 19.11.1993 angezeigt worden sind, ist zu untersagen.

Falls nähere Informationen hinsichtlich der weiteren Bearbeitung der eingelangten Anzeigen, insbesondere im Hinblick auf die - oben nur beispielhaft erörterten - Untersagungsgründe des Art. II Abs. 4 Novelle zum Raumplanungsgesetz 1993 gewünscht werden, steht das Amt der Landesregierung hiezu gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Hubert Gorbach