Auskunft:
Mag. Sven Schneider
T +43 5574 511 27311

Zahl: VIIa-10.00
Bregenz, am 21.05.2015

Betreff: Novelle des Raumplanungsgesetzes; Novelle des Baugesetzes; Änderung der Bestimmungen betreffend Ferienwohnungen
Anlage: Motivenbericht zur Novelle des Raumplanungsgesetzes

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Raumplanungsgesetz und das Baugesetz wurden kürzlich geändert (LGBl Nr 22/2015 und 23/2015). Die Änderungen sind am 13.05.2015 in Kraft getreten.

Besonders hinzuweisen ist auf die neu geschaffene **Pflicht des Bürgermeister, innerhalb eines Jahres ein Ferienwohnungsverzeichnis zu erstellen** (siehe dazu im Einzelnen Punkt A.3.); wir ersuchen um Beachtung dieser gesetzlichen Pflicht. Weiters möchten wir die Gemeinden insbesondere auf die Möglichkeit aufmerksam machen, mit Verordnung der Gemeindevertretung Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebiete auszuweisen (siehe dazu Punkt A.1.d und C).

A. Was ändert sich im Raumplanungsgesetz?

Die Ferienwohnungsbestimmungen wurden grundlegend geändert:

1. Entfall der (Ausnahme-)Bewilligung für Ferienwohnungen nach § 16 Abs 1 zweiter Satz, Abs 4 und Abs 4a RPG; neue Bewilligungstatbestände nach § 16 Abs 4 neu

Die Möglichkeit einer bescheidmäßigen (Ausnahme-)Bewilligung für die Errichtung einer Ferienwohnung durch die Gemeindevertretung bei fehlender Ferienwohnungswidmung (bisheriger § 16 Abs 1, 2. Satz RPG) ist nunmehr ersatzlos entfallen. Die Möglichkeit einer Widmung als besondere Fläche für Ferienwohnungen mit Verordnung (§ 16 Abs 1 erster Satz RPG) bleibt jedoch nach wie vor bestehen.

Die bisherigen Bewilligungsmöglichkeiten nach § 16 Abs 4 und Abs 4a RPG für eine Nutzung als Ferienwohnung wurden durch neue Bewilligungstatbestände – § 16 Abs 4 lit a bis d RPG – ersetzt:

Künftig gibt es – anstelle einer Ferienwohnungswidmung - nur noch folgende Möglichkeiten einer bescheidmäßigen Bewilligung von Ferienwohnungen (nach § 16 Abs. 4 RPG neu); dafür zuständig ist die Gemeindevertretung (nicht mehr der Gemeindevorstand):

a) Bewilligung auf Antrag des Eigentümers, wenn er zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers gehört;

b) Bewilligung auf Antrag des Eigentümers, wenn er zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers gehört und ihm aufgrund geänderter Lebensumstände eine ganzjährige Verwendung nicht möglich oder zumutbar ist und er aufgrund besonderer persönlicher, insbesondere familiärer Verhältnisse ein Interesse an der Nutzung als Ferienwohnung hat;

c) Bewilligung auf Antrag des Eigentümers eines gastgewerblichen Beherbergungsbetriebs, wenn dies aus wirtschaftlichen Gründen notwendig ist (max. 10 % der Geschossfläche für Ferienwohnungen; die Gemeindevertretung kann durch Verordnung diesen Prozentsatz verringern, wenn dies zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist, oder erhöhen, wenn dies zur Sicherstellung eines gastgewerblichen Mindestangebotes in der Gemeinde erforderlich ist);

d) Bewilligung auf Antrag eines Eigentümers eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes, wenn das Gebäude in einem (mit Verordnung der Gemeindevertretung) ausgewiesenen Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebiet liegt, die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert ist und die Wirtschaftsgebäude erhalten werden.

2. Erweiterung des Ferienwohnungsbegriffs

Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen, gelten nunmehr als Ferienwohnung, wenn nicht tagsüber die ständige Anwesenheit einer Ansprechperson gewährleistet ist. Wenn diese Voraussetzung im Rahmen der gewerblichen Beherbergung bzw. der Privatzimmervermietung gegeben ist, gelten sie nicht als Ferienwohnung (vgl. auch die Übergangsbestimmung; siehe dazu Punkt A.8).

3. Pflicht des Bürgermeisters zur Erstellung eines Ferienwohnungsverzeichnisses

Mit § 16a RPG wurde die Verpflichtung des Bürgermeisters zur Führung eines Ferienwohnungsverzeichnisses eingeführt (sowie darauf aufbauend die Möglichkeit der

Festlegung einer Ferienwohnungsquote durch die Landesregierung). Mit dem Ferienwohnungsverzeichnis erhält die Gemeinde den notwendigen Überblick über Anzahl, Standorte usw. der vorhandenen Ferienwohnungen. Diese Informationen sind für die örtliche Raumplanung (z.B. das räumliche Entwicklungskonzept, die Festlegung einer Widmung nach § 16 Abs. 1) und die überörtliche Raumplanung (Festlegung einer Ferienwohnungsquote nach § 16a Abs. 4 RPG) von besonderer Bedeutung. Der Bürgermeister hat nach der Übergangsbestimmung des § 59 Abs 26 RPG ein Jahr Zeit, um das Ferienwohnungsverzeichnis zu erstellen.
Nach § 16a Abs. 7 RPG besteht jedoch keine Verpflichtung zur Führung eines Ferienwohnungsverzeichnisses für das Gebiet einer Gemeinde oder Teile des Gebiets einer Gemeinde, auf welche die Ferienwohnungsbestimmungen - aufgrund einer Verordnung nach § 16 Abs. 9 RPG (bzw. der Vorgängerbestimmung) - nicht anzuwenden sind (vgl. dazu die bestehende Verordnung der Landesregierung über die Einschränkung des Geltungsbereiches der Bestimmungen über Ferienwohnungen, LGBl. Nr. 47/1993 idgF, die weiterhin gilt).

In das Ferienwohnungsverzeichnis einzutragen sind - von den unten genannten Ausnahmen abgesehen - sämtliche Wohnungen und Wohnräume mit entsprechenden Widmungen oder erteilten Bewilligungen zur Ferienwohnungsnutzung; einzutragen sind auch Wohnungen und Wohnräume, die aufgrund einer Anzeige gemäß Art. II Abs. 2 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 27/1993, als Ferienwohnung genutzt werden, wenn seinerzeit eine schriftliche Anzeige rechtzeitig erfolgt ist und die Nutzung als Ferienwohnung nicht gemäß Art. II Abs. 4 untersagt wurde (vgl. im Einzelnen zu den einzutragenden Wohnungen und Wohnräumen § 16a Abs. 1 lit. a und b RPG sowie den Motivenbericht dazu). Was hinsichtlich der einzelnen Ferienwohnung in das Ferienwohnungsverzeichnis einzutragen ist, regelt § 16 Abs. 2 RPG (Name und Adresse des Eigentümers der Ferienwohnung, Grundstücksnummer, Adresse und Bezeichnung der Ferienwohnung, Rechtsgrund für die Nutzung als Ferienwohnung).

Nicht einzutragen sind Ferienwohnungen, welche aufgrund von § 14 Abs 15 vierter und fünfter Satz RPG, LGBl Nr 15/1973 idF 27/1993, und § 14b Abs 4 vierter und fünfter Satz RPG, LGBl Nr 15/1973, zu Ferienwohnzwecken benützt werden dürfen. Die genannten Bestimmungen entsprechen im Wesentlichen der nunmehr aufgehobenen Bestimmung des § 16 Abs 4a RPG und berechtigen gemäß den (aktuellen) Übergangsbestimmungen des § 59 Abs 23 RPG zwar noch den derzeitigen Eigentümer, nicht mehr jedoch dessen Rechtsnachfolger zur Ferienwohnungsnutzung. Es sollte daher zu einem schrittweisen „Auslaufen“ dieser Bewilligungen kommen.

Wenn der Rechtsgrund für die Nutzung als Ferienwohnung erlischt (z.B. bei Bewilligungen mit einer Befristung), so ist die jeweilige Ferienwohnung aus dem Ferienwohnungsverzeichnis zu streichen (§ 16a Abs 3 RPG).

4. Höchstausmaß der Geschoßflächen von Ferienwohnungen

Der neue § 33a RPG ermächtigt die Gemeinden, das Höchstausmaß der Geschoßflächen von Ferienwohnungen festzulegen. Die Regelung soll den Gemeinden ein Instrument in die Hand geben, um exzessiven Auswüchsen (z.B. Ferienwohnungen mit mehreren hundert m²) entgegen zu wirken.

5. Verstärkte Mitwirkungspflicht des Wohnungseigentümers bei Verdacht einer unzulässigen Ferienwohnungsnutzung

Im neu geschaffenen § 57 Abs 5 RPG wurde eine verstärkte Mitwirkungspflicht des Wohnungseigentümers bei Verdacht einer unzulässigen Ferienwohnungsnutzung bestimmt: Dieser hat nun auf schriftliches Verlangen der Bezirkshauptmannschaft binnen angemessener Frist den Nachweis zu erbringen, wie die Wohnung oder der Wohnraum genutzt wurde.

6. Parteistellung der Gemeinde im Verwaltungsstrafverfahren wegen illegaler Ferienwohnungsnutzung

Bisher erfuhren die Gemeinden mangels Parteistellung in der Regel nicht vom Stand bzw. dem Ausgang eines Verfahrens wegen illegaler Ferienwohnungsnutzung. Die Gemeinde, die eine Anzeige wegen einer solchen Übertretung erstattet hat, ist gemäß § 57 Abs 6 RPG nunmehr Partei und auch berechtigt, Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht zu erheben (Art. 130 bis 132 B-VG). Sie ist Partei des Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht und auch berechtigt, Revision beim Verwaltungsgerichtshof (Art. 133 B-VG) zu erheben. Die Parteistellung sorgt neben den Rechtsmittelmöglichkeiten der Gemeinde vor allem dafür, dass die Gemeinde vom Stand bzw. dem Ausgang des Verfahrens Kenntnis erlangt.

7. Erweiterung der Bestandsregelung für Ferienwohnungen

Die Bestandsregelung des § 58 RPG wurde ebenfalls geändert. Hervorzuheben sind dabei die nunmehrige Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei Ferienwohnungen für sanitäre Einrichtungen sowie die Ausbaumöglichkeit des an den Wohnteil unmittelbar anschließenden Wirtschaftsteils. Erleichtert wurde ferner die Wiedererrichtung von Wirtschaftsteilen von Maisäß-, Vorsäß- und Alpgebäuden, welche nunmehr auch dann wiedererrichtet werden können, wenn sie nicht im Sinne des § 18 Abs 3 RPG notwendig sind (siehe dazu im Einzelnen die Ausführungen unter Punkt C sowie § 58 und die Erläuterungen im Motivenbericht).

8. Übergangsbestimmungen

Es wurden Übergangsbestimmungen für bereits bestehende Ferienwohnungsbewilligungen nach § 16 Abs 4 und 4a RPG vorgesehen (siehe § 59 Abs 22 und 23 RPG neu). Diese Ferienwohnungsbewilligungen bleiben - im Fall des Abs 4a (sowie dessen gleichlautenden Vorgängerbestimmungen) jedoch nur eingeschränkt - erhalten.

Für bestehende gewerbliche Beherbergungen im Sinne des § 16 Abs 2 RPG wurde in § 59 Abs 24 RPG eine Übergangsfrist von einem Jahr eingeräumt, um die Voraussetzung einer ständig anwesenden Ansprechperson nach § 16 Abs 2 RPG zu erfüllen.

Dem Bürgermeister wurde, wie bereits erwähnt, ebenfalls eine Frist von einem Jahr eingeräumt, um das Ferienwohnungsverzeichnis zu erstellen.

Nachdem keine darüberhinausgehenden Übergangsbestimmungen vorgesehen wurden, bedeutet dies für bereits vor Inkrafttreten dieser Novelle gestellte Anträge auf Ferienwohnungsbewilligungen, die noch nicht erledigt wurden, dass die Entscheidung (auch) in diesen Fällen *auf Basis der neuen Rechtslage* zu treffen ist.

B. Was ändert sich im Baugesetz?

Im Baugesetz wurde mit der Novelle eine Erleichterung für Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäude im Zusammenhang mit der verkehrsmäßigen Erschließung geschaffen: Im § 4 BauG wurde ein neuer Abs 3 eingefügt, wonach für ein Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäude, das nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften als Ferienwohnung genutzt werden darf, hinsichtlich der Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche keine höheren Anforderungen gelten wie vor der Verwendungsänderung.

C. Unter welchen Voraussetzungen können Maisäße, Vorsäße und Alpen für Ferienzwecke umgenutzt werden?

Aufgrund der unter Punkt A dargelegten neuen Rechtslage gibt es für bestehende Maisäße, Vorsäße und Alpen nunmehr folgende Möglichkeiten für eine Umnutzung (auch) als Ferienwohnung:

1. Eine Ferienwohnungswidmung nach § 16 Abs. 1 RPG (mit einer Baufläche als Unterlagswidmung) kommt bei solchen Gebäuden in aller Regel aufgrund ihrer exponierten Lage (außerhalb der Siedlungsränder) nicht in Frage. Diese Möglichkeit scheidet daher in aller Regel weiterhin aus.

2. Möglich ist jedoch - anstelle einer Ferienwohnungswidmung - für den **Wohnteil** eines Maisäß-, Vorsäß- oder der Alpgebäudes nach § 16 Abs. 4 lit. d RPG die Erteilung einer bescheidmäßigen Bewilligung durch die Gemeindevertretung für eine Nutzung (auch) als Ferienwohnung (dies sichert nach den Intentionen des Gesetzgebers die Erhaltung dieser kulturlandschaftlich wertvollen Gebäude sowie die Bewirtschaftung der dazu gehörigen Flächen). Voraussetzung dafür ist, dass

a) das betreffende Gebäude in einem mit Verordnung der Gemeindevertretung ausgewiesenen Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebiet liegt (eine solche Verordnung der Gemeindevertretung darf nur Flächen erfassen, die als Maisäß, Vorsäß oder Alpe genutzt werden oder früher genutzt wurden und aufgrund ihrer Charakteristik als Kulturlandschaft erhaltenswert sind); eine solche Verordnung bedarf der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Landesregierung;

b) die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung der dem Eigentümer des Gebäudes gehörenden landwirtschaftlichen Flächen in diesem Gebiet rechtlich und tatsächlich gesichert ist und die darauf befindlichen Wirtschaftsgebäude tatsächlich erhalten werden.

3. Aufgrund der Bestandsregelung (§ 58 RPG) sind bei bestehenden Maisäßen, Vorsäßen und Alpen, die über eine Ferienwohnungsbewilligung verfügen, **Zubauten** (nur) im nachstehenden Umfang zulässig (vgl. § 58 Abs. 3 lit a RPG):

Bei Ferienwohnungen (hier: Wohnteil des bewilligten Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes) darf zusätzlicher Wohnraum durch Zubauten nur für notwendige sanitäre Anlagen geschaffen werden, oberirdisch überdies nur, sofern diese Anlagen in den bestehende Räumlichkeiten nicht untergebracht werden können; Zubauten im Freihaltegebiet sind jedoch unzulässig. Ein Ausbau des an den Wohnteil unmittelbar anschließenden Wirtschaftsteiles ist jedoch zulässig (eine allfällige Erweiterungsmöglichkeit nach § 58 Abs. 1 wird dadurch im Ausmaß des Ausbaus aber reduziert). Eine zusätzliche, selbständige Ferienwohnung darf keinesfalls – auch nicht durch einen Ausbau – geschaffen werden.

Bei **Wirtschaftsteilen** (Stallgebäuden) von Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäuden dürfen Zu- und Umbauten nach § 58 Abs. 1, die der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung dienen, auch dann durchgeführt werden, wenn sie nicht im Sinne des § 18 Abs. 3 notwendig sind (damit sollen Zu- und Umbauten zu Zwecken der Hobbylandwirtschaft möglich sein, auch wenn sie nicht notwendig im Sinne des § 18 Abs. 3 sind; solche Zu- und Umbauten müssen aber der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung dienen). In einen Zubau nach dieser Bestimmung darf ein Ausbau zu Ferienzwecken nicht erfolgen (vgl. § 58 Abs. 3 lit. c RPG). Unter den gleichen Vorrausetzungen, die gemäß § 58 Abs. 3 lit. c RPG einen Zu- oder Umbau ermöglichen, ist auch die Wiederrichtung von Wirtschaftsteilen von Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäuden zulässig.

Sie finden die aktuellen Gesetzestexte im Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes unter https://www.ris.bka.gv.at/Lr-Vorarlberg/ (durch Eingabe von „Raumplanungsgesetz“ bzw. „Baugesetz“ im Suchfeld „Titel, Abkürzung“). Bitte beachten Sie, dass bestehende Lesezeichen/Bookmarks, welche auf ein Gesetz im RIS verlinken, in der Regel die (alte) Rechtslage zum Zeitpunkt des Anlegens des Lesezeichens/Bookmarks anzeigen – es empfiehlt sich daher diese zu aktualisieren.

Der Motivenbericht zur Raumplanungsgesetznovelle liegt diesem Schreiben als Anlage bei.

Für allfällige Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

Dr Raimund Fend

Ergeht an:

1. alle Gemeinden Vorarlbergs
2. Bauverwaltung Lech - Warth - Klostertal, Gemeindeamt Lech, 6764 Lech
3. Baurechtsverwaltung Vorderland, Gemeindeamt Sulz, 6832 Sulz
4. Dienstleistungszentrum Blumenegg, Obere Werkstraße 5, 6712 Thüringen
5. Bauverwaltung Montafon, Kirchplatz 2, 6780 Schruns
6. Bauverwaltung Grosses Walsertal, Raggal Nr. 220, 6741 Raggal
7. Baurecht amKumma, Werben 9, 6842 Koblach

Nachrichtlich an:

1. Abt. Gesetzgebung (PrsG), via VOKIS versendet
2. Vorarlberger Gemeindeverband, Marktstraße 51, 6850 Dornbirn
3. Bezirkshauptmannschaft Bludenz (BHBL), via VOKIS versendet
4. Bezirkshauptmannschaft Bregenz (BHBR), via VOKIS versendet
5. Bezirkshauptmannschaft Dornbirn (BHDO), via VOKIS versendet
6. Bezirkshauptmannschaft Feldkirch (BHFK), via VOKIS versendet