

Gesetz

über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes

Der Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 15/1973, in der Fassung LGBl.Nr. 61/1988, wird wie folgt geändert:

1. Im § 14 Abs. 12 sind die Worte "Ferienwohnhäuser" und "Ferienwohnhäusern" jeweils durch das Wort "Ferienwohnungen" zu ersetzen.

2. Der § 14 Abs. 13 hat zu lauten:

"(13) Als Ferienwohnung gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer gewerblichen Beherbergung jedenfalls aus."

3. Dem § 14 sind folgende Absätze 14 bis 16 anzufügen:

"(14) Die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung ist — abgesehen von der Ausnahme nach Abs. 15 — nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Abs. 12 erfüllt sind.

(15) Bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände kann die Gemeinde auf Antrag die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung bewilligen, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Ziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Ein Zubau an Wohnungen und Wohnräumen, die zu Ferienzwecken benützt werden, ist ohne Widmung gemäß § 14 Abs. 12 nicht zulässig. Wohnungen und Wohnräume, die dem Wohnungseigentümer mindestens fünf Jahre zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient haben, dürfen von diesem und seinen Familienangehörigen als Ferienwohnung benützt werden. Dieses Recht geht — ungeachtet der Dauer der ganzjährigen Nutzung durch den Erblasser — auf die gesetzlichen Erben über.

(16) Die Landesregierung kann von amtswegen oder auf Antrag der Gemeinde durch Verordnung

bestimmen, daß die Bestimmungen des Abs. 12 bis 15 auf das Gebiet oder Teile des Gebietes einer Gemeinde nicht anzuwenden sind. Eine solche Verordnung darf nur erlassen werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Ziele nicht gefährdet wird."

4. Der § 20 Abs. 1 hat zu lauten:

"(1) Im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde ergehende Bescheide aufgrund von Landesgesetzen dürfen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen."

5. Im § 50 Abs. 1 ist folgende lit. e anzufügen:

"e) entgegen den Bestimmungen des § 14 Abs. 12 bis 16 Wohnungen oder Wohnräume als Ferienwohnung nutzt oder zur Nutzung als Ferienwohnung überläßt."

6. Im § 50 hat der Abs. 2 zu lauten:

"(2) Von der Bezirkshauptmannschaft sind Verwaltungsübertretungen gemäß

- a) Abs. 1 lit. a bis d mit einer Geldstrafe bis 50.000 S,
- b) Abs. 1 lit. e mit einer Geldstrafe bis 500.000 S zu bestrafen."

7. Im § 50 sind folgende Abs. 3 und 4 anzufügen:

"(3) Übertretungen gemäß Abs. 1 lit. e sind auch strafbar, wenn sie im Ausland oder in einem anderen Bundesland begangen wurden.

(4) Im Falle der Nutzung oder der Überlassung von Wohnungen und Wohnräumen zur Nutzung als Ferienwohnung (Abs. 1 lit. e) dauert die Strafbarkeit an, solange die Nutzung als Ferienwohnung fort dauert."

Artikel II

Übergangsbestimmungen

(1) Die entsprechend dem § 14 Abs. 12 des bisherigen Raumplanungsgesetzes gewidmeten Flächen gelten als nach § 14 Abs. 12 dieses Gesetzes gewidmet. Die bisherigen Ferienwohnhäuser im Sinne des § 14 Abs. 13 des bisherigen Raumplanungsgesetzes gelten als Ferienwohnungen im Sinne dieses Gesetzes. Der § 14 Abs. 14 gilt auch für die vor Inkrafttreten des Gesetzes gewidmeten Flächen.

(2) Vor dem 1.12.1992 baubehördlich bewilligte Wohnungen und Wohnräume,

- a) die vor dem 1.12.1992 nachweislich regelmäßig als Ferienwohnung benutzt wurden oder

17. Beilage im Jahre 1993 des XXV. Vorarlberger Landtages

- b) im Zusammenhang mit Gastgewerbebetrieben, in denen nachweislich vor dem 1.12.1992 über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehende Verfügungsrechte eingeräumt wurden,

dürfen als Ferienwohnung im Sinne des § 14 Abs. 15 des Raumplanungsgesetzes benutzt werden, wenn der Eigentümer innerhalb eines halben Jahres nach Inkrafttreten des Gesetzes schriftliche Anzeige gemäß Abs. 3 an die Gemeinde erstattet und die Gemeinde die Nutzung der Ferienwohnung nicht gemäß Abs. 4 untersagt. Verfügungsrechte, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen und die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeräumt wurden, sind jedenfalls nach § 14 dieses Gesetzes zu behandeln.

(3) In der Anzeige gemäß Abs. 2 sind die Ferienwohnung, ihr Eigentümer sowie gegebenenfalls die Personen, denen ein im § 3 Abs. 1 des Grundverkehrsgesetzes angeführtes Recht eingeräumt wurde, zu bezeichnen. Verträge, mit denen Verfügungsrechte nach Abs. 2 lit. b eingeräumt wurden, sind beizulegen. Sind zur Beurteilung nach Abs. 4 weitere Angaben oder Nachweise erforderlich, so hat die Gemeinde dem Eigentümer deren Vorlage aufzutragen.

(4) Die Gemeinde hat die Nutzung als Ferienwohnung zu untersagen, wenn

- 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,
- 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,

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

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

Der Gemeindevorstand hat den Untersagungsbescheid innerhalb eines halben Jahres zu erlassen. Die Frist beginnt zu laufen, wenn der Eigentümer die zur Beurteilung der nach lit. a bis d erforderlichen Angaben und Nachweise erbracht hat.

(5) Gemäß Abs. 2 lit. a angezeigte Wohnungen, die — wie bei der Privatzimmervermietung — für kurze Zeit an Gäste überlassen wurden, 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 dieses Gesetzes.

(6) Die in den Abs. 3 und 4 geregelten Aufgaben der Gemeinde sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

(7) Wird eine Verordnung gemäß § 14 Abs. 16 dieses Gesetzes erlassen, so gelten in dem von der Verordnung umfaßten Gebiet die Bestimmungen des § 14 Abs. 12 und 13 des bisherigen Raumplanungsgesetzes. Wird eine solche Verordnung aufgehoben, gilt Abs. 2 lit. a — ausgenommen die Frist 1.12.1992 -, Abs. 3 und 4 sinngemäß.

(8) Der § 16 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes in der Fassung LGBl.Nr. 61/1988 gilt auch für jene Flächen, die vor dem 16.12.1988 als Landwirtschaftsgebiet gewidmet wurden.

(9) Der § 20 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes in der Fassung Art. I Z. 4 bestimmt auch die Wirkung von Flächenwidmungsplänen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes in Kraft getreten sind.

Bericht

I. Allgemeines:

Nach dem geltenden Raumplanungsgesetz können in Kern-, Wohn- und Mischgebieten besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes auch oder nur Ferienwohnhäuser errichtet werden dürfen. Auf anderen als solchen Flächen kann in Wohn-, Kern- und Mischgebieten die Errichtung von Ferienwohnhäusern durch die Gemeindevertretung bewilligt werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Ziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung der Gemeindevertretung bedarf der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung darf von der Landesregierung nur versagt werden, wenn die Bewilligung rechtswidrig ist.

Diese raumplanungsrechtlichen Bestimmungen erlangen ihre Wirkung gemeinsam mit anderen gesetzlichen Regelungen, insbesondere dem Baugesetz. Die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie deren Änderung sind baubewilligungspflichtig. Eine Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Vorhaben — neben anderen Voraussetzungen — nicht dem Flächenwidmungsplan widerspricht.

Die Nutzung bestehender Wohnungen als Ferienwohnung sollte außerhalb von Ferienwohngebieten durch § 23 Abs. 1 lit. h des Baugesetzes verhindert werden, der bestimmt, daß die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen bewilligungspflichtig ist. Die Nutzung von Wohnungen bzw. Wohnräumen, die nicht

17. Beilage im Jahre 1993 des XXV. Vorarlberger Landtages

als Ferienwohnungen bewilligt werden, als Ferienwohnungen stellt eine wesentliche Änderung der Verwendung dar.

Die zitierte Bestimmung des Baugesetzes hat freilich aufgrund der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 55 Abs. 1 lit. a desselben — nach dieser Bestimmung begeht eine Verwaltungsübertretung, wer Vorhaben nach § 23 ohne Baubewilligung ausführt — erheblich an Wirkung eingebüßt. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes ist die Übertretung nach § 55 Abs. 1 lit. a des Baugesetzes kein Dauerdelikt, sondern ein Zustandsdelikt. Dies bedeutet im Hinblick auf die bewilligungspflichtige Änderung der Verwendung, daß dieser Tatbestand längstens innerhalb der Verjährungsfrist (6 Monate), die mit der erstmaligen (geänderten) Nutzung zu laufen beginnt, sanktioniert werden kann.

Sowohl nach gemeinde- als auch landesentwicklungspolitischen Zielsetzungen ist vor allem im Interesse der Erhaltung der derzeitigen Fremdenverkehrsstruktur die Errichtung neuer Ferienwohnungen möglichst zu verhindern. Neben fremdenverkehrspolitischen Überlegungen haben auch die mit der Errichtung von Ferienwohnungen verbundenen infrastrukturellen Probleme (Erschließung durch Wasser, Abwasser, Straßen), insbesondere aber auch die Tatsache, daß durch Ferienwohngebietswidmungen Bauflächen für Dauerwohnsitze verloren gehen, Gemeinden dazu bewogen, die Ausweisung von Ferienwohngebieten im Flächenwidmungsplan restriktiv zu handhaben. Eine Vorgangsweise, die sich, berücksichtigt man die Beispiele in anderen Ländern, in jeder Hinsicht bewährt hat. Sie soll daher auch für die Zukunft maßgebend bleiben.

Vor allem zwei Gründe lassen es derzeit geboten erscheinen, die geltenden raumplanungsgesetzlichen Regelungen betreffend die Ferienwohnungen — ungeachtet der in Ausarbeitung befindlichen Novelle zum Raumplanungsgesetz — vorzeitig zu überarbeiten.

a) Öffnung im Bereich des Ausländergrundverkehrs:

Der Beitritt Österreichs zum Europäischen Wirtschaftsraum wird mit Ablauf der Übergangsfrist, die für Österreich mit 31.12.1995 endet, einschneidende Auswirkungen auf den Ausländergrundverkehr haben. Staatsangehörige der EWR-Staaten haben dann das Recht, Grundstücke (Wohnungen) in Ausübung der Arbeitnehmerfreizügigkeit, der Niederlassungsfreiheit, der Freiheit des Dienstleistungsverkehrs und des Kapitalverkehrs zu erwerben. Darüber hinaus wird aufgrund der Aufenthaltsrichtlinien (Richtlinie des Rates vom 28. Juni 1990, 90/364/EWG, über das Aufenthaltsrecht und Richtlinie des Rates vom 28. Juni

1990, 90/365/EWG, über das Aufenthaltsrecht der aus dem Erwerbsleben ausgeschiedenen Arbeitnehmer und selbständig Erwerbstätigen der Kreis der Personen, die sich in Österreich (zeitlich unbeschränkt) aufhalten dürfen, wesentlich erweitert. Den Mitgliedstaaten steht es jedoch weiterhin frei, die für den Erwerb von Zweitwohnsitzen bestehenden Regelungen aufrecht zu erhalten.

b) Umwandlung von Hotelzimmern und Hotelapartements in Ferienwohnungen:

Derzeit sind Entwicklungen zu beobachten, die den fremdenverkehrspolitischen aber auch den allgemeinen gemeindeentwicklungspolitischen Interessen zuwiderlaufen, nämlich die Änderung der Verwendung von Hotel- und Pensionszimmern bzw. -wohnungen in Ferienwohnungen. Ungeachtet der Widmung nach dem Flächenwidmungsplan bzw. der baurechtlichen Bestimmungen (s.o.) werden in verschiedensten Zeitungen Ferien- (Zweit-) wohnsitze angeboten. Dies geschieht u.a. in der Weise, daß der Kauf von Anteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, mit denen ein ausschließliches, dauerndes Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung verbunden ist, angeboten wird.

Ziel des vorliegenden Entwurfes ist es sicherzustellen, daß Wohnungen und Wohnräume im wesentlichen nur dort zu Ferienzwecken verwendet werden, wo eine entsprechende Widmung nach dem Flächenwidmungsplan gegeben ist. Auf Flächen, die nicht ausdrücklich für die Errichtung von Ferienwohnungen gewidmet sind, soll die Errichtung von Ferienwohnungen und die Nutzung von Wohnräumen als Ferienwohnungen unzulässig sein. Nur in Ausnahmefällen soll die Gemeinde die Möglichkeit erhalten, die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung zu bewilligen, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 des Raumplanungsgesetzes genannten Ziele nicht gefährdet wird. In Gebieten, in denen die Ferienwohnungsnutzung unbedeutend ist, kann durch Verordnung der Landesregierung eine gänzliche Ausnahme von den Ferienwohnungsregelungen nach diesem Gesetz vorgenommen werden.

Das eben beschriebene Ziel soll einerseits durch eine (auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes reagierende) Ergänzung der Strafbestimmung, andererseits durch eine Klarstellung des Begriffs Ferienwohnung erreicht werden. Ergänzt werden die raumplanungsrechtlichen Regelungen durch Regelungen im Grundverkehr. Danach sollen Rechtserwerbe an Wohnungen zu Ferienzwecken grundsätzlich bewilligungspflichtig sein. Eine Bewilligung für diesen Zweck soll nur mehr erteilt werden dürfen, wenn eine entsprechende Widmung zur Nutzung als Ferienwohnung vorliegt.

17. Beilage im Jahre 1993 des XXV. Vorarlberger Landtages

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Art. I:

Zu Z. 1 bis 3:

§ 14 Abs. 12 und 13:

Der Begriff "Ferienwohnhaus" wird durch den Begriff "Ferienwohnung" ersetzt. Als Ferienwohnung sollen alle Wohnungen und Wohnräume gelten, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Diese Bestimmung deckt sich weitgehend mit den im § 1 Abs. 2 Z. 4 des Mietrechtsgesetzes angeführten Elementen hinsichtlich der Unterscheidung "ganzjährig gegebener Wohnbedarf" und "Freizeitgestaltung". Im Unterschied zum Mietrechtsgesetz, das auf den Vertragszweck abstellt, ist im Raumplanungsgesetz auch die tatsächliche Verwendung maßgebend.

Nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die der Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes dienen. Der Begriff "ganzjähriger Wohnbedarf" verlangt nicht, daß die Wohnung während des ganzen Jahres dauernd benützt wird. Eine Zweitwohnung, die nicht zu Urlaubs-, Ferien- oder sonstigen Erholungszwecken verwendet wird, gilt nicht als Ferienwohnung (z.B. berufsbedingte Wohnnutzung, Wohnungen für Studenten, vorübergehende berufsbedingte Abwesenheit). Von der Bestimmung des Abs. 13 nicht erfaßt sind Wohnungen und Wohnräume in oder im Zusammenhang mit ganzjährig benutzten Wohnungen, die gelegentlich von Personen aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis benützt werden.

Ebenfalls nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnhäuser, die Zwecken der Privatzimmervermietung oder der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen. Ob eine gewerbliche Beherbergung von Gästen oder eine Privatzimmervermietung vorliegt, ist danach zu beurteilen, ob die Überlassung im Rahmen einer Gewerbeberechtigung und im Umfang einer üblichen gastgewerblichen Beherbergung oder Privatzimmervermietung erfolgt. Die Frage, ob eine geplante Wohnung als Ferienwohnung zu beurteilen ist — und damit allenfalls mangels Flächenwidmung eine Baubewilligung zu versagen wäre —, ist insbesondere auch nach der Ausgestaltung und Einrichtung der Räume sowie den Eigentums- und Bestandsverhältnissen zu beurteilen.

Dispositionsbefugnisse, die über den üblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, z.B. durch vertragliche Einräumung von Nutzungsrechten an Wohnungen und Wohnräumen aufgrund von Gesellschaftsanteilen, schließen die gewerbliche Beherbergung jedenfalls aus. Dies gilt auch für die Privatzimmervermietung, deren Wesensmerkmal die kurzfristige Raumvermietung darstellt. Der

Ausnahmetatbestand ist auch dann nicht erfüllt, wenn die erwähnten Nutzungsrechte nur während einer bestimmten Zeit des Jahres ausgeübt werden dürfen, während in der anderen Zeit des Jahres die Vermietung im Rahmen einer gastgewerblichen Beherbergung erfolgt.

Als Privatzimmervermietung gilt die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten. Die Vermietung von mehr als zehn Fremdenbetten kann jedenfalls nicht mehr als häusliche Nebenbeschäftigung angesehen werden und fällt unter den Begriff der gastgewerblichen Beherbergung im Sinne der Gewerbeordnung oder der bloßen Raumvermietung.

§ 14 Abs. 14:

Der § 14 Abs. 14 und der § 50 (siehe Z. 5 bis 7 des Entwurfs) verbieten die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung außerhalb von Ferienwohngebieten und stellen Zuwiderhandlungen unter Strafe.

§ 14 Abs. 15:

Nicht unter das Verbot des § 14 Abs. 14 fallen Ausnahmen nach Abs. 15 des Entwurfs. Die Gemeinde kann bei besonders berücksichtigungswürdigen Umständen im Einzelfall die Nutzung als Ferienwohnung bewilligen. Die Bewilligung zur Nutzung als Ferienwohnung umfaßt auch die Überlassung an Dritte zu Ferienzwecken. Diese Rechte gehen auf die Rechtsnachfolger über. Die Ausnahme nach Abs. 15 ist keine Widmung im Sinne des Raumplanungsgesetzes. Das Recht zur Nutzung im Rahmen der Flächenwidmung wird nicht berührt. Baurechtliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Ferienwohnungsnutzung sind aufgrund des Abs. 15 zulässig, soweit es sich nicht um eine Vergrößerung der Wohnungen bzw. Wohnräume handelt.

Als Zubau gilt die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume (§ 2 lit. m des Baugesetzes). Erhaltungsmaßnahmen oder die Wiedererrichtung im selben Umfang sind zulässig.

Die gesetzlichen Erben, die die vom Erblasser als Ganzjahreswohnung genutzte Wohnung von Todes wegen erwerben, dürfen die Wohnung als Ferienwohnung benützen. Das Recht zur Nutzung der Wohnung als Ferienwohnung steht auch dem Wohnungseigentümer und seinen Familienangehörigen zu, wenn die Wohnung dem Wohnungseigentümer mindestens fünf Jahre zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient hat.

Zu § 14 Abs. 16:

Das Gesetz stellt von vornherein auf das ganze Landesgebiet ab. Es sollen jedoch Ausnahmen für

17. Beilage im Jahre 1993 des XXV. Vorarlberger Landtages

einzelne Gemeinden oder Teile von Gemeinden von den Bestimmungen der Abs. 12 bis 15 ermöglicht werden. Vor Erlassung einer entsprechenden Verordnung sind vor allem die tatsächlichen Verhältnisse sowie die Entwicklungsplanung der Gemeinde zu berücksichtigen. Wenn es im Interesse der im § 2 des Raumplanungsgesetzes angeführten Ziele und Grundsätze erforderlich ist, hat die Landesregierung eine solche Verordnung wieder aufzuheben. In diesen Gebieten gelten die Bestimmungen des § 14 Abs. 12 und 13 des bisherigen Raumplanungsgesetzes (siehe Abs. 7 der Übergangsbestimmungen).

Zu Z. 4:

Nach § 20 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes dürfen Bescheide aufgrund von Landesgesetzen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Die Flächenwidmungsplanung ist eine Angelegenheit der örtlichen Raumplanung, die von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen ist (Art. 118 Abs. 3 Z. 9 B-VG). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. März 1988, Zl. 87/10/0151) hat der § 20 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes zur Folge, daß Bescheide aufgrund von Landesgesetzen ungeachtet dessen, ob mit dem Bescheid über überörtliche Belange wie z.B. über welche des Landschaftsschutzes abgesprochen wird, dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen dürfen. Dies bedeutet, daß der Flächenwidmungsplan, der entsprechend den verfassungsgesetzlichen Vorgaben (Art. 118 Abs. 2 B-VG) entweder ausschließlich oder zumindest überwiegend örtlichen Interessen zu dienen hat, auch Vorhaben von überörtlichem Interesse (in denen die örtliche Raumplanung gegenüber der überörtlichen Raumplanung zurückzutreten hat — vgl. § 12 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes), zu verhindern vermag. Die vorgeschlagene Regelung soll — ohne den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde im Bereich der örtlichen Raumplanung einzuschränken — diese überschießende, das verfassungsrechtlich angelegte Verhältnis zwischen örtlichen und überörtlichen Rechtsakten störende Wirkung vermeiden.

Zu Z. 5 bis 7:

Diese Bestimmungen enthalten die erforderlichen Strafsanktionen. Da der Tatbestand des Überlassens von Nutzungsrechten zu Ferienzwecken außerhalb Vorarlbergs erfüllt werden kann, der Erfolg jedoch in Vorarlberg eintritt, soll auch dieses Verhalten strafbar sein (§ 50 Abs. 3 des Entwurfs).

Der § 50 Abs. 4 des Entwurfs formuliert das Nutzen bzw. Überlassen als Dauerdelikat. Die Verjährungsfrist beginnt erst mit Beseitigung des gesetzwidrigen Zustandes.

Zu Art. II:

Der Art. II enthält die im Hinblick auf die neue Regelung notwendig gewordenen Übergangsbestimmungen, da ansonsten bisher zulässige Nutzungen von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung außerhalb von Ferienwohngebieten künftig verboten wären.

Der Abs. 1 trägt der Änderung der Begriffsbestimmung Rechnung. Die bisherigen Widmungen nach § 14 Abs. 12 gelten als Widmungen im Sinne des neuen § 14 Abs. 12. Ferienwohnhäuser, die aufgrund der Widmung gemäß § 14 Abs. 12 des Raumplanungsgesetzes rechtmäßig errichtet worden sind, gelten als Ferienwohnung im Sinne der neuen Bestimmung. Der neue § 14 Abs. 14 gilt auch für die Flächen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes gewidmet wurden. Die Errichtung von Ferienwohnungen ist nur zulässig, wenn eine Widmung nach § 14 Abs. 12 vorliegt. Die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung ist zulässig, wenn eine Widmung (§ 14 Abs. 12) oder eine Ausnahmegewilligung im Sinne des § 14 Abs. 15 vorliegt.

Der Abs. 2 hat die entsprechenden Übergangsbestimmungen für jene Wohnungen zum Inhalt, die vor dem 1.12.1992 nachweislich regelmäßig zu Ferienzwecken verwendet worden sind und für Gastgewerbebetriebe, in denen vor Inkrafttreten dieses Gesetzes nachweislich über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehende Verfügungsrechte an Wohnungen eingeräumt wurden, wobei ein solches Recht vor dem 1.12.1992 eingeräumt worden sein muß.

Die lit. a erfaßt insbesondere auch die Vor- und Maisäße, die als Ferienwohnungen verwendet werden. Sind in einem Gebäude mehrere Wohnungen, so gelten nur jene als Ferienwohnungen, die auch als solche verwendet worden sind. Die Nutzung im Rahmen der Privatzimmervermietung oder der gastgewerblichen Beherbergung hat nicht zur Folge, daß die Räumlichkeiten nunmehr als Ferienwohnung verwendet werden dürfen. Zur Nutzung im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung gehört auch das Hotel-Appartement. Dasselbe gilt für Time-sharing-Modelle, sofern dies im Rahmen einer die gastgewerbliche Beherbergung umfassenden Gewerbeberechtigung erfolgt und die Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume nicht über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen.

Die Gemeinde kann die ihr nach Abs. 4 aufgetragenen Beurteilungen nur durchführen, wenn ihr entsprechende Informationen vorliegen. Aus dem Abs. 2 ergibt sich, daß es Aufgabe des Eigentümers ist, nicht nur die weiter als Ferienwohnung zu benutzende Wohnung anzuzeigen, sondern auch das Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 2 lit. a und b nachzuweisen. Im Abs. 3 wird bestimmt, daß

17. Beilage im Jahre 1993 des XXV. Vorarlberger Landtages

der Anzeige nur Verträge nach Abs. 2 lit. b anzuschließen sind, Nachweise in den Fällen Abs. 2 lit. a und weitere Nachweise in den Fällen des Abs. 2 lit. b sind nur auf Aufforderung der Gemeinde nachzureichen. Diese Aufforderung ist ein verfahrensrechtlicher Bescheid. Der rechtskräftige Bescheid nach Abs. 3 lit. c muß bei Inkrafttreten des Gesetzes vorliegen. Die halbjährige Frist zur Untersagung beginnt dann zu laufen, wenn die zur Beurteilung der nach Abs. 4 erforderlichen Angaben und Nachweise der Behörde vorgelegt wurden, widrigenfalls der Eigentümer durch Nichterbringung der Unterlagen die Untersagung unterlaufen könnte.

Gegen einen Untersagungsbescheid der Gemeinde (Gemeindevorstand), die im Rahmen des eigenen Wirkungsbereiches tätig wird, können die entsprechenden Rechtsmittel erhoben werden.

Im Bereich der nichtgewerblichen Gästebewerbergung gibt es neben der Privatzimmervermietung noch die kurzzeitige Vermietung von Ferienwohnungen. Diese Vermietung von Ferienwohnungen ist mit der Privatzimmervermietung bzw. der gastgewerblichen Beherbergung hinsichtlich der Dauer des Mietvertrages vergleichbar, die zu erbringenden Dienstleistungen sind jedoch in ihrem Umfang gegenüber den erwähnten Beherbergungsformen reduziert, weshalb diese Tätigkeit der bloßen Raumvermietung zuzuzählen ist. Da diese Wohnungen meistens über die örtlichen Verkehrsämter sowie in Ortsprospekten angeboten werden, stellen diese Wohnungen einen wesentlichen Bestandteil der Fremdenverkehrsinfrastruktur dar. Der Abs. 5 soll gewährleisten, daß diese Wohnungen weiterhin in dieser Art und nicht in Form langfristiger Mietverträge Dritten überlassen werden. Diese Einschränkung gilt nur für den Fall der Nutzung als Ferienwohnung. Die Nutzung im Rahmen der Privatzimmervermietung oder gastgewerblichen Beherbergung, aber auch als ganzjährig genutzte Wohnung, wird dadurch nicht verhindert.

Mit der Raumplanungsgesetznovelle LGBl.Nr. 61/1988 wurde bestimmt, daß auf Flächen, die als Landwirtschaftsgebiet gewidmet sind, nur mehr Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen,

die für land- und forstwirtschaftliche Zwecke und Zuerwerbe einschließlich der dazugehörigen Wohnräume und Wohngebäude notwendig sind. Die bis zum Inkrafttreten dieser Bestimmung in Geltung gestandene Rechtslage erlaubt keine Prüfung, ob die Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke und Zuerwerbe notwendig sind, sondern lediglich, ob sie diesem Zweck dienen. Der Verwaltungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 22.10.1992, Zl. 92/06/0143, die Auffassung vertreten, "daß sich der Regelungsinhalt von Flächenwidmungsplänen nach jenen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes im Zeitpunkt der Beschlußfassung richtet, nicht nach später abgeänderten Bestimmungen, es sei denn, Übergangsbestimmungen sehen eine andere Regelung vor". Diese Rechtsprechung bedeutet, daß für alle Landwirtschaftsgebiete, die vor Inkrafttreten der neuen Regelung gewidmet wurden, die bis dahin geltende Rechtslage weiter besteht, was vom Gesetzgeber sicher nicht beabsichtigt war. Die vorliegende Übergangsbestimmung hat zur Folge, daß die mit der Novelle LGBl.Nr. 61/1988 beabsichtigte Widmungswirkung für alle Landwirtschaftsgebiete, ungeachtet des Zeitpunktes der Widmung, eintritt.

Mit der gleichen Intention, wie zu Abs. 8 der Übergangsbestimmungen dargelegt, sei (sicherheitshalber) auch zur geänderten Fassung des § 20 Abs. 1 eine klarstellende Übergangsbestimmung formuliert.

Der Abs. 2 der Übergangsbestimmung hat auf den Anschluß- und Ergänzungsbeitrag nach dem Kanalisationsgesetz keinen Einfluß. Der Abs. 2 bestimmt, daß Wohnungen und Wohnräume, die nach der neuen Begriffsbestimmung "Ferienwohnung" vor dem 1.12.1992 nachweislich als Ferienwohnung genutzt wurden, weiterhin als Ferienwohnung benützt werden dürfen. Hinsichtlich der Erfüllung des Tatbestandes der erstmaligen Umwidmung einer Wohnung in eine Ferienwohnung im Sinne des § 15 Abs. 2 des Kanalisationsgesetzes hat die Novelle keine Rückwirkung. Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gesetzte Tatbestände sind hinsichtlich des Kanalisationsgesetzes nach der zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtslage zu beurteilen.