



Zahl: 031

## **FERIENWOHNUNGEN**

### **TEIL DES BEHERBERGUNGSBETRIEBES ODER ZWEITWOHNSITZ?**

In Schoppernau werden vereinzelt Wohnungen oder Wohnräume als Ferienwohnungen genutzt, obwohl die für eine solche Nutzung verlangten raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen (§ 16 Raumplanungsgesetz) nicht gegeben sind. Dieses Infoschreiben dient insbesondere zur Begriffsdefinition der „Ferienwohnung“. Es geht dabei vor allem um die genaue Begriffsbestimmung im Zusammenhang mit § 16 des Raumplanungsgesetzes.

#### **1) Was ist nach dem Raumplanungsgesetz eine Ferienwohnung?**

Nach § 16 Abs. 2 gelten als Ferienwohnung Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs 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.

Aus dieser Begriffsbestimmung leitet sich ab:

#### **NICHT ALS FERIENWOHNUNG GELTEN:**

- ✓ **Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen.**

Für die „gewerbliche Beherbergung“ ist kennzeichnend, dass neben der Überlassung von Räumlichkeiten auch Dienstleistungen für den Gast erbracht werden, also dass sich die Tätigkeit des Gewerbeberechtigten nicht auf eine bloße Raumvermietung beschränkt. Für die Abgrenzung der „Beherbergung“ von der „bloßen Raumvermietung“ sind nach Ansicht des Amtes der Vorarlberger Landesregierung folgende Kriterien maßgebend.

#### **Als Dienstleistung gilt nicht:**

- Bereitstellung von Trinkwasser, Waschanlagen, Abfallbehältern, Klosettanlagen, Kochstätten, Beleuchtung u. dgl.;
- Die auf die bloße Übergabe beschränkte Bereitstellung von gereinigter Bettwäsche.

*Hier handelt es sich um eine bloße Raumvermietung.*

#### **Als Dienstleistung gilt jedoch insbesondere:**

- Ein Verhalten, das eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung der Gäste verrät – man kümmert sich um das Wohl der Gäste;

- Verabreichung oder Ausschank von Speisen oder Getränken;
- Reinigung der Räume während des Aufenthaltsdauer des Gastes;
- Wechseln der Bettwäsche oder sonstiger Gebrauchsgegenstände während der Aufenthaltsdauer des Gastes.

*Hier handelt es sich um Beherbergung.*

Werden Räume ohne die Erbringung von Dienstleistungen der angeführten Art Gästen überlassen, so liegt nach den aufgezeigten Kriterien reine Raumvermietung vor. Die so vermieteten Räume sind Ferienwohnungen im Sinne der eingangs angeführten Begriffsbestimmungen. Zur Verdeutlichung der hier aufgezeigten Rechtslage werden die sich daraus resultierenden Konsequenzen an zwei Beispielen aufgezeigt:

- 1) In einem Hotelbetrieb wird ein Teil der ursprünglich gastgewerblich genutzten Räumlichkeiten – zB Räumlichkeiten in einem Nebengebäude oder solche eines gesamten Stockwerkes – ohne die Erbringung von Dienstleistungen überlassen.
- 2) Appartements werden während der Wintersaison auf Grund einer Gewerbeberechtigung für die Ausübung des Gastgewerbes/Betriebsart „Beherbergung von Gästen“ Gästen überlassen, wobei sämtliche für die Beherbergung von Gästen üblichen Dienstleistungen vom Gastgeber erbracht werden. Während der Sommersaison werden die Einheiten ohne Bereitstellung von Dienstleistungen während der Anwesenheitsdauer der Gäste überlassen – lediglich die Anfangs- und Endreinigung wird vom Gastgeber erbracht.

In beiden Fällen liegt mangels der Erbringung von Dienstleistungen, die bei der „Beherbergung von Gästen“ üblich sind, eine bloße Raumvermietung vor; die vermieteten Räume gelten damit als Ferienwohnung im Sinne der zitierten Begriffsbestimmung im § 16 Abs. 2 RPG. Deren Nutzung als Ferienwohnung bedarf einer Bewilligung des Gemeindevorstandes nach § 16 Abs. 4.

✓ **Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der Privatzimmervermietung dienen.**

Ein Wesensmerkmal der Privatzimmervermietung ist die kurzfristige Vermietung von bis zu 10 Betten und ein ständig wechselnder Personenkreis. Ferner ist für sie kennzeichnend, dass neben der Überlassung von Räumlichkeiten vom Vermieter auch Dienstleistungen der oben angeführten Art, wie etwa Zimmerreinigung während der Aufenthaltsdauer der Gäste, Verabreichung von Frühstück u. dgl. erbracht werden.

Die übliche Reinigung des Mietobjektes vor oder nach der Vermietung macht eine bloße Raumvermietung noch nicht zur Privatzimmervermietung, da eine solche erforderlich ist, um das Mietobjekt überhaupt vermieten zu können.

✓ **Wohnungen und Wohnräume, die zu den üblichen Wohnzwecken genutzt werden. Dazu zählen auch eine berufsbedingte Wohnnutzung oder eine wegen berufsbedingter Abwesenheit vornehmlich über das Wochenende vorgenommene Wohnungsnutzung.**

✓ **Wohnungen oder Wohnräume in oder im Zusammenhang mit ganzjährig benutzen Wohnungen, die gelegentlich von Personen aus dem Verwandten/Bekanntemkreis benützt werden – (Besucherzimmer).**

## **ALS FERIENWOHNUNG (§ 16 ABS. 2 RAUMPLANUNGSGESETZ) GELTEN:**

*Alle sonstigen Wohnungen und Wohnräume, die während des Urlaubes, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig genutzt werden und somit nicht der üblichen Wohnnutzung dienen.*

Ferienwohnungen sind somit Wochenendhäuser, Appartementwohnungen u. dgl., aber auch Räumlichkeiten, die zu Ferienzwecken Gästen überlassen werden, sofern weder gewerbliche Beherbergung noch Privatzimmervermietung vorliegt. Ferienwohnungen sind insbesondere auch Räumlichkeiten, die ursprünglich der Privatzimmervermietung dienten, in der Folge aber ohne die für diese typischen Dienstleistungen ständige Zimmerreinigung, Verabreichung von Frühstück u. dgl. vermietet werden, bei denen also ausschließliche eine Raumvermietung erfolgt.

Für die Frage, ob eine Ferienwohnung vorliegt, ist ausschließlich die Art der Nutzung maßgebend, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Wohnung vom Eigentümer oder von Dritten benützt wird.

Ob eine Ferienwohnungsnutzung im Sinne der Begriffsbestimmung des § 16 Abs. 2 vorliegt, wird jeweils nach den im konkreten Fall gegebenen Umständen zu beurteilen sein. Kurz gesagt: eine Ferienwohnungsnutzung ist anzunehmen, wenn eine Wohnung oder Wohnräume zu Erholungszwecken genutzt werden, ohne, dass dies im Rahmen der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung geschieht.

## **2. Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen**

Als Errichtung gilt nicht nur die Neuerrichtung einer Ferienwohnung, sondern auch die Erweiterung einer bereits bestehenden Wohnung. Eine solche Erweiterung bedarf einer Widmung oder einer Einzelbewilligung der Gemeindevertretung.

Auch Ferienwohnungen, die in einem Objekt gemeinsam mit normalen Wohnungen errichtet werden sollen, unterliegen den Regelungen über die Errichtung von solchen Wohnungen.

Bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe kann der Gemeindevorstand auf Antrag die Nutzung von bestehenden Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung unter bestimmten Voraussetzungen bewilligen. Für die Erteilung solcher Ausnahmegenehmigungen werden strenge Maßstäbe angelegt.

Die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnungen ist nur zulässig

- wenn die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 1 für die Errichtung erfüllt sind (§ 16 Abs. 3);
- wenn bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe von der Gemeinde eine solche Nutzung bewilligt wurde (§ 16 Abs. 4);
- durch den Wohnungseigentümer und seine Familienangehörigen, wenn die Wohnungen und Wohnräume dem Wohnungseigentümer mindestens fünf Jahre zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient haben (§ 16 Abs. 4a erster Satz);
- durch gesetzliche Erben, wenn die Wohnungen und Wohnräume dem Wohnungseigentümer – und zwar ungeachtet der Dauer – zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient haben (§ 16 Abs. 4a 2.Satz);

- wenn bei Wohnungen und Wohnräumen, die vor dem 1.12.1992 baubehördlich bewilligt wurden und vor diesem Zeitpunkt regelmäßig als Ferienwohnung benutzt wurden, an die Gemeinde bis zum 19. November 1993 eine Anzeige erstattet und die Gemeinde die Nutzung als Ferienwohnung nicht untersagt hat (Art. II Abs. 2 lit.a Novelle zum Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 27/1993);
- Wohnungen und Wohnräume im Zusammenhang mit Gastgewerbebetrieben, in denen vor dem 1.12.1992 über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehende Verfügungsrechte eingeräumt, an die Gemeinde bis zum 19. November 1993 eine Anzeige erstattet und die Gemeinde die Nutzung als Ferienwohnung nicht untersagt hat (Art. II Abs. 2 lit. b der Novelle zum Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 27/1993).

### **3. Strafbestimmungen**

Nach § 57 Abs. 1 lit. e begeht eine Verwaltungsübertretung, wer entgegen den Bestimmungen des § 16 Wohnungen oder Wohnräume als Ferienwohnungen nutzt oder zur Nutzung als Ferienwohnung überlässt. Strafbar macht sich nach diesen Bestimmungen nicht nur der Nutzer einer Ferienwohnung, sondern jeder, der Dritten eine solche zur Nutzung überlässt. Wie diese Überlassung rechtlich gestaltet wird – Miete, sonstige entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung – ist hierbei ohne Belang.

Die Strafbarkeit dauert an, solange die Nutzung als Ferienwohnung fort dauert (§ 57 Abs. 4). Mit einer mehrfachen Bestrafung wäre bei fortgesetzter rechtswidriger Nutzung zu rechnen. Angesichts eines gesetzlichen Strafrahmens von nicht weniger als €36.000,- wären im Wiederholungsfall Strafen in empfindlicher Höhe nicht auszuschließen.

### **4. Schlussbemerkung**

Die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes über Ferienwohnungen sind für jemanden, der nur gelegentlich damit zu tun hat, teilweise nicht einfach verständlich. Es wird daher empfohlen, bei offenen Fragen, insbesondere wenn Zweifel besteht, ob eine Nutzung als Ferienwohnung vorliegt, sich an die Gemeinde Schoppernau, an die BH Bregenz oder an das Amt der Vorarlberger Landesregierung zu wenden.

Die Organe der Gemeinde sind verpflichtet, die Einhaltung der Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes konsequent durchzusetzen. Für die notwendigen Schritte der Gemeinde zur Durchsetzung der einschlägigen Bestimmungen bitten wir um Verständnis, nicht zuletzt, weil deren Unterlassung, für die zuständigen Gemeindeorgane strafrechtliche Folgen haben könnte. Es lässt aber auch Gleichheit aller vor dem Gesetz nicht zu, dass die Missachtung der gesetzlichen Vorschriften durch Einzelne toleriert wird.