



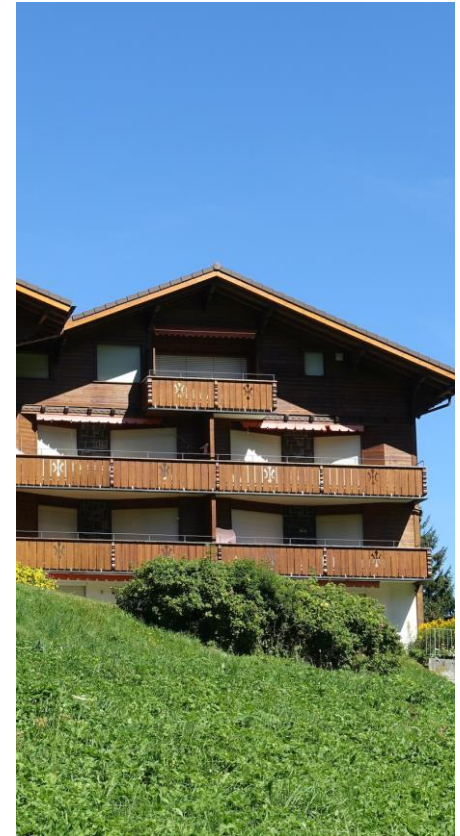
Steuerung von Freizeitwohnsitzen in Österreich ÖROK-Fachveranstaltung

Ausgangslage und Vorstellung der Fachempfehlungen zur Steuerung von Freizeitwohnsitzen

Klagenfurt, 10.5.2023

Univ.-Prof. Dr. Arthur Kanonier

- **Einleitung**
 - Ausgangslage
 - Ausprägungen und Freizeitwohnsitztypen
- **Regelungssystematik**
 - Raumordnungs- und Baurecht
 - Grundverkehrsrecht
- **Fachempfehlungen**
 - Ziele
 - Überörtliche Planungen
 - Örtliche Planungen
 - Erhebung und Kontrolle



- **Diskussion** um die Steuerung der Ferienwohnsitze ist **nicht neu**
- **ÖROK-Studie zu Zweitwohnungen** von 1987
- Wissenschaftliche Diskussion von Ferienwohnsitze erlebte in 1990er Jahren einen **Höhepunkt**
- Vor dem **EU Beitritt Österreichs 1996** wurden ROG und GVG angepasst
- **In den nächsten 20 Jahren** waren Ferien-/Zweitwohnsitze kaum ein Thema
- In den letzten Jahren **Vielzahl von Diplomarbeiten** in der Raumplanung, Geographie, den Wirtschaftswissenschaften
- Aktuelle juristische **Überblickspublikationen**
- **ÖROK 2022: Steuerung von Zweitwohnsitzen in Österreich**



Mediale Berichterstattung

CHRONIK | ÖSTERREICH

31.07.2016

Freizeitwohnungen als Feindbilder



Abo • E-Paper • Magazine

WIENER ZEITUNG

Anmelden / Registrieren

MENÜ POLITIK KULTUR WIRTSCHAFT AMTSBLATT DOSSIERS MEINUNG

Was suchen Sie?

Startseite > Chronik > Wien

AA

NEBENWOHNITZE

Hilfe, die Wiener kommen!

Immer mehr Wiener melden einen Zweitwohnsitz im Speckgürtel. Die Gemeinden freut das nicht.

vom 15.06.2020, 07:00 Uhr | Update: 18.06.2020, 14:50 Uhr



Einfamilienhäuser, Wochenendhäuser, Gartenlauben: Der Wienerwald ist an seinen Rändern von Siedlungen durchzogen. Viele Wiener haben hier ihr Wochenenddomizil. © Wollner

WIENER ZEITUNG .at



Leitartikel
Neue Regeln, a
Spiel

von Walter Hämmerle

4. September 2018 | 14:46:11 Uhr

Themen Channel • Meinungen • Dossiers • Fotos • Amtsblatt • Abo

zurück • Reflexionen • Spiele • Stadt & Land • Wissen • Zeitreisen

Sie sind hier: Themen Channel > Stadt & Land > Dauergäste unerwünscht

vom 22.08.2017, 16:27 Uhr

Stadt & Land

Tourismus

Dauergäste unerwünscht

Artikel | Kommentare (1) | Lesenswert (4) | Drucken | Leserbi

Von Matthias Nagl

In Tourismusregionen hebt ein Boom bei Ferienwohnungen die Wohnpreise. Die Länder wollen dagegen ankämpfen. Viel mehr als eine Entschädigung der Gemeinden gelingt bisher aber nicht.



Tiroler Tageszeitung

ÜBERBLICK TIROL POLITIK WIRTSCHAFT PANORAMA SPORT LEBENSART TT CLUB IMMO JOBS MOTOR MEINSAT SERVICE

TT.COM • WIRTSCHAFT • STANDORT TIROL • „ZWEITWOHNUNGEN WIRKEN SICH AUF BODENPREISE AUS“

Printausgabe der Tiroler Tageszeitung vom Mo, 18.04.2016

EXKLUSIV

„Zweitwohnungen wirken sich auf Bodenpreise aus“

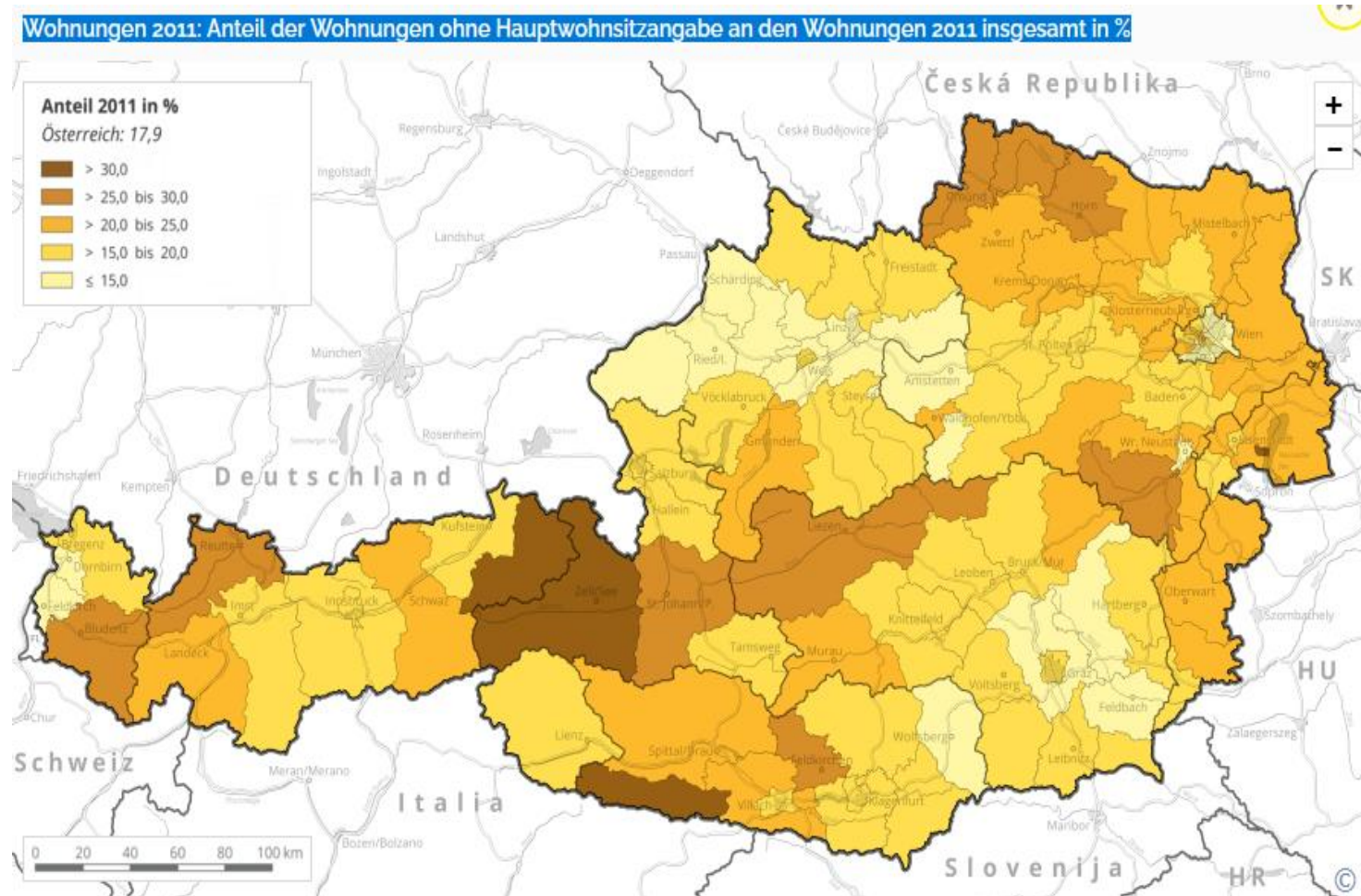
Christof Schremmer vom österreichischen Institut für Raumplanung rät, die Frage der Zweit- und Freizeitwohnsitze klar über die Widmung zu regeln.

ARTIKEL DISKUSSION



Ferienwohnsitze

ÖROK-Atlas: Anteil der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzangabe an den Wohnungen 2011 in %



Nebenwohnsitze Statistik

(Nebenwohnsitze - STATISTIK AUSTRIA, eigene Berechnungen)

Land	Nebenwohnsitze	NWS pro 100 EW	Veränderung seit 2018
Österreich	1.410639	15,5	+16,3
Burgenland	68946	22,9	+26,2
Kärnten	96639	17,0	+29,1
Niederösterreich	364790	21,2	+17,4
Oberösterreich	170438	11,2	+17,2
Salzburg	99960	17,6	+16,4
Steiermark	158531	12,5	+17,0
Tirol	143549	18,6	+20,6
Vorarlberg	39784	9,8	+23,0
Wien	268002	13,5	+5,2

- Überwiegend in den **Raumordnungsgesetzen** definiert
 - z.T. in GVG, Meldegesetz
- **Begriffsvielfalt:** Freizeitwohnsitze, Ferienwohnungen, Zweitwohnsitze, Hauptwohnsitze
- **Bsp.: Als Ferienwohnung** gelten gem. § 16 Abs. 2 VlbG RplG Wohnungen oder Wohnräume,
 - **die nicht der Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs dienen,**
 - sondern **während des Urlaubs, der Ferien oder zu Erholungszwecken** nur **zeitweilig** benützt werden.
 - **Nicht als Ferienwohnung** gelten
 - Wohnungen und Wohnräume, **die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung** dienen
 - **Mobilheime und Bungalows auf Campingplätzen** nach dem Campingplatzgesetz
- **Begriffskern** ist die temporäre Nutzung einer Wohnung
 - Präzisierend werden **Nutzungsgründe** – Urlaub, Ferien oder Erholungszwecke – angeführt
 - Ergänzt wird die grundsätzliche Definition für Ferienwohnungen durch **Ausnahmekriterien**, die bewirken, dass trotz nur zeitweiliger Nutzung keine Ferienwohnung vorliegt

- **Begriffsvielfalt** deutet auf vielfältiger Nutzungsformen hin
 - Zweitwohnsitz: Ferienwohnungen, Arbeitswohnsitz, Ausbildungswohnsitze
 - Multilokalität
 - Organisierte Vermietung privater Unterkünfte
z.B. AirBnB, Urlaub am Bauernhof
 - Sonderformen, wie Campingplätze, Kleingärten
- **Vielfältige Auswirkungen**
 - Positive Effekte
 - Negative Effekte
- **Vielfältige Nutzungskonflikte**
 - Dauerhaftes Wohnen („Verdrängung der einheimischen Bevölkerung“, steigende Bodenpreise)
 - Touristische Einrichtungen, insb. Hotellerie („Kalte Betten“, „Buy-to-let Modelle“)
 - Landwirtschaftliche Bauten („Nachnutzung von Stadel und Almen“)



Ausprägungsmerkmale von Zweitwohnsitzen

FUNKTION	Freizeit und Erholung	Ausbildung und Beruf	in Verbindung mit Wohnsitzwechsel (Erbe)
GEBÄUDE-TYPOLOGIE	Einfamilienhäuser Apartmenthäuser (Miete, Eigentum)	Kleingartenhäuser Badehütten und Almhütten Dauercamping	
	voll ausgestattete Zweitwohnsitze	nicht voll ausgestattete Zweitwohnsitze	
BESTAND vs. NEUBAU	im Bestand integriert	neu errichtete Bauten	
LAGE IN DER GEMEINDE	Kernlage	Randlage	Streulage Alleinlage
LAGE ZUM HAUPTWOHNSITZ	innerhalb der Wohngemeinde im weiteren Umfeld von Städten	im engeren Umfeld von Städten im ländlichen Raum	
NUTZUNGS-MERKMALE	Ganzjahresnutzung sporadische Nutzung	saisonale Nutzung Leerstand	

- Historische Villen



- „Badehäuser“



- Bauboom im Apartmentsegment in Hanglagen



- Apartmenthauses am Faaker See





Beherbergungsbetriebe: alt und neu

nten ORF.at  Klagenfurt: 10,7 °C

TVthek Radio Debatte Österreich Wetter Sport News

70.000 Zweitwohnsitze in Kärnten

Das Interesse an Zweitwohnsitzen ist nach wie vor groß, etwa 70.000 dürften es in Kärnten sein. Kritiker sagen, dass durch Zweitwohnsitze die Preise für Wohnraum steigen. Randgemeinden hingegen sind oft auf die Investoren angewiesen.

Ein Beispiel für eine Randgemeinden, die Investoren sucht, ist Mallnitz. Für Bürgermeister Günther Novak (SPÖ) ist es ein Wettlauf gegen die Zeit, denn jedes Jahr würden weitere Einheimische aus Mallnitz abwandern. Investoren - auch aus dem Ausland - die alten Gebäuden neues Leben einhauchen, kommen der Gemeinde gerade recht. Vizebürgermeister Anton Glantschnig (GFM) will auf seinem Anwesen ein Campingareal mit Luxusappartements errichten.



Auch im ehemaligen Hotel Berghof in Mallnitz sollen Appartements entstehen

meinbezirk.at

Imst Nachrichten Leben Fotos & Videos Veranstaltungen Jobs Marktplatz Community

Home > Tirol > Imst > Lokales

Bezirks
Blätter  Redaktion
Clemens Perktold
Folgen 

LA Sint: Die ÖVP befeuert Ausverkauf Tirols mit "Freizeitwohnsitz-Lüge"

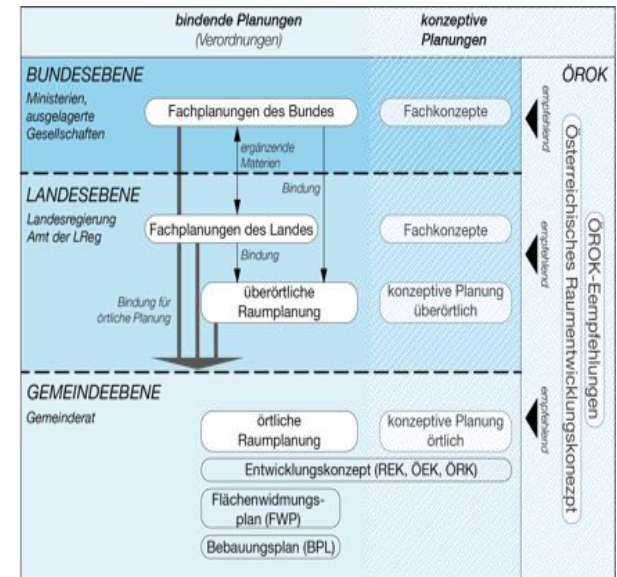
Chaletdorf als getarnter Freizeit-Wohnsitz?

14. August 2019, 13:37 Uhr



Das "All Suite Resort" in Oetz: ein Investorenmodell, das zahlreiche Fragen aufwirft. Foto: P8 hochgeladen von Clemens Perktold

- **Europäische Ebene:** Vertrag über die Arbeitsweisen der EU (AEUV)
 - Niederlassungsfreiheit (Art 49 ff)
 - Kapitalverkehrsfreiheit (Art 63 ff)
- **Verfassung:** Kompetenzen, Grundrecht auf Eigentum, eigener Wirkungsbereich der Gemeinden
- **Bundesmaterien:** Meldegesetz, WohnungseigentumsG
- **Landesrecht:** Raumordnungsrecht, Grundverkehrsrecht, Baurecht
- **Raumordnungsgesetze der Länder**
 - Raumordnungsziele in den ROG's als Vorgaben
 - Hoheitliche Planungsmaßnahmen:
 - auf überörtlicher Ebene
 - auf örtlicher Ebene
- **Bauverfahren**
 - Baubewilligung
 - Kontrolle und Sanktionen



ÖROK-Schriftenreihe 202 (2018), S 77

- **Steuerungsintensität**
 - Vielfältige Steuerungsansätze
 - Keine Einschränkungen bis sehr restriktive Vorgaben
- **Regelungsschwerpunkt**
 - Im Raumordnungsrecht
 - Ändernde Bedeutung des Grundverkehrsrechts
- **Einzelne Länder haben ihre Zielkataloge überarbeitet, wobei (nur) tw Ferienwohnungen thematisiert werden**
 - Gemäß § 2 Abs. 2 Ktn ROG sind folgende **Grundsätze zu beachten**: Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die **Deckung des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes** der Bevölkerung und ... anzustreben.
- **Raumordnungsrechtliche Regelungen**
 - Teilweise gesetzliche Vorgaben („Zweitwohnsitzquote“)
 - Ermächtigungen für Gemeinden zu spezifischen Einschränkungen
- **Grundverkehrsrechtliche Regelungen**
 - Teilweise Änderung der Erklärungspflicht (Slbg GV: „Positivklärung“)



- Auf Gemeindeebene hat insb. **Flächenwidmungsplan** wesentliche Bedeutung
- ROG sehen **Sondernutzungen im Bauland für Freizeitwohnsitze** vor
 - Ferienwohnungen dürfen nur auf solchen Flächen **errichtet** werden
 - Im **allgemeinen Bauland** sind Freizeitwohnsitze – überwiegend – unzulässig
- **Wollen Gemeinden Freizeitwohnsitze**, können sie durch Umwidmungen die rechtliche Grundlage schaffen – im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben
- Teilweise wird zwischen **Apartmenthäusern, Feriendörfern und Ferienwohnungen** unterschieden
- **Ferienwohnsitzverzeichnis**: In einigen Bundesländern bestehen **Erhebungspflichten** in Form von **Ferienwohnungsverzeichnissen**.
- **Vertragsraumordnung** wird eingesetzt, um Zweitwohnsitze zivilrechtlich einzuschränken
- **Umsetzung** der planungsrechtlichen Vorgaben im **örtlichen Bauverfahren**
 - Erhebliche Prüf- und Auslegungserfordernisse durch die Baubehörde



Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wald im Pinzgau mit Zweitwohnungsgebieten (ZG) (Quelle: Land Salzburg – SAGISonline)

- **Kontrollmöglichkeiten** sind (wie oft wird Wohnsitz genutzt) nicht einfach
 - Beträchtliches **Umgehungspotential** und -bereitschaft
- Zuständig für Kontrolle des Verwendungszweckes sind **die Gemeinden** als Träger der örtlichen Baupolizei
- Raumplanungsgesetze und Bauordnungen sehen **besondere Regelungen** vor, wie:
 - **Erhebungspflichten** in Form von **Ferienwohnungsverzeichnissen**
 - **Kontroll- und Überwachungsregelungen**, Betretungserlaubnis, verpflichtende Auskünfte für Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen
 - **Spezifische Strafbestimmungen**

salzburg ORF.at Salzburg-Freisaak: 11,5 °C

Fernsehen TVthek Radio Debatte Österreich Wetter Sport News

Neue Raumordnung: Schwierige Kontrolle

Die Kontrolle von illegalen Zweitwohnsitzen ist für die Gemeinden nach dem neuen Raumordnungsgesetz rechtlich schwierig. Darauf weist ein Jurist hin. Das Gesetz wurde am Mittwoch im Landtagsausschuss auf den Weg gebracht.

Landal Rehrenberg

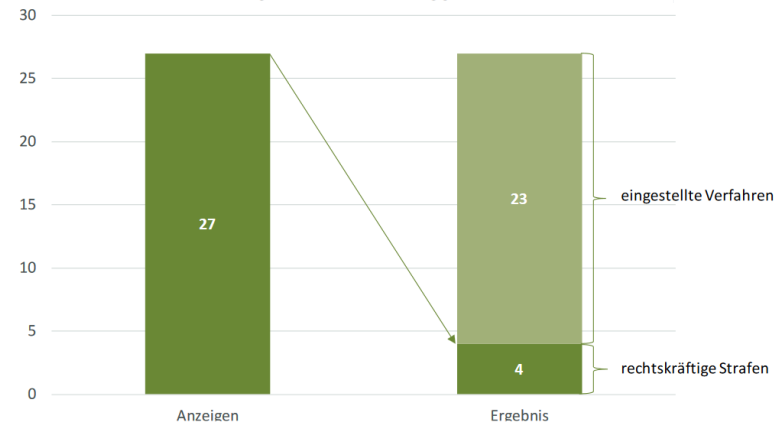


Bürgermeister könnten bei der Kontrolle von möglicherweise illegalen Zweitwohnsitzen nur verlieren, sagt ein Jurist.

Die neue Salzburger Raumordnung wurde über Jahre geplant und heftig debattiert. Ihr großes Ziel ist ja, dass in Zukunft mehr leistbares Bauland zur Verfügung stehen soll. Dazu sollen gerade in die Gebirgsgauen auch die Zweitwohnsitze eingedämmt werden. Die Kontrolle von illegalen Zweitwohnungen ist Sache der Gemeinden - und das ist für den ehemaligen Anwalt und anerkannten Raumordnungsexperten Manfred König aus Saalbach (Pinzgau) problematisch. König ist heute Konsulent in Raumordnungsfragen - viele, die Zweitwohnsitze kaufen möchten, holen sich bei ihm Rat.

Jurist sieht Zwickmühle für Bürgermeister

In Zukunft sollen ja die Bürgermeister feststellen, ob eine Immobilie illegalerweise als Zweitwohnung genutzt wird. Doch ohne



**Anzahl der Verfahren BH Zell am See
2016 - 2018** (Salzburger Nachrichten, 06.12.2018)
Ferienwohnsitze

- **Freizeitwohnsitzabgabe** – Kufstein (V157/2021), Wörgl (V54/2021)
„**Gesetzwidrigkeit der Verordnung** der Stadtgemeinde Wörgl betreffend die Höhe von Freizeitwohnsitzabgaben
Ermächtigung der Gemeinde zur Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe innerhalb von Mindest- und Höchstsätzen zur Abdeckung von Aufwendungen, **soweit diese nicht durch Benützungsgebühren oder Fremdenverkehrsabgaben** abgedeckt sind;
Wahl des höchsten Abgabensatzes kann nicht allein auf die Höhe des Verkehrswerts des Freizeitwohnsitzes gestützt werden.“
- **Übergangsbestimmungen** – Salzburg (G366/2021, 30.06.2022)
„**Gleichheitswidrigkeit** von Bestimmungen des Slbg ROG 2009 betreffend **Rechtmäßigkeit der Nutzung von Zweitwohnungen**
Partielle Ausnahme durch "Legalisierung" der Nutzung von Zweitwohnungen nicht mit den raumplanerischen Zielen vereinbar;
keine sachliche Rechtfertigung der Änderung einer früher unzulässigen Nutzung in eine zulässige Zweitwohnungsnutzung unter Freistellung von allen Beschränkungen für Zweitwohnsitze.“

Quelle: orf.at, 14.07.2022

POLITIK
VfGH kippt Landesgesetz: „1.500 Wohnsitze illegal“
Der Verfassungsgerichtshof hat die nachträgliche Legalisierung von rund 3.000 Zweitwohnsitzen in Salzburg durch das Raumordnungsgesetz von 2018 aufgehoben. Dieses verstöße gegen den Gleichheitsgrundsatz. Der zuständige Landesrat Josef Schwaiger (ÖVP) spricht von 1.500 Wohnsitzen, die nun wieder illegal seien.

- ÖROK-Empfehlungen als – **einstimmiges – Konsenspapier**
 - Mitwirkung vielfältiger Expert:innen
 - Weitreichende und differenzierte Diskussionen
- Aufgrund dynamischer Entwicklungen, insb. in touristisch geprägten Regionen, ist eine **Weiterentwicklung der Steuerungsansätze** notwendig
- **Ziele: Steuerung von Freizeitwohnsitzen**
 - sparsamer Umgang mit Ressourcen
 - Sicherung der Flächen für dauerhaftes Wohnen und gewerblicher Vermietung
- **Sammlung von Maßnahmen**, auf die bei der Erweiterung der bestehenden Regelungsansätze zurückgegriffen werden kann
- Zielführend ist **eine an die unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten angepasste Auswahl** und eine konsequente Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen



1. Einschränkung von Freizeitwohnsitzen als Raumordnungsziel

Das öffentliche Interesse an der Steuerung und Einschränkung von Freizeitwohnsitzen soll in den raumordnungsgesetzlichen Zielen ergänzt werden

Die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs sowie für touristische Beherbergung benötigten Flächen sollen nicht für Freizeitwohnsitze verwendet werden

- Aus den raumordnungsgesetzlichen Zielen sollen sich die **öffentlichen Planungsinteressen** an der Steuerung und Einschränkung von Freizeitwohnungen ableiten lassen
- Die **Zielsetzungen sollen raumordnungsrechtliche Grundlage** für künftige Einschränkungen für Freizeitwohnsitze sein, die in der Folge
 - durch restriktive raumordnungsgesetzliche Widmungsbestimmungen sowie
 - durch planerische Festlegungen der überörtlichen und örtlichen Raumplanung konkretisiert und umgesetzt werden.

2. Freizeitwohnsitze als überörtliche Planungsaufgabe

Überörtliche Raumordnung soll durch verbindliche Vorgaben die Entwicklung von Freizeitwohnsitzen – abhängig von örtlichen Gegebenheiten – begrenzen.

- Auswirkungen durch (große) Freizeitwohnsitzvorhaben gehen über Standortgemeinden hinaus und erfordern **abgestimmte, überörtliche Vorgaben**
- Der **überörtlichen Raumplanung** stehen mehrere Instrumente zur Verfügung, die Ziele und Maßnahmen bezüglich Freizeitwohnsitze enthalten können:
 - **Obergrenzen durch Freizeitwohnsitzquoten:** Um übermäßige Belastungen von Gemeinden durch Freizeitwohnsitze zu vermeiden, sollen Freizeitwohnsitzquoten durch die Länder festgelegt werden (**Anteil 10-15%**)
 - **Vorbehaltsgemeinden und Beschränkungszonen:** Alternativ zu Quoten sollen von Ländern Bereiche im Raumordnungs- oder Grundverkehrsrecht räumlich abgegrenzt werden
 - Freizeitwohnsitz-Regelungen **in regionalen Raumordnungsprogrammen:** Für belastete Regionen sollen abgestimmte Strategien sowie steuernde Maßnahmen für Freizeitwohnsitze festgelegt werden.

3. Strategische Aussagen zu Freizeitwohnsitzen in örtlichen Entwicklungskonzepten

Abhängig von den spezifischen kommunalen Herausforderungen sollen Örtliche Entwicklungskonzepte restriktive Aussagen zum strategischen Umgang mit Freizeitwohnsitzen enthalten

- In örtlichen Entwicklungskonzepten sollen **ortsspezifische Vorgaben** für die Schaffung von Freizeitwohnsitzen festgelegt werden, durch die
 - verbindliche Einschränkungen in Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen sowie
 - grundsätzliche Kontrollmechanismen sachlich argumentiert werden können.
- Bestehen in Gemeinden **Defizite bei** der Sicherstellung des dauerhaften, **leistbaren Wohnbedarfes** sollen durch entsprechende Regelungen in örtlichen Entwicklungskonzepten **die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze generell unzulässig** sein

4. Steuerung von Freizeitwohnsitzen durch örtliche (Sonder-)Widmungen

Die Schaffung von Freizeitwohnsitzen sollen als planungsrechtliche Grundlage eigene (Sonder-)Widmungen voraussetzen, die eine räumliche Steuerung und Einschränkungen von Freizeitwohnsitzen durch die Gemeinden ermöglichen.

- Einerseits kann die Zulässigkeit von Freizeitwohnsitzen an entsprechende **Sonderwidmungen (z.B. Bauland-Freizeitwohnsitzgebiet)** gebunden werden, wobei nur in diesen Festlegungen Freizeitwohnsitze zulässig sind.
- Andererseits können **Einschränkungen** vorgesehen werden, **die Freizeitwohnsitze räumlich ausschließen**.
 - Freizeitwohnsitze wären somit in Baulandkategorien zulässig, können aber durch Festlegungen der Gemeinde eingeschränkt werden
- Im Flächenwidmungsplan soll die jeweils **höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen** bestimmt werden können.
- Die planungsrechtlichen Möglichkeiten für Gemeinden sollen dahingehend erweitert werden, dass bei Freizeitwohnsitzgebieten **eine Hauptwohnsitznutzung ausgeschlossen werden kann**.

5. Einschränkende Widmungskriterien

Die planungsrechtlichen Kriterien für die Zulassung von Freizeitwohnsitz-(gebiete)en sollen präzisiert werden und praxisrelevante Vorgaben für kommunale Planungsentscheidungen darstellen.

- Detaillierte Widmungskriterien sollen zu nachvollziehbaren und **schlüssigen Begründungen für die Festlegung von Freizeitwohnsitzgebieten** führen
- Die **Schaffung neuer Freizeitwohnsitze** sollte nur zulässig sein, wenn **die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde** entsprechend den raumordnungsgesetzlichen Zielen nicht beeinträchtigt wird
- **Wesentliche Kriterien** bei der Beurteilung von Freizeitwohnsitzen sollen sein:
 - der Wohnbedarf der lokalen Bevölkerung
 - der aktuelle Anteil an Freizeitwohnsitzen
 - die infrastrukturelle Auslastung
 - die zersiedelnde Wirkung sowie
 - Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild oder den Grundstücks- und Wohnungsmarkt
- Freizeitwohnsitze sollen **nicht in isolierter Lage** ausgewiesen werden

6. Differenzierte Sonderwidmungen

Aufgrund der unterschiedlichen räumlichen und siedlungsstrukturellen Wirkung soll widmungsrechtlich zwischen Apartmenthäusern und sonstigen Freizeitwohnsitzen differenziert werden können

- Falls durch planungsrechtliche Bestimmungen größere Formen von Freizeitwohnsitzen nicht ohnehin ausgeschlossen sind, sollen Gemeinden die **Möglichkeit zur widmungsrechtlichen Differenzierung zwischen unterschiedlichen (Groß-)Formen** von Freizeitwohnsitzen eingeräumt werden.
- So kann bei den freizeitwohnsitzspezifischen Widmungen zwischen unterschiedlichen **Sonderformen (insb. Apartmenthäuser)** differenziert werden und die Gemeinden können ermächtigt werden, für größere Freizeitwohnsitztypen **detaillierte widmungsrechtliche Vorgaben** zu machen.

7. Einschränkung von Ausnahmeregelungen

Ausnahmetatbestände für die Zulässigkeit von Freizeitwohnsitzen sollen möglichst eindeutig und gering gehalten sowie nachträgliche Deklarierungen bzw. Legalisierungen von Freizeitwohnsitzen vermieden werden.

- Einschränkungen von Freizeitwohnsitzen sollen **nicht durch großzügige Ausnahmeregelungen** in ihrer Wirkung erheblich **eingeschränkt werden**.
- Umfangreiche Ausnahmen im Raumordnungsrecht **erschweren** vielfach **den Vollzug** und haben **einen erheblichen Verwaltungsaufwand** zur Folge.
- Ausnahmen können **zu Rechtsunsicherheiten führen** und **hohe Ansprüche an die sachliche Begründung** und Rechtfertigung stellen.
- Bei **Übergangsregelungen** sollten **keine überlangen Fristen** eingeräumt werden.
- Die **nachträgliche Deklaration bzw. Legalisierung von Freizeitwohnsitzen** durch die Länder kann falsche Signalwirkungen setzen und wurde wiederholt durch den VfGH als verfassungswidrig aufgehoben.

8. Verpflichtender Bebauungsplan für Freizeitwohnsitzprojekte

Bei künftigen Freizeitwohnsitzprojekten sollen die Möglichkeiten der Bebauungsplanung verstärkt genutzt werden, um die bauliche Ausgestaltung der Projekte ortsspezifisch zu definieren.

- Um **Fehlentwicklungen bei der baulichen Gestaltung** von Freizeitwohnsitzprojekten zu vermeiden, soll bei Freizeitwohnsitzvorhaben,
 - **die eine bestimmte Größe überschreiten** bzw.
 - **an orts- und landschaftsbildsensiblen Standorten** geplant sind,
- eine umfassende räumliche Analyse stattfinden, die als Grundlage für gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan dienen soll.

9. Führung Freizeitwohnsitzverzeichnis

Gemeinden sollen – nach entsprechenden Erhebungen – ein Freizeitwohnsitzverzeichnis führen, in denen die existierenden Freizeitwohnsitze (differenziert nach rechtlicher Grundlage) dokumentiert werden.

- Die jeweils **aktuelle Situation bei Freizeitwohnsitzen** soll in Gemeinden
 - statistisch erfasst,
 - in Freizeitwohnsitzverzeichnissen oder -registern dokumentiert und
 - im Rahmen der datenschutzrechtlichen Möglichkeiten publiziert werden.
- Die Daten sollen grundsätzlich durch die zuständigen **Gemeinden erhoben** und **an die Landesregierung gemeldet** werden.
- Der **beachtliche Ressourcenaufwand** für die Gemeinden soll dabei beachtet und **Maßnahmen zur Unterstützung** bereitgestellt werden.
- Ergänzend soll in **Flächenbilanzen** der aktuelle Stand an Freizeitwohnsitzgebieten (differenziert nach bebaut/unbebaut) ausgewiesen werden.

10. Erklärungspflicht für eine widmungskonforme Nutzung

Die widmungskonforme Verwendung von Liegenschaften in Gemeinden, die unter besonderem Druck hinsichtlich leistbaren Wohnens (oder touristischer Beherbergung stehen) soll durch Erklärungspflichten abgesichert werden.

- **Grundverkehrsrechtliche Bestimmungen** sollen bei Rechtsgeschäften iZm Freizeitwohnsitzen die **Abgabe von Erklärung** vorsehen, dass auf gegenständlichen Immobilien **ein Hauptwohnsitz begründet** und **diese Nutzung** innerhalb einer bestimmten Frist auch **tatsächlich aufgenommen wird**.
- Ist aufgrund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung einer Immobilie **die Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht auszuschließen**, können auch im **Baurecht** Bauwerber:innen verpflichtet werden, glaubhaft zu machen, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht beabsichtigt ist.
- Der Erklärung widersprechende Nutzungen und Verwendungen sollen **weitreichende Konsequenzen** (z.B. Nutzungsuntersagung, Verwaltungsstrafen, Unwirksamkeit oder Rückabwicklung des Rechtsgeschäftes) nach sich ziehen.

11. Absicherung durch Vertragsraumordnung

Durch Nutzungsverträge soll eine widmungskonforme Nutzung bei Planänderungen abgesichert werden, um zivilrechtlich konsenswidrige Nutzungen von Wohngebäuden als Freizeitwohnsitz auszuschließen.

- Die Vertragsraumordnung soll iZm der Steuerung von Freizeitwohnsitzen eine **ergänzende und absichernde Rolle** spielen, um Widmungsänderungen im Flächenwidmungsplan oder Änderungen im Bebauungsplan mittels **Nutzungsverträgen** (zivilrechtlich) dahingehend abzusichern, dass eine widmungskonforme Nutzung von Bauland sichergestellt wird.
- Vor allem in **Vorbehaltsgemeinden** kommt der Sicherung von dauerhaften Wohnnutzungen durch Verträge Relevanz zu.

12. Bestehende Freizeitwohnsitze

Durch restriktive Bestandsregelungen soll eine überdimensionale Erweiterung von bestehenden Freizeitwohnsitzen verhindert werden.

- Bestehende Freizeitwohnsitze sollen möglichst **auf die aktuelle Größe und Dimension beschränkt** bleiben.
- Um **überdimensionale Ausbaumaßnahmen und Erweiterungen** bestehender Freizeitwohnsitze sowie Umnutzungen von Bestandsbauten einzuschränken, sollen **restriktive raumordnungs- und baurechtliche Vorgaben** für bestehende Freizeitwohnsitze festgelegt werden.
- **Änderungen des Verwendungszwecks** von Bestandsbauten zu Freizeitwohnsitzen sollen inhaltlich **eingeschränkt und bewilligungspflichtig** sein.

13. Adäquate Freizeitwohnsitzabgabe

Gemeinden sollen zu Einhebung von Freizeitwohnsitzabgaben ermächtigt werden, deren Höhe sowie allfällige Differenzierungen sachlich zu begründen sind.

- Durch die **Einhebung von Freizeitwohnsitzabgaben** sollen den Gemeinden **ihre Aufwendungen**, die sich am Entgang der Geldmittel aus dem Finanzausgleich für Hauptwohnsitze sowie an Kosten für die Infrastrukturbereitstellung orientieren sollen, **finanziell kompensiert** werden.
- Freizeitwohnsitzabgaben **sind rechtlich grundsätzlich zulässig**, bei der Festlegung der – **moderaten** („Erdrosselungsteuer“) – Abgabenhöhe laut VfGH muss jeweils die **finanzielle Belastung der Gemeinde** mit Freizeitwohnsitzen dargelegt werden.
- Zu klären – auch im Verhältnis mit anderen Gemeinden – sind **die besonderen räumlichen und finanziellen Gegebenheiten**, die spezifische Abgabenhöhen und Differenzierungen rechtfertigen.

14. Einschränkung von Mobilheimen auf Campingplätzen

Um Freizeitwohnsitze auf Campingplätzen zu vermeiden, sollen klare rechtliche Regelungen für die Aufstellung von Mobilheimen geschaffen werden, die eine dauerhafte Nutzung von Mobilheimen verhindern.

- Durch restriktive Regelungen für Mobilheime in den Campingplatzgesetzen **hinsichtlich Größe, Gewicht und Erscheinungsbild, der maximalen Fläche eines Stellplatzes** (z.B. 50 m²) sowie **generell eines reduzierten Prozentsatzes der Stellplätze** für Mobilheime (z.B. maximal 20% oder 30%) der Gesamtfläche der Standplätze soll die Zunahme freizeitwohnsitzähnlicher Wohnformen hintangehalten werden.
- Ausdrücklich soll in den **Begriffsdefinitionen** festgehalten werden, dass Mobilheime der Unterbringung **ständig wechselnder Gäste im Rahmen des Tourismus dienen**.
- Die Nutzungsart von Stellplätzen eines Campingplatzes soll dahingehend beschränkt werden, dass **im Rahmen kompetenzrechtlicher Möglichkeiten nur mehr Bestandsrechte** zu ausschließlich touristischen Zwecken eingeräumt werden.

15. Kontrolle und Sanktionen

Die RO-Gesetze sollen Kontrollmöglichkeiten (u.a. Betretungserlaubnis, Abfrage der Verbrauchsdaten etc.) sowie Strafbestimmungen enthalten, um eine rechtliche Handhabe gegen die widmungswidrige Nutzung von Wohnobjekten zu ermöglichen.

- **Ermächtigungen** für die Gemeinden für **eine wirkungsvolle Kontrolle** (u.a. Betretungserlaubnis, Abfrage der Verbrauchsdaten etc.) sowie **spezifische Sanktionsmöglichkeiten** bei rechtswidriger Nutzung sollen verbessert werden.
- **Widmungswidrige Verwendungsänderungen** von Bauten sollen überprüft, rechtlich sanktioniert und die Herstellung des gesetzeskonformen Zustands vorgeschrieben werden.
- Eine wirkungsvolle Kontrolle und allfällige Sanktionen sollen durch eine **Beweislastumkehr** dahingehend erleichtert werden, dass im Rahmen der grundrechtlichen Bestimmungen die **Grundeigentümer:innen erklärungs pflichtig** sind, dass keine unzulässige Verwendung als Freizeitwohnsitz vorgesehen ist.
- **Geschulter Aufsichtsorgane** auf Gemeindeebene können **die Kontrollen bedeutend erleichtern**, wobei gemeindeübergreifende Verwaltungsgemeinschaften gebildet werden könnten.

16. Einschränkung gewerblicher Beherbergung insb. in Wohnungseigentumsobjekten

In Wohnungseigentumsobjekten sollte die gewerbliche Beherbergung eingeschränkt werden bzw. an spezifische Widmungen nach dem jeweiligen Raumordnungsgesetz gebunden sein.

- Für gewerbliche Beherbergungsbetriebe sollen **klare widmungsrechtliche Vorgaben** bestehen, die den Gemeinden Möglichkeiten bieten,
 - diese auf bestimmte Standorte einzuschränken und
 - die touristische Nutzung langfristig sicherzustellen
- **Beschränkungen bei der Begründung von Wohnungseigentum**, wodurch dem Trend entgegengewirkt werden könnte, gewerbliche Beherbergungsbetriebe partiell in Freizeitwohnsitze umzuwandeln, fallen **nicht in die raumordnungsrechtliche Zuständigkeit**
- Im Rahmen **der Vertragsraumordnung** sollen Nutzungsverpflichtungen insb. für den Betrieb gewerblicher Beherbergungsbetriebe vorgeschrieben werden.



Danke für die Aufmerksamkeit!

Foto: A. Schindelegger