



*„Im Sinne einer positiven regionalen und touristischen Entwicklung der Gemeinde Mittelberg soll die Anzahl der Zweitwohnsitze weiterhin nicht vergrößert werden.“*

*Illegaler Zweitwohnsitz: „Angesichts eines gesetzlichen Strafrahmens von nicht weniger als € 36.000,- wären im Wiederholungsfall Strafen in empfindlicher Höhe nicht auszuschließen.“*

## Ferienwohnungen

### Teil des Beherbergungsbetriebs oder Zweitwohnsitz?

Die Nachfrage nach Häusern oder Wohnungen zur eigenen Nutzung während des Urlaubs, der Ferien oder zu Erholungszwecken und gegebenenfalls zur Weitervermietung in der übrigen Zeit nimmt auch in der Gemeinde Mittelberg merklich zu. Solche **Zweitwohnsitze** werden wegen ihrer **nachteiligen Auswirkungen auf regionale und touristische Strukturen** seit Jahren sehr kritisch beurteilt und die gesetzlichen Möglichkeiten insbesondere im Rahmen des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes zur Begrenzung von Zweitwohnsitzen angewendet.

Diese Bürgerinformation beschreibt die Haltung der Gemeinde Mittelberg und ihrer Organe und erläutert u.a. den Begriff „Ferienwohnung“ nach dem Raumplanungsgesetz. Die Bürgerinnen und Bürger sollen sensibilisiert werden, damit eine **illegale Nutzung von Immobilien** zu Ferienzwecken wirksam verhindert werden kann.

## 1. Haltung der Gemeinde Mittelberg

Im Jahre 1993 wurde das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) novelliert. Seither ist die Nutzung von bestehenden Wohnungen und Wohnräumen, die nicht der Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs sondern vielmehr als sogenannte Zweitwohnsitze während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden, grundsätzlich bewilligungspflichtig.

Im Rahmen der Übergangsbestimmungen konnten bereits damals als Zweitwohnsitz bzw. Ferienwohnung benützte Hütten, Häuser und Wohnungen angezeigt und entsprechend der damaligen Nutzung bewilligt werden.

Darüberhinaus wurden Bewilligungen zur Zweitwohnsitz- bzw. Feriennutzung von bestehenden Immobilien gemäß § 16 Abs. 4 RPG vom zuständigen Gemeindevorstand im Allgemeinen nicht ausgesprochen. Ebenso hat die Gemeindevertretung bisher nicht von ihrer Möglichkeit Gebrauch gemacht, innerhalb von Kern-, Wohn- und Mischgebieten des Flächenwidmungsplans Gebiete auszuweisen, in denen auch oder nur Zweitwohnsitze bzw. Ferienwohnungen nach dem RPG errichtet werden dürfen (§ 16 Abs. 1 RPG).

Gründe für die restriktive Haltung der Gemeinde Mittelberg sind die zu erwartenden Folgen einer Ausweitung von Zweitwohnsitzen:

- Durch die sporadische Nutzung werden die beschränkten Siedlungsflächen nicht effizient genutzt. Der erhöhte Flächenanspruch bzw. die Zersiedelung geht zu Lasten einer

privaten, gewerblichen oder öffentlichen Dauernutzung. Dies führt zu einer Erhöhung der Grundstücks-, Immobilien- und Mietpreise, die dadurch insbesondere für Einheimische weniger erschwinglich werden.

- Die Errichtung, Instandhaltung und Betreuung regionaler und touristischer Einrichtungen, wie z.B. der Straßen, der Wanderwege, der Langlaufloipen, der Parkanlagen, oder auch die Bereitstellung des öffentlichen Nahverkehrs (Walterbus) sind ganzjährig sicherzustellen. Der hierzu geleistete finanzielle Beitrag eines Zweitwohnsitzes ist deutlich geringer als der eines Hauptwohnsitzes.
- Ferienwohnungen werden erfahrungsgemäß überwiegend zu den Zeiten der touristischen Hochsaison genutzt, was zu zusätzlichen Belastungen für die zu diesem Zeitpunkt bereits voll ausgelasteten touristischen Einrichtungen führt.
- Beispiele aus Orten mit hohem Zweitwohnsitzanteil (z.B. in der Schweiz und in Frankreich) zeigen, dass nicht genutzte Wohnungen während eines Großteils des Jahres mit geschlossenen Fensterläden oder Jalousien dem Charakter und der Atmosphäre der Tourismusorte schaden.

## 2. Was ist eine bewilligungspflichtige Ferienwohnung nach dem Raumplanungsgesetz?

Für die Frage, ob eine bewilligungspflichtige Ferienwohnung nach dem Raumplanungsgesetz vorliegt, ist ausschließlich die Art der Nutzung maßgebend, und zwar ohne Rücksicht dar-

Nutzung	Kriterien	Voraussetzungen
I. Dauernutzung mit Hauptwohnsitz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Mittelberg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anmeldung Hauptwohnsitz</li> </ul>
II. Dauernutzung mit Nebenwohnsitz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittelpunkt ist nicht in der Gemeinde Mittelberg und</li> <li>• keine Feriennutzung gem. RPG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anmeldung Nebenwohnsitz</li> </ul>
III. Gewerbliche Beherbergung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erbringung von Dienstleistungen</li> <li>• Eigennutzung ausgeschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• An-/Abmeldung Tourismusbüro</li> <li>• Entrichtung Gästetaxe</li> </ul>
IV. Privatzimmervermietung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• weniger als 10 Betten</li> <li>• Obsorge im Haushalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• An-/Abmeldung Tourismusbüro</li> <li>• Entrichtung Gästetaxe</li> </ul>
V. Zweitwohnsitz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erbringung von Dienstleistung</li> <li>• Feriennutzung gem. RPG</li> <li>• bloße Raumvermietung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bewilligung nach dem Raumplanungsgesetz</b></li> <li>• Anmeldung Nebenwohnsitz bzw. An-/Abmeldung Tourismusbüro<sup>1</sup></li> <li>• Entrichtung Zweitwohnsitzabgabe bzw. Entrichtung Gästetaxe<sup>2</sup></li> </ul>

1. Eigentümer bzw. Inhaber und dessen Familienangehörige melden bei der Gemeinde Mittelberg einen Zweitwohnsitz bzw. einen Nebenwohnsitz an. Weitere Personen melden sich während ihres Aufenthaltes beim Tourismusbüro an.

2. Gemäß Zweitwohnsitzabgabeverordnung unterliegt eine Wohnung nicht der Zweitwohnsitzabgabe, wenn (§ 2 Abs. 2 lit. a) keine Eigennutzung durch den Verfügungsberechtigten erfolgt und die Ferienwohnung für kurze Zeit an Gäste überlassen wird oder (§ 2 Abs. 2 lit. b) nach den gegebenen Umständen pro Jahr mehr als 400 gästetaxpflichtige Nächtigungen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist gemäß Taxordnung eine Gästetaxe zu entrichten. Insbesondere können Ferienwohnungen gem. RPG pauschaliert werden.

ob die Wohnung vom Eigentümer oder von Dritten be-nutzt wird. Die Tabelle unterscheidet fünf verschiedene Nutzungsarten - lediglich die Kategorie V der Zweitwohnsitznutzungen ist nach dem Raumplanungsgesetz bewilligungspflichtig.

## I. Dauernutzung mit Hauptwohnsitz

Wohnungen und Wohnräumen der Kategorie I werden zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs genutzt, d.h. die Bewohner haben ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Mittelberg und sind entsprechend mit einem Hauptwohnsitz in der Gemeinde Mittelberg gemeldet. Gemäß Taxordnung sind zu diesen direkt verwandte Personen von der Gästetaxe befreit und können ihren Besuchsaufenthalt in der Gemeinde melden. Andere Personen haben ihren Besuch im Tourismusbüro anzumelden und sind gästetaxpflichtig.

## II. Dauernutzung mit Nebenwohnsitz

Befindet sich der Lebensmittelpunkt zwar nicht in der Gemeinde Mittelberg, dient die Nutzung aber trotzdem der Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs und nicht der zeitweiligen Nutzung während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken, so sprechen wir von einer Dauernutzung mit Nebenwohnsitz. Hierzu zählt insbesondere auch eine berufsbedingte Wohnungsnutzung oder eine wegen berufsbedingter Abwesenheit vornehmlich über das Wochenende vorgenommene Wohnungsnutzung.

## III. Gewerbliche Beherbergung

Für die „gewerbliche Beherbergung“ ist kennzeichnend, dass neben der kurzzeitigen Überlassung von Räumlichkeiten an ständig wechselnde Feriengäste 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 und der Gemeinde Mittelberg 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 der 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 angezeigten Kriterien reine Raumvermietung vor. Die so vermieteten Räume sind Ferienwohnungen im Sinne des Raumplanungsgesetzes bzw. der Kategorie V.

Gemäß dem Raumplanungsgesetz schließen Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer gewerblichen Beherbergung jedenfalls aus. Dies schließt insbesondere aus, dass der Eigentümer eines Objekts mit gewerbebehördlicher Bewilligung dieses selbst nutzt. Der **Eigentümer ist nicht Gast in seinem Beherbergungsbetrieb**, weshalb seine (nicht ganzjährige) Nutzung eine **unzulässige Ferienwohnungsnutzung** darstellt. Im Übrigen ist das Vorliegen von gastgewerblicher Beherbergung schon dann ausgeschlossen, wenn unübliche Nutzungsrechte auch nur für einen Teil des Jahres eingeräumt werden und im Rest des Jahres die Vermietung im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung erfolgt.

## IV. Privatzimmervermietung

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 im Rahmen der häuslichen Nebenbeschäftigung von den Mitgliedern des eigenen Hausstandes 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.

## V. Zweitwohnsitze bzw. Ferienwohnungen nach dem RPG

Nach § 16 Abs. 2 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes (RPG) 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.

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 dienen, in der Folge aber ohne die für diese typischen Dienstleistungen ständige Zimmerreinigung, Verabreichung von Frühstück u. dgl. vermietet werden, bei denen also ausschließlich eine Raumvermietung erfolgt.

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 – z.B. 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.

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.

### 3. Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen

Als Errichtung gilt nicht nur die Neuerrichtung einer Ferienwohnung, sondern auch die Erweiterung bzw. Verwendungsänderung 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 RPG für die Errichtung erfüllt sind (§ 16 Abs. 3 RPG)
- wenn bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe von der Gemeinde eine solche Nutzung bewilligt wurde (§ 16 Abs. 4 RPG);
- 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 RPG);
- 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 RPG);
- 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).

#### 4. Strafbestimmungen

Nach § 57 Abs. 1 lit. e RPG begeht eine Verwaltungsübertretung, wer entgegen den Bestimmungen des § 16 RPG 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 RPG). 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.

Falls ein Eigentümer wiederholt entgegen den Bestimmungen des § 16 RPG Wohnungen oder Wohnräume als Ferienwohnung nutzt oder zur Nutzung als Ferienwohnung überlässt, so kann der Gemeindevorstand nach § 57a die Veräußerung der Liegenschaft einfordern und bei Nichtbefolgung letztendlich die Zwangsversteigerung durchführen.

#### 5. Schlussbemerkung

Das Kleinwalsertal ist als alpine Tourismusregion unter anderem wegen der sehr guten Erreichbarkeit von Deutschland und von den Niederlanden sowohl im Sommer wie im Winter sehr beliebt. Auch die Nachfrage aus unseren Nachbarländern nach Zweitwohnsitzen zur zeitweiligen Nutzung während des Urlaubs, der Ferien und sonst zu Erholungszwecken z.B. an einzelnen Wochenenden ist seit Jahrzehnten vorhanden und wurde insbesondere vor dem Hintergrund der Finanzkrise und der damit verbundenen verstärkten Nachfrage nach Immobilien nochmals erhöht.

Im Sinne einer positiven regionalen und touristischen Entwicklung der Gemeinde Mittelberg soll die Anzahl der Zweitwohnsitze bzw. Ferienwohnungsbewilligungen weiterhin nicht vergrößert werden.

Sowohl bei der Errichtung als auch bei der Veräußerung von Häusern oder Wohnungen insbesondere auch durch Bauträ-

ger und Immobilienmakler sind vor wirtschaftlichen Überlegungen auch die entsprechenden raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen abzuklären, damit eine spätere Auseinandersetzung bis zur Rückabwicklung wegen widmungswidriger Nutzung frühzeitig verhindert werden kann.

Die Gemeinde Mittelberg setzt zukünftig einen Handlungsschwerpunkt auf die Kontrolle und Aufdeckung von illegal genutzten Wohnungen und Wohnräumen. Je nach Nutzung der Wohnung sind die gemeldeten Personen zweitwohnsitz-abgabe- bzw. gästetaxpflichtig. Gemäß § 143 Bundesabgabenordnung (BAO) idgF. ist die Abgabenbehörde berechtigt, von jedermann Auskunft über alle für die Erhebung von Abgaben maßgebenden Tatsachen zu verlangen. Die betroffenen Personen sind auskunftspflichtig. In diesem Zusammenhang ist die Behörde auch berechtigt, Wohnungen z.B. mit der Sicherheitswache im Rahmen einer Nachschau gemäß § 144 BAO zu besichtigen.

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 Mittelberg, an die Bezirkshauptmannschaft Brezgenz 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 die Gleichheit aller vor dem Gesetz nicht zu, dass die Missachtung der gesetzlichen Vorschriften durch Einzelne toleriert wird.



Ihr Ansprechpartner bei der Gemeinde Mittelberg:

**Gemeindesekretär Dr. Roland Ritsch**

Tel. 05517 / 5315 243

Email: [roland.ritsch@gde-mittelberg.at](mailto:roland.ritsch@gde-mittelberg.at)