



Amt der Kärntner Landesregierung

Arnulfplatz 1

9021 Klagenfurt/Wörthersee

Pörschach, 12.09.2019

Betreff: Begutachtungsentwurf für ein neues Kärntner Raumordnungsgesetz 2020 vom August 2019 (Zl. 01-VD-LG-1865/16-2019)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Verein Lebenswertes Pörschach nimmt zum Entwurf des Kärntner Raumordnungsgesetz 2020 - K-ROG 2020 bzgl. der Thematik „Zweitwohnsitze“ wie folgt Stellung:

1. Der vorgelegte Gesetzesentwurf vom August 2019 (Zl. 01-VD-LG-1865/16-2019) für ein neues Kärntner Raumordnungsgesetz 2020 lässt eine präzise Abgrenzung zwischen Apartmenthaus und gewerblicher Beherbergung vermissen. Dies ist in anderen Ländern wesentlich besser gelungen ist. Vergleichsweise wird in § 5 Salzburger ROG auf für die Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen geeignete Räumlichkeiten mit einem bestimmten Flächenausmaß abgestellt. In § 13 des Tiroler Raumordnungsgesetzes werden Mindestanforderungen für das Vorliegen eines Gastgewerbebetriebes genannt (zB Mindestfläche der Gemeinschaftsräume, ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson, so auch § 16 des Vbg. Raumplanungsgesetzes). Ein reines Abstellen auf die gewerbliche Fremdenbeherbergung im Sinn der GewO erfordert neben der Zurverfügungstellen von Wohnraum nur Dienstleistungen in Form der laufenden Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume, nicht aber das Zurverfügungstellen von Gemeinschaftsräumlichkeiten (vgl. VwGH 01.09.1998, 97/05/0161, 20.10.1992, 91/04/0216). Als Hotels verschleierte Apartmenthäuser werden nach diesen Kriterien



schwer zu erkennen sein. Die Festlegung weiterer gesetzlicher Kriterien, wie hoteltypischer Gemeinschaftsräumlichkeiten und Ansprechpersonen, würde die Differenzierung wesentlich erleichtern.

Neben dem bereits nach geltender Rechtslage vorgesehenen Erfordernis der Sonderwidmung enthält der Entwurf keine weiteren Lösungsansätze, etwa in Form von Höchstgrenzen der Freizeitwohnsitze, Kriterien für die Sonderwidmung, Legalisierung von Ausnahmen und rechtsstaatliche Verfahren zur Erlangung von Ausnahmen, Instrumente für die Gemeinde damit sie die Wohnnutzungen überprüfen können etc.

Zudem ist bereits nach der geltenden Rechtslage mit § 14 Abs. 6 der Kärntner Bauordnung 1996 eine legale Umgehungsmöglichkeit der Sonderwidmung möglich, die bewirkt, dass die Sonderwidmung nicht effektiv durchgesetzt wird (dazu weiter unten).

2. Zur Lösung der aufgezeigten Probleme darf auf die einschlägigen Regelungen in Salzburg, Tirol und Vorarlberg zur Reglementierung übermäßiger Zweitwohnsitznutzung hingewiesen werden, an welchen sich der Landesgesetzgeber orientieren sollte:

In § 5 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird bereits in umsichtiger Weise auf einen Begriff der Zweitwohnung abgestellt, der eine illegale Zweitwohnungsnutzung durch den Wohnungseigentümer mit dem Argument, er benötige die Wohnung zur Berufsausübung (vgl. Uschi-Glas-Erkenntnis), verhindert. („Zweitwohnung: Wohnung, die nicht verwendet wird:

- aa) als Hauptwohnsitz,
- bb) für die touristische Beherbergung von Gästen,
- cc) für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke, wie etwa die Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen,
- dd) für Zwecke der Ausbildung oder der Berufsausübung, soweit dafür ein dringendes Wohnbedürfnis besteht,
- ee) für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen,
- ff) für sonstige Zwecke, die den Raumordnungszielen gemäß § 2 Abs 1 Z 1 und 7 lit b und d nicht entgegenstehen, wobei die Landesregierung diese durch Verordnung zu bezeichnen hat;“)

§§ 31 ff Sbg. ROG sehen eine Höchstgrenze von 16% Zweitwohnungen vor.

In Gemeinden mit einem Zweitwohnsitzanteil von mehr 16% und von der Gemeinde erklärten Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten ist eine Zweitwohnsitznutzung nur mehr in gewidmeten Zweitwohnungsgebieten möglich. Naturgemäß gibt es Ausnahmen von diesen Nutzungsverboten (zB für gesetzliche Erben, den Altbestand und im Einzelfall aus berücksichtigungswürdigen Gründen, allerdings nach Durchführung eines rechtsstaatlichen Verfahrens).



Gleichzeitig werden die Gemeindeorgane mit Zutrittsrechten ausgestattet und Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen zu Auskünften verpflichtet, um die Gemeinde in die Lage zu versetzen, die Nutzung der Objekte zu beurteilen. Auch zum effektiven Vollzug der gesetzlichen Bestimmungen erhalten die Gemeinden und die Landesregierung effektive Mittel.

In der Verordnung LGBl. 16/1994 werden darüber hinaus die Nachweise normiert, die ein Bauwerber beibringen muss, der kein Zweitwohnsitzvorhaben ausführen darf (ua. Erklärung, dass kein Zweitwohnungsvorhaben ausgeführt wird). Korrespondierend ist nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz beim rechtsgeschäftlichen Erwerb in Zweitwohnungs-Beschränkungsgemeinden vom Rechtserwerber persönlich zu erklären, dass keine Nutzung als Zweitwohnung entgegen den raumordnungsrechtlichen Vorschriften erfolgen wird (§ 13d).

In § 13 des Tiroler Raumordnungsgesetzes werden Mindestanforderungen für das Vorliegen eines Gastgewerbebetriebes genannt (zB Mindestfläche der Gemeinschaftsräume, ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson, so auch § 16 des Vbg. Raumplanungsgesetzes). Im Übrigen dürfen von den Gemeinden Widmungen für Freizeitwohnsitze im Flächenwidmungsplan nur festgelegt werden, wenn die gesetzlichen Kriterien, die einer Leitentscheidung des Verfassungsgerichtshofes aus 1996 folgen, erfüllt sind. Überdies ist eine Obergrenze von 8% einzuhalten.

Hinzuweisen ist auch auf die Vorschriften über Chaletdörfer und Beherbergungsgroßbetriebe im Tiroler ROG. Während der gegenständliche Entwurf einen Versuch eines Regelungsansatzes bei Hoteldörfern versucht, werden im Tiroler Raumordnungsgesetz tatsächlich Regelungen getroffen, um sicherzustellen, dass Chaletdörfer raumordnungsfachlich verträglich sind, bodensparend geplant und in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden sowie touristischen Qualitätskriterien entsprechen.

Mit freundlichen Grüßen,

DI Wolfgang Grafl

Obmann, Verein Lebenswertes Pörtschach