

Amt der Tiroler Landesregierung
Verfassungsdienst
zH Herrn Dr. Dieter Wolf
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck

G.-Zl.: GLA-2021/27/HaRö/DOKN
Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

Mag. Rödlach/Mag. Röck

DW: 1150

Innsbruck, 20.05.2021

Betrifft: Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, die Tiroler Bauordnung 2018 und das Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz geändert werden

Bezug: Ihre GZ: VD-885/1440-2021
Ihr Schreiben vom 23.04.2021

Sehr geehrter Herr Dr. Wolf,

die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol nimmt im Rahmen der Begutachtung des Gesetzesentwurfes, die o.g. Materien betreffend, wie folgt Stellung:

Eingangs erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass in der Überschrift zu den Erläuternden Bemerkungen (EB) der Gesetzestitel aufgrund eines Tippfehlers mit „Freizeitwohnsitzgesetz“ und nicht mit „Freizeitwohnsitzabgabengesetz“ angeführt wird.

Zu den Änderungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (TROG):

Zu § 13 Abs. 1 lit. c und d TROG

Mit diesen geänderten Bestimmungen erfolgt eine legistische Anpassung/Änderung bei der Abgrenzung von Ferienwohnungen und Freizeitwohnsitzen. Konkret wird klar gestellt, dass Ferienwohnungen vom Begriff des Freizeitwohnsitzes dann nicht umfasst sind, wenn es sich ausschließlich um Ferienwohnungen handelt, „die im Rahmen der Raumvermietung während eines Jahres jeweils kurzfristig an wechselnde Personen“ überlassen werden (touristische Vermietung). Da zudem der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung an das Vorliegen von gastgewerblichen Tätigkeiten ein geringes Maß an gewerbetypischen Dienstleistungen genügen lässt,

werden auch die Bestimmungen zur Beherbergung von Gästen durch die vorliegende Novelle konkretisiert. Dies ist jedenfalls erforderlich und auch zu begrüßen, da sich in den letzten Jahren, auch nach Verschärfung der Freizeitwohnsitzbestimmungen, Umgehungspraktiken etabliert haben, die eine Reaktion des Gesetzgebers geradezu herausfordern. So ist es in touristischen Regionen durchaus Usus, Ferienwohnungen, Appartements, teils sogar auch nur einzelne Zimmer und darüber hinaus diverse andere Unterkunftsmöglichkeiten (Wochenendhäuschen, Kochhütten, Almhütten, etc.) längerfristig, auch für mehrere Jahre, fix an jeweils dieselben Feriengäste zu vermieten. Diese Gäste reisen nach Belieben an und ab, meist vollkommen unabhängig vom Vermieter. Da vereinzelt aber doch der Verdacht besteht, dass diese Vorgangsweise vielleicht doch nicht ganz rechtens sein könnte, werden fallweise Übernachtungen in diesen Unterkünften an den Tourismusverband gemeldet, was entsprechende Abgabenvorschreibungen (in geringer Höhe) nach sich zieht. In besonders dreisten Fällen treten Feriengäste langfristig finanziell in Vorleistung, um damit einen Beitrag zur Finanzierung des jeweiligen Objektes zu leisten, sich im Gegenzug aber die Nutzung der Immobilie über einen längeren Zeitraum zu sichern.

Da sich in jüngster Zeit aber auch neue Umgehungsmöglichkeiten der strengen Freizeitwohnsitzbestimmungen offenbaren (bspw. wurde in einer luxuriösen Kleingartensiedlung ein offizieller Wohnsitz eines niederländischen Staatsangehörigen begründet), fordern wir den Tiroler Landesgesetzgeber auf, verstärkte flächendeckende Kontrollen bei der Einhaltung aller Bestimmungen für Freizeitwohnsitze sicherzustellen. Es nützt wenig, wenn Bestimmungen für Ferienwohnungen oder der gewerblichen Vermietung angepasst werden, jedoch die Einhaltung sanktionslos bleibt. Wir plädieren im Besonderen dafür, dass diese Kontrolle nicht in den Gemeinden angesiedelt sein kann. Die Verflechtungen innerhalb einer Kommune sind derart vielfältig, dass eine klare Trennung erforderlich ist. Selbst die Ansiedlung in bestehenden Strukturen bei den Bezirksverwaltungsbehörden sehen wir nicht unkritisch, wenn man beispielsweise Kontrollen in anderen Bereichen zum Vergleich heranzieht (z.B. Gewerbeauflagen, Kfz-Meldeangelegenheiten ausländischer Fahrzeugbesitzer).

Wenn man den etwa 16.000 offiziell gemeldeten Freizeitwohnsitzen eine schon mehrfach kolportierte Zahl von 10.000+ weiteren illegalen Freizeitwohnsitzen in Tirol dieser Problemstellung unterlegt, wäre es durchaus vorstellbar, entsprechende Spezialisten in einer neu zu schaffenden Kontrolleinrichtung damit zu betrauen. Eines ist jedenfalls klar: Kontrolle muss in Zukunft anders und vor allem professionell funktionieren. Es ist nicht nur den gemeldeten Verdachtsfällen nachzugehen, sondern nach Fertigstellung von Gebäuden ist von den Kontrollorganen vor Ort Nachschau zu halten, alle Vermieter (angefangen bei einer kleinen Einliegerwohnung, über Privatzimmermieter bis hin zu den touristischen Betrieben) und zudem auch alle Objekte, für

die keine Vermietung angezeigt wurde, sind während und außerhalb der Saison zu kontrollieren.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unsere ausführliche Stellungnahme zum Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz 2019 (WP-IN-2019/693) und unseren Vorschlag, dass die eingehobenen Strafgelder dem Auf- und Ausbau dieser Kontrolltätigkeiten zufließen sollen.

Darüber hinaus weisen wir eindringlich darauf hin, dass es Aufgabe des Gesetzgebers ist, entsprechende Möglichkeiten auch in Hinblick auf das Datenschutzrecht zu schaffen, dass keine formaljuristischen Spitzfindigkeiten dem Kontrollerfordernis entgegenstehen. Diese Einschätzung und das dringende Erfordernis sehen wir nicht nur hinsichtlich der Ermittlung und Beweisführung zur Nutzung eines Freizeitwohnsitzes, sondern auch ausgeweitet auf die Feststellung eines Leerstandes. Hier korrespondierende Befugnisse einzuräumen, sehen wir als dringlich an.

Zu § 13 Abs. 4a lit. a und b TROG

Die Bestimmung des § 13 Abs. 4a lit. a TROG sieht (wie bisher § 13 Abs. 4 letzter Satz TROG) in Bezug auf die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze vor, dass solche dann nicht mehr errichtet werden dürfen, wenn der Anteil an Freizeitwohnsitzen in der Gemeinde, gemessen an der Gesamtzahl der Wohnungen der jeweils letzten Gebäude- und Wohnungszählung, 8% übersteigt.

Nunmehr wird über dieser seit langem gültigen Beschränkung in § 13 Abs. 4 lit. b TROG vorgesehen, dass eine Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen auch dann nicht mehr zulässig sein soll, wenn dies im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde (Verordnung des Gemeinderates) festgelegt worden ist. Dieses „de-facto Verbot“ ist aber nur dann möglich, wenn dies zu Gunsten der Vorsorge für den geförderten Wohnbau festgelegt wird bzw. eine solche Festlegung nur deshalb unterblieben ist, weil Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen, nicht zur Verfügung stehen. Aus den Erläuternden Bemerkungen wird zu dieser Bestimmung näher ausgeführt, dass diese Normierung jene Gemeinden unterstützen soll, welche die Befriedigung des dauerhaften Wohnbedürfnisses der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen deshalb nicht gewährleisten können, weil unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz ausreichende Grundflächen hierfür entweder nicht vorhanden oder – selbst unter Einsatz des Instruments der Vertragsraumordnung – einer Verwendung für Zwecke des geförderten Wohnbaus nicht zugeführt werden können. Liegen diese im Gesetz genannten Voraussetzungen vor, hat die Gemeinde im ÖROK ein Verbot für Freizeitwohnsitze festzulegen.

Mit anderen Worten ausgedrückt: Mit der vorliegenden Neuregelung soll verhindert werden, dass in Gemeinden, in denen ohnehin bereits ein Mangel an leistbaren

Grundflächen für Dauerwohnzwecke besteht, keine weitere Verschärfung der Situation durch Freizeitwohnsitze eintritt, weil solche ermöglicht werden.

Grundsätzlich begrüßen wir diese Regelung, da die Freizeitwohnsitz-Problematik einen der Gründe darstellt, weshalb Tirol mit immer weiter steigenden Grund- und Immobilienpreisen konfrontiert ist. Im Bezirk Kitzbühel werden für derartige Wohnsitze bereits Millionenbeträge bezahlt.

Mit den vorliegenden Bestimmungen wird nur ein teilweises Verbot zur Errichtung von Freizeitwohnsitzen geschaffen und die Verantwortung dafür den Gemeinden überlassen, sofern diese die gesetzlichen Voraussetzungen (keine Baulandreserven, Bedarf an gefördertem Wohnbau) erfüllen. Da in zahlreichen „Hot-spots“ der Freizeitwirtschaft (Kitzbühel, Seefeld, Sölden, u.v.a.) schon seit vielen Jahren die 8%-Grenze für eine mögliche Neubegründung solcher Wohnsitze überschritten ist, benötigt es ohnehin kein Verbot in den jeweiligen ÖROK. In Anbetracht der Preisentwicklungen auf dem „überhitzten“ Tiroler Immobilienmarkt besteht aber auch in diesen Gemeinden ein hoher Bedarf an „leistbarem Wohnraum“, welcher mit den avisierten Bestimmungen aus unserer Sicht nicht erreicht werden kann.

Wie so oft weisen wir darauf hin, dass eine moderne Raumordnung/Raumplanung zukunftsorientiert und ein auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtetes Schutz- und Ordnungsregime sein muss, das langfristig und nicht auf tagesaktuelle Problemlagen fokussiert. Es wäre daher im Sinne einer vorausschauenden Planung notwendig, nicht nur die Verantwortung für ein Verbot von Freizeitwohnsitzen an die Gemeinden zu übertragen, sondern weitergehend den Gemeinden mit einem Bündel von Möglichkeiten den Rücken zu stärken. Vielfach fühlen sich die Kommunen allein gelassen, müssen Rechtsstreitigkeiten allein ausfechten oder befinden sich mit Vereinbarungen der Vertragsraumordnung auf Versuchsterrain.

Freizeitwohnsitze werden in Tirol immer Thema sein: Die Errichtung, die Vermietung oder deren Veräußerung – entsprechende Finanzkraft vorausgesetzt. Und: Viel zu viele in diesem Land profitieren von den gegebenen Verhältnissen. Man könnte den Eindruck gewinnen, dass wirtschaftlich maßgebliche Kreise keinerlei Interesse haben, dass sich an der Situation etwas ändert. Es darf kein Tabu sein, über ein generelles Verbot von Freizeitwohnsitzen ernsthaft nachzudenken. Wiewohl der Verfassungsgerichtshof in seiner Erkenntnis aus dem Jahr 1996 (VfSlg.14.679/1996) ein landesweites Verbot als verfassungsrechtlich nicht gedeckt sieht, räumt er doch ein, dass bei Vorliegen gewichtiger öffentlicher Interessen eine rigide Beschränkung von Freizeitwohnsitzen, gegebenenfalls auch eine Verringerung ihrer Zahl durchwegs möglich ist. Konkret wird als eine mögliche Begründung für Beschränkungen ausdrücklich ausgeführt, dass die Sicherung des zur Befriedigung des Wohnbedarfs der Bevölkerung des Landes erforderlichen Wohnraums als gewichtiges Interesse

anzusehen ist. Zudem anerkennt der Verfassungsgerichtshof in diesem Zusammenhang auch, dass dem Landesgesetzgeber bei der Lösung der mit Freizeitwohnsitzen verbundenen Probleme ein weiter politischer Entscheidungsspielraum offensteht.

Resümierend möchten wir dem vorliegenden Entwurf zugestehen, dass sich die ins Auge gefassten Maßnahmen in die richtige Richtung entwickeln. Skepsis hegen wir allerdings hinsichtlich der konkreten Wirksamkeit und hinsichtlich des Willens und der Durchführung der notwendigen Kontrollen. Daher ersucht die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol um Berücksichtigung der vorgebrachten Argumente.

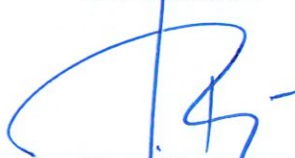
Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:



Erwin Zangerl

Der Direktor:



Mag. Gerhard Pirchner