

Erläuternde Bemerkungen

I. Allgemeines:

1. Ziel und wesentlicher Inhalt:

1.1. Mit dem vorliegenden Gesetz über eine Änderung des Baugesetzes wird der Begriff der wesentlichen Änderung der Verwendung eines Gebäudes erweitert. Diese Änderung steht in engem Zusammenhang mit den (im gleichzeitig zur Begutachtung versendeten Entwurf über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes) vorgesehenen Verschärfungen der Ferienwohnungsregelungen. Auf die Ausführungen zu § 16 im genannten Entwurf über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes wird verwiesen.

Durch die in Rede stehende Ergänzung soll klargestellt werden, dass auch die Begründung von Wohnungseigentum an Gebäuden, die der gastgewerblichen Beherbergung dienen, eine Verwendungsänderung im Sinne der baurechtlichen Vorschriften darstellt. Dies allerdings nur dann, wenn sich das betreffende Gebäude in einem Gebiet befindet, in dem die Bestimmungen über Ferienwohnungen nach dem Raumplanungsgesetz zur Anwendung gelangen.

1.2. Abgesehen davon werden die Regelungen betreffend die Energieausweisdatenbank geändert (§ 21a Abs. 2 und 3). Energieausweisersteller sind künftig verpflichtet, neben den Energieausweisdaten auch die jeweilige (diesen Daten) zu Grunde liegende Berechnungsdatei in die Energieausweisdatenbank einzubringen. Gleichzeitig wird dem Gebäudeeigentümer das Recht auf Online-Zugriff auf die (dem Energieausweis seines Gebäudes zu Grunde liegende) originale Berechnungsdatei eingeräumt.

1.3. Schließlich erfolgt eine Anpassung der Bestimmung des § 8 Abs. 4 betreffend die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Gefährdungsbereich von Seveso-Betrieben.

2. Kompetenzen:

Der vorliegende Entwurf stützt sich auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes nach Art. 15 Abs. 1 B-VG.

3. Finanzielle Auswirkungen:

3.1. Wesentliche Verwendungsänderung (§ 2 Abs. 1 lit. p):

3.1.1. Personalaufwand und arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand der Baubehörde (Gemeinde oder Land)

Gemäß § 2 Abs. 1 lit. p gilt in Gebieten, in denen die Bestimmungen über Ferienwohnungen nach dem Raumplanungsgesetz zur Anwendung gelangen auch die Begründung von Wohnungseigentum an bislang oder künftig der gastgewerblichen Beherbergung dienenden Einheiten als wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes und ist somit gemäß § 18 Abs. 1 lit. b bewilligungspflichtig.

Der Aufwand für ein solches Bewilligungsverfahren wird mit 16 Stunden angesetzt. Für die weitere Berechnung wird der Einfachheit halber auch für den Fall, dass die Gemeinde Baubehörde ist, von der Bearbeitung durch einen Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/4 ausgegangen. Auf dieser Grundlage ist mit einem zusätzlichen Personalaufwand in Höhe von ca. 1.846,40 Euro pro Bewilligungsverfahren zu rechnen. Unter der weiteren Annahme, dass jedes Jahr ca. 20 derartiger Verfahren durchzuführen sein werden ergibt sich ein Mehraufwand von insgesamt ca. 36.928,00.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/4	Gesamtaufwendungen (für 320 Stunden)
Personalaufwand	85,50	27.360,00
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand (35 %)	29,93	9.577,60
Summe	115,43	36.937,60
Summe (gerundet)	115,40	36.928,00

3.1.2. Externe Aufwendungen:

Durch ein Bewilligungsverfahren gemäß § 18 Abs. 1 lit. b iVm § 2 Abs. 1 lit. p entsteht dem Antragsteller ein entsprechender Mehraufwand (z.B. Kosten für die Erstellung und Einreichung des Bauantrags sowie allfälliger Pläne, Verfahrenskosten).

3.2. Sonstige Änderungen:

Aus den übrigen Änderungen ergeben sich weder für das Land und die Gemeinden noch für externe Stellen zusätzliche Mehraufwendungen.

4. EU-Recht:

Das Recht der Europäischen Union enthält keine Bestimmungen, die dem im Entwurf vorliegenden Gesetz entgegenstehen.

5. Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche:

Der Entwurf hat keine besonderen Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche.

6. Auswirkungen auf die Ziele der Energieautonomie, des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung:

Mit der vorgeschlagenen Ergänzung im § 2 Abs. 1 lit. p und den geänderten Ferienwohnungsregelungen wird die Möglichkeit zur Begründung von Wohnungseigentum an Wohnungen und Wohnräumen, die im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung genutzt werden, eingeschränkt (s. §§ 16 und 16a RPG sowie die entsprechenden Ausführungen im gleichzeitig zur Begutachtung versendeten Entwurf über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes). Damit soll verhindert werden, dass in solchen Objekten die gewerbliche Beherbergung von Gästen durch den Einfluss von Wohnungseigentümer mittel- und langfristig de facto erschwert oder völlig verunmöglicht wird. Aus der Weiterführung der gastgewerblichen Beherbergung ergeben sich jedoch grundsätzlich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Ziele der Energieautonomie, des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung. Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass eine Einschränkung der gastgewerblichen Nutzung bzw. in extremen Fällen der Leerstand entsprechender Wohnungseigentumseinheiten unter dem Gesichtspunkt des Energieverbrauches positiv zu bewerten wäre, sind die gegenständlichen Maßnahmen zur Sicherung der gastgewerblichen Nutzung jedenfalls im öffentlichen Interesse des Schutzes gewachsener Wirtschaftsstrukturen in den Tourismusgemeinden gerechtfertigt.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1 (§ 2 Abs. 1 lit. p):

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird der Begriff „wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes“ erweitert. Demnach liegt künftig eine wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes auch dann vor, wenn an Wohnungen oder Wohnräumen, die der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, Wohnungseigentum begründet wird. Voraussetzung ist, dass sich das betreffende Gebäude in einem Gebiet befindet, in dem die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes betreffend Ferienwohnungen (insbesondere jene des § 16a Abs. 2 und 3 RPG) Anwendung finden.

In diesen Fällen ist im Bauverfahren klarzustellen, zu welchem Zweck das parifizierte Objekt verwendet werden soll (z.B. Hauptwohnsitz, andere betriebliche Nutzung, weitere gastgewerbliche Nutzung usw.). Dieser Verwendungszweck ist (in Zusammenschau mit der bestehenden Widmung) in weiterer Folge maßgeblich dafür, ob die Baubewilligung erteilt werden kann oder nicht. Hintergrund dafür sind die raumplanungsrechtlichen Bestimmungen betreffend Ferienwohnungen. Danach gelten Wohnungen und Wohnräume (unter anderem) dann als Ferienwohnung, wenn sie Teil einer betrieblichen oder sonst funktionalen Einheit der gastgewerblichen Beherbergung sind und an ihnen Wohnungseigentum begründet wird (s. §§ 16 und 16a RPG sowie die entsprechenden Ausführungen im gleichzeitig zur Begutachtung versendeten Entwurf über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes). Sofern daher eine Wohnung (an der Wohnungseigentum begründet wird) weiterhin oder auch erst künftig der gastgewerblichen Nutzung dienen soll, könnte eine solche Verwendungsänderung nur bei Vorliegen einer entsprechenden Ferienwohnungswidmung oder einer Ausnahmegewilligung nach § 16a Abs. 3 RPG baurechtlich bewilligt werden. Soll hingegen eine (durch Parifizierung aus dem Hotelbetrieb herausgelöste) Wohneinheit als Hauptwohnsitz – z.B. für den Hoteleigentümer – verwendet werden, liegt

keine Ferienwohnung vor. Diesfalls wäre daher die Baubewilligung für die betreffende Verwendungsänderung (bei Vorliegen der sonstigen baurechtlichen Voraussetzungen) zu erteilen.

Festzuhalten ist, dass der Verwendungszweck in diesen Fällen Teil des Baukonsenses wird. Dh bei Abweichungen von diesem – etwa im Falle einer unrechtmäßigen Nutzung als Ferienwohnung – stehen die Instrumente der Baupolizei (z.B. Herstellung des rechtmäßigen Zustandes) und das baurechtliche Strafverfahren zur Verfügung. Auf diese Weise soll ein wirksamer und praxistauglicher Vollzug der Ferienwohnungsregelungen sichergestellt werden.

Festzuhalten ist außerdem, dass mit der in Rede stehenden Regelung die Begründung von Wohnungseigentum keineswegs ausgeschlossen wird. Allerdings knüpfen sich daran in bestimmten Fallkonstellationen die aufgezeigten (raumplanungs- und baurechtlichen) Rechtsfolgen.

Zu Z. 2 und 3 (§ 8 Abs. 4):

Nach Art. 13 Abs. 1 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) haben die Mitgliedstaaten dafür zu sorgen, dass in ihren Politiken der Flächenausweisung oder Flächennutzung bzw. in anderen einschlägigen Politiken das Ziel Berücksichtigung findet, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu begrenzen. Dazu haben die Mitgliedstaaten insbesondere neue Entwicklungen in der Nachbarschaft von Seveso-Betrieben zu überwachen, wenn dadurch das Risiko eines schweren Unfalls vergrößert oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmert werden können.

Vor diesem Hintergrund muss es Ziel sein, das Gefahrenpotential im Gefährdungsbereich tunlichst nicht zu vergrößern. D.h. jedoch nicht, dass jede noch so geringfügige Bautätigkeit unzulässig sein soll. Eine Bautätigkeit soll jedoch nur zulässig sein, wenn insbesondere durch bauliche oder organisatorische Vorkehrungen gewährleistet ist, dass die Gefahr schwerer Unfälle höchstens unwesentlich vergrößert bzw. die Folgenbegrenzung höchstens unwesentlich erschwert werden. Eine vergleichbare Regelung findet sich beispielsweise auch im § 3 Abs. 3 der Tiroler Bauordnung. Von einer höchstens unwesentlichen Gefahrenerhöhung (bzw. Erschwerung der Folgenbegrenzung) wird auszugehen sein, wenn diese ein Ausmaß von 10 % nicht überschreitet. Demnach werden beispielsweise Bautätigkeiten im Gefährdungsbereich unzulässig sein, wenn dadurch die Anzahl der sich im Gefährdungsbereich regelmäßig aufhaltenden Personen in Summe um mehr als 10 % erhöht wird. Als Vergleichsmaßstab wird dabei jene Gefahrensituation heranzuziehen sein, wie sie im Zeitpunkt der erstmaligen Festlegung des Gefährdungsbereiches des betreffenden Betriebs bestanden hat.

Zu Z. 4 und 5 (§ 21a Abs. 2 und 3):

Zu § 21a Abs. 2:

Mit der Änderung im Abs. 2 werden die Energieausweisersteller verpflichtet, künftig nicht nur die entsprechenden Energieausweisdaten, sondern auch die (diesen Daten) zu Grunde liegende Berechnungsdatei in die Energieausweisdatenbank einzubringen.

Bei der genannten Berechnungsdatei handelt es sich um die dem jeweiligen Energieausweis zu Grunde liegende Datei, die vom Energieausweisersteller mit Hilfe einer am Markt verfügbaren Berechnungssoftware für Energieausweise (Energieausweisberechnungsprogramm) generiert worden ist. Diese Datei enthält jedenfalls alle Daten die erforderlich sind, um den Energieausweis zu erstellen (z.B. Bauteilaufbauten, Geometrie, Haustechnik, Gebäudestandort usw.).

Zu § 21a Abs. 3:

Korrespondierend zur Änderung im Abs. 2 wird im Abs. 3 vorgesehen, dass dem Gebäudeeigentümer auch das Recht auf Online-Zugriff auf die (dem Energieausweis seines Gebäudes zu Grunde liegende) originale Berechnungsdatei zukommt.

Zu Z. 6 (§ 62):

Zu § 62 Abs. 1:

Die Anpassungen im § 2 sollen zeitgleich mit den korrespondierenden Änderungen im Raumplanungsgesetz (s. dazu den gleichzeitig zur Begutachtung versendeten Entwurf über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes) in Kraft treten. Auch die weiteren Änderungen werden zu diesem Zeitpunkt in Kraft gesetzt.

Zu § 62 Abs. 2:

In der Übergangsregelung des Abs. 2 wird klargestellt, dass die Begründung von Wohnungseigentum an bislang oder künftig der gastgewerblichen Beherbergung dienenden Einheiten vor Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle nicht als wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes zu beurteilen ist. Der Erwerb und damit die konstitutive Begründung von Wohnungseigentum erfolgt nach § 5 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz 2002 durch die Einverleibung in das Grundbuch (vgl. dazu auch *Hausmann/Vonklich, Österreichisches Wohnrecht*⁴, 2017, 102).

Zu § 62 Abs. 3:

Diese Übergangsregelung bezieht sich auf die vorgesehenen Änderungen im § 21a Abs. 2 und 3. Es wird klargestellt, dass die originale Berechnungsdatei eines (im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle) bereits in der Energieausweisdatenbank erfassten Energieausweises nicht nachträglich erfasst werden muss. Eine entsprechende Nacherfassung wäre für die Energieausweisersteller mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden.