

NÖ PRIVATZIMMERVERMIETUNGSGESETZ 2000

Synopse

der im Begutachtungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen

Der Entwurf des NÖ Privatzimmervermietungsgesetzes 2000 wurde an folgende Stellen zur Begutachtung übermittelt:

An
das Bundeskanzleramt – Verfassungsdienst
den Österreichischen Gemeindebund, vertreten durch den Verband NÖ Gemeindevertreter der ÖVP
den Österreichischen Gemeindebund, vertreten durch den Verband sozialdemokratischer Gemeindevertreter in NÖ
den Österreichischen Städtebund – Landesgruppe NÖ
den Verband freiheitlicher und unabhängiger Gemeindevertreter NÖs
die NÖ-Landes-Landwirtschaftskammer
die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ
die Wirtschaftskammer NÖ, Abt. für Rechtspolitik
die Wirtschaftskammer NÖ, Sektion Tourismus und Freizeitwirtschaft
die Wirtschaftskammer NÖ, Fachgruppe Gastronomie und Hotellerie
die Abteilung Landesamtsdirektion – Verfassungsdienst
die Abteilung Finanzen
die Abteilung Tourismus
die Beratungs-, Informations- und Beschwerdestelle beim Amt der NÖ Landesregierung
die Beratungsstellen aller Bezirkshauptmannschaften
die Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute

die Frist zur Stellungnahme endete am 28.4.2000

Rechtzeitige Stellungnahmen wurde abgegeben:

durch

1. den Verband NÖ Gemeindevertreter der Österr. Volkspartei
2. den Verband sozialdemokratischer Gemeindevertreter in NÖ
3. den Österreichischen Städtebund, Landesgruppe NÖ
4. die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer
5. die Wirtschaftskammer NÖ
6. die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ
7. das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
8. die Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst

verspätet eingebracht wurde die Stellungnahme der

9. Abteilung Tourismus und Berufsschulen (eingelangt am 19.5.2000)

Sowohl die Wirtschaftskammer NÖ als auch die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ haben schriftlich mitgeteilt, dass gegen den Gesetzesentwurf keine Einwände erhoben werden.

Die übrigen Stellungnahmen werden im Zusammenhang mit den bezughabenden Gesetzesstellen des Entwurfes dargestellt, wie folgt:

§ 1 Abs. 2:

Diese Gesetzesstelle lautet:

„Als Gäste im Sinne dieses Gesetzes gelten Personen, die nicht zum Haushalt des Vermieters gehören und gegen Entgelt zum Zwecke der Erholung vorübergehend in der Wohnung des Vermieters Unterkunft nehmen.“

Stellungnahme des Verbandes NÖ Gemeindevertreter der Österr. Volkspartei:

„Privatzimmer werden sehr oft von Personen benützt, die nicht zum Zweck der Erholung darin Aufenthalt nehmen. So z.B. Handelsreisende, Baustellenarbeiter. Qualifiziert ihre Tätigkeit die Zimmervermietung als eine gewerbliche?“

Hiezu ist festzustellen, dass die Privatzimmervermietung, soweit sie durch gewöhnliche Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung mitausgeübt wird, nicht mehr als 10 Fremdenbetten erfasst und die Verabreichungsrechte des § 3 des gegenständlichen Entwurfes eingehalten werden, nicht zu den Angelegenheiten des Gewerbes gehört und die Tätigkeit der Privatzimmervermietung auch nicht eine gewerbliche Tätigkeit wird, wenn die Privatzimmer von Handelsreisenden oder Baustellenarbeitern zu Schlafzwecken in Anspruch genommen werden, da ja auch der Schlaf der Erholung des Menschen dient.

Zu § 2 Abs. 1:

Diese Gesetzesstelle lautet:

„Die zu vermietenden Wohnräume müssen Bestandteil der Wohnung des Vermieters sein. Die Privatzimmervermietung hinsichtlich eines Wohnungsverbandes darf nur von einem Mitglied des Haushaltes ausgeübt werden.“

Der Verband der NÖ Gemeindevertreter der Österr. Volkspartei führt aus:

„Was ein Wohnungsverband ist, erfährt man nur aus der Erläuterung. Das ist nicht geeignet, das Gesetz allgemein verständlich zu halten. Für den Begriff Haushalt gibt es in den für die Gemeindeverwaltung relevanten Gesetzen keine Definition.“

Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer führt zu diesem Absatz in ihrer Stellungnahme aus:

„Grundsätzlich sind die Änderungen im vorliegenden Entwurf zu begrüßen. Bedenken bestehen nur zum § 2 (Ausübungsregeln), wo es heißt, dass die Privatzimmervermietung hinsichtlich eines Wohnungsverbandes nur von einem Mitglied des Hausstandes ausgeübt werden darf. Nach Ansicht der gefertigten Kammer sollte versucht werden, den Ausdruck Wohnungsverband zu definieren. Hierbei müsste gewährleistet bleiben, dass in einem größeren Bauernhof, bspw. in einem Vierkanthof, in welchem zwei Familien wohnen, wenn genug Platz vorhanden ist, von beiden Familien die Privatzimmervermietung betrieben werden kann.“

Zu beiden Stellungnahmen wird von der Abteilung Gewerberecht die Ansicht vertreten, dass die Definition des Begriffes „Wohnungsverband“ in den Erläuterungen ausreichend ist.

Zu § 2 Abs. 3:

Diese Gesetzesstelle lautet:

„Der Vermieter darf zur Ausübung der Privatzimmervermietung nur die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Haushaltes heranziehen.“

Hiezu führt der Verband der NÖ Gemeindevertreter der Österr. Volkspartei aus:
„Was sind gewöhnliche Mitglieder des eigenen Haushaltes?“

Auch die Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst regt zu dieser Gesetzesstelle an, die Wortfolge „gewöhnliche Mitglieder des eigenen Haushaltes“ im Hinblick auf die Unbestimmtheit in den Erläuterungen zu erklären.

Der Anregung der Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst wurde in den Erläuterungen nachgekommen und zu § 2 der Begriff „gewöhnliche Mitglieder des Haushaltes“ definiert.

Unter „gewöhnlichen Mitgliedern des Haushaltes“ sind jene Personen zu verstehen, die ständig dem Haushalt der Familie angehören oder die in die gemeinsame Haushaltsführung der Familie einbezogen sind, wie z.B. eine Hausgehilfin. Damit sind Dienstnehmer, die im selben Objekt eine Mietwohnung benützen, aber sonst getrennt ihr Leben führen, auszuschließen.

Damit ist auch die Frage des Verbandes NÖ Gemeindevertreter der Österr. Volkspartei zu § 2 Abs. 3 beantwortet.

Zu § 2 Abs. 4:

Diese Gesetzesstelle lautet:

„Der Vermieter muss die erforderliche Verlässlichkeit besitzen. Die Verlässlichkeit ist insbesondere nicht gegeben, wenn der Vermieter wegen einer vorsätzlichen, mit mehr als einjährigen Freiheitsstrafe bedrohten strafbaren Handlung oder wegen einer strafbaren Handlung gegen die Sittlichkeit von einem Gericht verurteilt worden ist.“

Hiezu führt das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit aus:

„In Abs. 4 sollte hinsichtlich des Verlässlichkeitsmaßstabes eine differenzierende Regelung getroffen werden. Als Vorbild könnte hier z.B. § 8 des Waffengesetzes 1996 BGBl. I Nr.12/1997 dienen. So dürfte insbesondere die Tilgung einer nach Abs. 4 maßgeblichen Verurteilung im Sinne des Tilgungsgesetzes 1972 BGBl. Nr. 68 die Verlässlichkeit des Vermieters nicht ausschließen.“

Die Abteilung Gewerberecht stellt fest, dass es im Interesse einer geordneten Tourismuswirtschaft zweckmäßiger erscheint, ungeeignete Bewerber von der Privatzimmervermietung auszuschließen.

§ 3 Abs. 2:

Diese Gesetzesstelle lautet:

„Der Vermieter darf an die beherbergten Gäste andere Speisen und alkoholfreie Getränke entgeltlich verabreichen, wenn am Tage der Anzeige der Privatzimmervermietung von der Beherbergungsstätte bis zum nächstgelegenen

Gastgewerbebetrieb, der warme Speisen regelmäßig und in einer Auswahl von mindestens drei Hauptgerichten anbietet, ein Weg von über einem Kilometer zurückzulegen ist. Alkoholische Getränke dürfen nur dann verabreicht werden, wenn sie im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters erzeugt werden. Es darf keine Auswahl an Speisen bestehen und die Mahlzeiten dürfen nur zu im voraus bestimmten Zeiten verabreicht werden.“

Hiezu führt der Österr. Städtebund gleichlautend mit dem Verband sozialdemokratischer Gemeindevertreter in Österreich aus:

„Diese Berechtigung erscheint ausgesprochen weitgehend. Ob diese wirklich in der Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes, von der in den Erläuterungen gesprochen wird, gedeckt ist, kann von ha. nicht gesagt werden.“

Die Abteilung Gewerberecht stellt fest, dass die bisherige Regelung des Privatzimmervermietungsgesetzes fast unverändert übernommen wurde, da die bisherige Praxis keine Probleme brachte.

Zu § 4 Abs. 1:

Diese Gesetzesstelle lautet:

„Die beabsichtigte Privatzimmervermietung ist vom Vermieter der Bezirksverwaltungsbehörde anzuzeigen. Die Anzeige ist beim Bürgermeister der Gemeinde, in der die Privatzimmervermietung ausgeübt werden soll, einzubringen. Der Bürgermeister hat die Angaben der Anzeige auf ihre Richtigkeit zu prüfen und diese mit dem Ergebnis der Überprüfung an die Bezirksverwaltungsbehörde weiterzuleiten.“

Der Verband NÖ Gemeindevertreter der Österr. Volkspartei stellt wie folgt fest:

„Der Bürgermeister kann höchstens prüfen, ob die Wohnräume gemäß Abs. 2 Z. 1 vorhanden sind. Die Absicht des Vermieters, ob und in welchem Umfang er Verabreichungen an die beherbergten Gäste vornehmen will, (Abs. 2 Z.2) kann der Bürgermeister nicht prüfen. Wie schon zu § 2 Abs. 3 dargelegt, fehlt eine Definition der gewöhnlichen Mitglieder des Haushaltes. Auch wenn dieser Begriff definiert ist, kann der Bürgermeister nur anhand des Melderegisters prüfen, ob diese Personen im Haushalt des Vermieters gemeldet sind, eine Haushaltszugehörigkeit lässt sich aus dem Melderegister nicht ableiten (wo eine Bundespolizei ist, wie z.B. in Schwechat Wr. Neustadt, St.Pölten – geht auch das nicht).“

Die Abteilung Gewerberecht glaubt, dass die Absicht des Vermieters, ob und in welchem Umfang er Verabreichungen an die beherbergten Gäste im Sinne des Abs. 2 Z. 2 des Entwurfes vornehmen will, durch Befragung des Vermieters ganz einfach geklärt werden kann.

Hinsichtlich der Ausführungen zur Definition des Begriffes „gewöhnliche Mitglieder des Haushaltes“ wird zu den Ausführungen bei § 2 Abs. 3 des Entwurfes verwiesen.

zu § 4 Abs.3:

Diese Gesetzesstelle lautet:

„Die Bezirksverwaltungsbehörde hat die Privatzimmervermietung mit Bescheid zu untersagen, wenn die Voraussetzungen gemäß § 2 nicht vorliegen. Wenn die Bezirksverwaltungsbehörde die beabsichtigte Privatzimmervermietung innerhalb von

sechs Wochen nach Abgabe der Anzeige beim Bürgermeister nicht untersagt, kann die Privatzimmervermietung mit Ablauf der Frist ausgeübt werden.“

Hiezu führt der Verband NÖ Gemeindevertreter der Österr. Volkspartei aus:
„Durch den zweiten Satz hat es der Bürgermeister in der Hand, eine an sich unzulässige Privatzimmervermietung durch verschleppende Erhebungen zu legalisieren.“

Hiezu stellt die Abteilung Gewerberecht fest, dass die vom Verband der NÖ Gemeindevertreter der Österr. Volkspartei einem Bürgermeister unterstellte Pflichtwidrigkeit von ihr nicht geteilt werden kann.

Zu § 4 Abs. 4:

Diese Gesetzesstelle lautet:

„Die Bezirksverwaltungsbehörde hat die Privatzimmervermietung zu untersagen, wenn die im § 2 genannten Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind.“

Der Verband NÖ Gemeindevertreter der Österr. Volkspartei führt aus:
„Da keine Änderungsmeldungen und auch Kontrollen vorgesehen sind, ist die Möglichkeit der Untersagung nur eine leere Worthülse.“

Hiezu stellt die Abteilung Gewerberecht fest, dass die Formulierung des § 4 Abs. 4 wortgleich bereits im bestehenden Privatzimmervermietungsgesetz aufscheint und Beschwerden bisher nicht bekannt wurden.

Zu § 4 Abs. 6:

Diese Gesetzesstelle lautet:

„Die Bezirksverwaltungsbehörde hat über alle in ihrem örtlichen Bereich erfolgten Anzeigen und rechtskräftigen Bescheide der Privatzimmervermietung eine Evidenz zu führen. In diese Evidenz sind folgende Daten aufzunehmen:

- Name des Vermieters,
- Anzahl der bereitgestellten Gästebetten und
- Standort der Privatzimmervermietung.

Der Österr. Städtebund stellt wortgleich mit dem Verband sozialdemokratischer Gemeindevertreter in NÖ fest:

„Die angesprochene Evidenz erscheint zwar grundsätzlich sinnvoll, führt aber wiederum zu einer Belastung der Behörde.“

Die Abteilung Gewerberecht weist daraufhin, dass die Verpflichtung der Bezirksverwaltungsbehörde, eine Evidenz über alle im örtlichen Bereich erfolgten Anzeigen und rechtskräftigen Bescheide der Privatzimmervermietung zu führen, ebenfalls im § 7 des bestehenden Privatzimmervermietungsgesetzes nahezu wortgleich enthalten ist.

Zu § 5:

Diese Gesetzesstelle lautet:

„Sofern nach anderen gesetzlichen Vorschriften nicht eine strengere Strafe vorgesehen ist, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu S 30.000,- zu bestrafen: wer

- ohne Anzeige oder nach Untersagung Privatzimmer vermietet;
- mehr als die gesetzlich zulässige Anzahl von Gästebetten anbietet;
- den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 zuwiderhandelt.

Hiezu führt der Österr. Städtebund wortgleich mit dem Verband sozialdemokratischer Gemeindevertreter NÖ aus:

„Nachdem seit 1.1. 1999 die Währung in Österreich der Euro ist, sollten die Strafbeträge in Euro-Beträgen angeführt werden. In Klammer könnte man den Schillingbetrag setzen und gleichzeitig das Außerkrafttreten dieses Klammersausdruckes per 1.1.2002 in das Gesetz aufnehmen. Damit erspart man sich eine Gesetzesänderung am 1.1.2002.“

Hiezu stellt die Abteilung Gewerberecht fest, dass die Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst in ihrer Stellungnahme vom 9.2.200 ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass in NÖ Rechtsvorschriften, die während der Übergangszeit erlassen werden, aber vor dem 1.Jänner 2002 in Kraft treten, ausschließlich Schilling – Beträge festgesetzt werden. (Vergleiche VGI-Normerlass 01-01-00-4020 Euro-Umstellung)

Zu § 6:

Diese Gesetzesstelle lautet:

„Das Recht zur Privatzimmervermietung aufgrund des NÖ Privatzimmervermietungsgesetzes LGBl. 7040-0, gilt als Recht im Sinne dieses Gesetzes.“

zu § 7:

Diese Gesetzesstelle lautet

Dieses Gesetz tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Monatsersten in Kraft
Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das NÖ Privatzimmervermietungsgesetz LGBl. 7040-0 außer Kraft.

Hiezu stellt der Österr. Städtebund wortgleich mit dem Verband sozialdemokratischer Gemeindevertreter in NÖ fest:

„In den §§ 6 und 7 wäre jeweils bei den Außerkrafttretensbestimmungen das NÖ Privatzimmervermietungsgesetz unter Anfügung einer Jahreszahl zu verstehen, um eine Klarstellung zu erreichen.“

Hiezu stellt die Abteilung Gewerberecht fest, dass das Gesetz durch Angabe der Nummer des Landesgesetzblattes hinreichend definiert ist.

Die in der Stellungnahme der Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst verlangte Richtigstellung des Wortes „Verfassungsausschuss“ in den Erläuterungen auf Seite 2 wurde durchgeführt.

Die Abteilung Tourismus und Berufsschulen gab verspätet eine Stellungnahme ab, die daher nicht mehr zu berücksichtigen ist, und lautet:

„NÖ Privatzimmervermietungsgesetz 2000, Begutachtung – Stellungnahme

Bezugnehmend auf den vorliegenden Entwurf führen wir folgendes aus:

1.

Wir haben den Entwurf der Interessensvertretung der Privatzimmervermieter in NÖ, dem **Landesverband für Urlaub am Bauernhof und Privatzimmervermietung** - dieser war in das Begutachtungsverfahren entgegen den Vorgaben der NÖ Legistischen Richtlinien „betroffene Interessensvertretungen, sonstige betroffene Stellen“ nicht direkt eingebunden - zur Stellungnahme übermittelt.

Die vom Verband übermittelten Änderungsvorschläge sowohl unmittelbar aufgrund des Resolutionsantrages als auch im Rahmen des Begutachtungsverfahrens schließen wir in FK (vgl. Beilage A und B) zur Kenntnisnahme und Verwendung an.

Wir ersuchen um Prüfung dieser Vorschläge sowie je nach Prüfungsergebnis um eine allfällige Einarbeitung und Berücksichtigung im Entwurf.

Mit dem Verband wäre jedenfalls zu klären, ob die im ursprünglichen Novellierungsvorschlag des Verbandes unterbreiteten Änderungsvorschläge nach wie vor aufrecht gehalten werden (z.B. Schlagwort: „Bestandteil des Wohnungsverbundes, Nebengebäude, Kinderzusatzbetten, Verabreichung von Getränken,“ etc.)

Anmerkung:

Der Vorschlag des Landesverbandes im Rahmen des Begutachtungsverfahrens geht unserer Ansicht nach in Richtung Aufnahme von Ferienwohnungen in das Privatzimmervermietungsgesetz und wird – sollte er so zu verstehen sein (es wird wohl nicht vordergründig um die Definition für die Wohnung des Vermieters gehen? – Vgl. allerdings § 1 Abs. 3 Salzburger Privatzimmervermietungsgesetz 1966) - von uns im grundsätzlichen unterstützt. Ob die Zielrichtung dieses Änderungsvorschlages tatsächlich so zu sehen ist, wäre direkt mit dem Landesverband abzuklären.

Hinsichtlich des zweiten Änderungsvorschlages wäre mit dem Landesverband abzuklären, ob für den Verband nur die bescheidmäßigen Untersagungen von Interesse und Relevanz sind (vor allem in Hinblick auf die von vom Verband vorzunehmenden Kategorisierungen) oder auch die Anzeigen.

2.

Allgemeines:

Die Vermietung von Ferienwohnungen ist eine Erscheinung der modernen Tourismuswirtschaft und eine in der Praxis durchgeführte Spielart der Privatzimmervermietung.

In der **NÖ Statistik** (Fremdenverkehrsjahr 1998/1999) ist für Privatzimmer (Privatquartiere) ein stetiger Nächtigungsrückgang ausgewiesen (von 923.000 im Jahre 1980 auf 482.000 im Jahre 1998). Der Bereich der Privatzimmer (Privatquartiere), die sich nicht auf Bauernhöfen befinden, ist von diesem Rückgang im Verhältnis wesentlich mehr betroffen (- 53,4 %) als der Bereich der Privatquartiere auf Bauernhöfen (-20,7%). Demgegenüber sind laut NÖ Statistik die Nächtigungszahlen für Ferienwohnungen und Ferienhäuser deutlich gestiegen (von 11.000 im Jahre 1980 – allerdings privat und gewerblich gemischt – auf 114.000 im Jahre 1998 (+921%), wobei der Anteil an Nächtigungen in privaten Ferienwohnungen und -häuser ca. 81.000 ausmacht).

Im Sommerhalbjahr 1998 waren laut NÖ Statistik 1.482 Privatquartiere mit einem Bettenangebot von 9.426 verzeichnet. An Ferienwohnungen und Ferienhäuser waren

insgesamt 439 (darin enthalten sind allerdings auch die gewerblichen, in der Statistik gibt es keine genauere Kategoriebeschreibung) auszuweisen. Z.B. im Sommerhalbjahr 1993 lag die Anzahl der Ferienwohnungen und –häuser noch bei

292 mit 1.664 Betten.

Die Anzahl der Ferienwohnungen hat in den letzten Jahren zugenommen. Zu vermuten ist, dass ein beträchtlicher Teil des Angebotszuwachses bei den Ferienwohnungen auf die Umwandlung bereits vorhandener Gästeunterkünfte zurückzuführen ist.

Im **neuen Kursbuch Tourismus Niederösterreich** wurden hinsichtlich der Privatzimmer/Urlaub am Bauernhof verschiedene Grundsätze festgelegt. Zur Adaptierung der bestehenden Förderrichtlinie wurde im Kursbuch u.a. folgender Richtungseinschlag festgehalten:

„ Im Sinne einer strukturaufbrechenden Förderpolitik soll die Privatzimmerförderaktion dergestalt adaptiert werden, als nicht mehr die reine Qualitätsverbesserung der Einzelbetriebe (z.B. Nasszelleneinbau) gefördert wird, sondern nur mehr die Umwandlung von Privatzimmern in Ferienwohnungen.“

Laut **Landesverband** gab es in NÖ zum Stichtag 31.3.2000 765 über den Landesverband kategorisierte Betriebe, die insgesamt 7500 Betten anbieten. Von diesen Betrieben bieten 372 Betriebe Privatzimmer mit 2000 Betten in Zimmern und mit 1700 Betten in Ferienwohnungen sowie 393 Betriebe Urlaub am Bauernhof mit 2800 Betten in Zimmern und 1000 Betten in Ferienwohnungen an.

Angesichts der gestiegenen Bedeutung der Ferienwohnungsvermietung sowohl gewerblich als auch privat, erscheint es unbefriedigend, diese im Bereich der Rechtsunsicherheit zu belassen. Es erscheint vielmehr erforderlich das Vermieten von privaten Ferienwohnungen in das Privatzimmervermietungsgesetz miteinzubeziehen und dort zu regeln. Damit wäre auch die Forderung des Resolutionsantrages nach einer zeitgemäßen Regelung erfüllt.

Eine Ferienwohnung stellt bereits für sich eine abgeschlossene Einheit dar. Im Fall einer Ferienwohnung wäre daher die derzeit im Gesetz geforderte Einheit der Privatzimmer mit der Wohnung des Vermieters nicht mehr gegeben.

Die **Umsetzung** wäre in der Form möglich, dass man in den § 1 (neu) einen zusätzlichen Absatz mit folgendem Wortlaut einfügt:

„Als Privatzimmervermietung gilt auch die Vermietung von Ferienwohnungen.“
Als Folge wäre in § 1 Abs. 2 und 3 (neu) auch die Vermietung von Ferienwohnungen entsprechend aufzunehmen; ebenso in § 5 Zi 1 (neu).

Weiters könnte z.B. in § 2 Abs. 1, 2. Satz (neu) – anstelle des jetzt im Entwurf enthaltenen 2. Satzes folgendermaßen lauten:

„Sind die vermieteten Räume nicht Bestandteil der Wohnung, haben sie jeweils als abgeschlossene Wohneinheit (Ferienwohnung) zumindest eine Aufenthaltsraum mit Küchenblock, einen Schlafräum und ein Bad/WC aufzuweisen“.

Damit wäre auch gleich die Mindestausstattung einer Ferienwohnung definiert.

3.

Ein Vergleich mit den anderen Bundesländern ergibt, dass lediglich in **Salzburg**,

Tirol sowie in **NÖ** die Rechtsmaterie der Privatzimmervermietung in einem **eigenen Gesetz** geregelt ist. In Tirol ist im Privatzimmervermietungsgesetz auf Ferienwohnungen nicht ausdrücklich Bezug genommen; neben der Privatzimmervermietung können allerdings unter der Beschränkung des § 15 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1977 in der Fassung LGBl. Nr. 28/1997 und 21/1998 auch kurzfristig Ferienwohnungen vermietet werden können.

In Salzburg wurde die Miteinbeziehung von Ferienwohnungen in das Privatzimmervermietungsgesetz bereits einmal andiskutiert, allerdings bis dato nicht umgesetzt.

In Kärnten, Wien, Burgenland, Vorarlberg und Steiermark gibt es keine eigenen Privatzimmervermietungsgesetze.

In Wien deshalb nicht, weil die Anzahl, die Nachfrage sowie das Nächtigungsaufkommen in Privatzimmern eine sehr untergeordnete Bedeutung aufweisen.

Im Kärnten wurde ein eigenes Gesetz zwar angedacht, allerdings konnte ein solches noch nicht umgesetzt werden.

In Vorarlberg wurde eine gesetzliche Regelung der Materie bis dato noch nicht für notwendig befunden.

In der Steiermark bestand bis dato kein Bedarf für eine Regelung. Ferienwohnungen sind im Rahmen der Privatzimmervermietung zugelassen, es gilt aber auch die zulässige Bettenanzahl von 10 Betten. **Die Ferienwohnung muss außerdem nicht unbedingt im Wohnverband des Vermieters liegen.**

In **Oberösterreich** wurde das Privatzimmervermietungsgesetz außer Kraft gesetzt. Gleichzeitig wurde in das OÖ Tourismusgesetz ein Paragraph eingefügt, der die Aufnahme und Beendigung der Tätigkeit der Privatzimmermietung einer Anzeige unterwirft (es wurde auch ein darauf abgestelltes Anzeigenformular entworfen). Die Aufhebung wurde im Wesentlichen damit begründet, daß dieses Gesetz detaillierte Bestimmungen über die Beherbergung von Gästen im Rahmen der häuslichen Nebenbeschäftigung mit dem Schwergewicht der behördlichen Kontrolle eines ordnungsgemäßen Zustandes der Gästeunterkünfte enthalten hat. Da das marktwirtschaftliche System von Angebot und Nachfrage auch im Bereich der Privatzimmervermietung dafür sorgen wird, dass Zimmer ohne entsprechenden Mindeststandard nicht vermietet werden können, wurde entschieden, auf den relativ hohen behördlichen Aufwand, der mit der Vollziehung des Privatzimmervermietungsgesetzes verbunden war, künftig zu verzichten.

In Anbetracht dieser verschiedenen Lösungsmodelle in den einzelnen Bundesländern wird angeregt, unabhängig vom vorliegenden Entwurf, zu prüfen, welches Modell grundsätzlich für NÖ Sinn machen würde, daher auch zeitgemäß im Sinne des Resolutionsantrages ist und aus Anlass des Resolutionsantrages daher auch verwirklicht werden sollte.

4.

Im Speziellen:

a)

Die Regelung des **§ 2 Abs. 1, 2. Satz (neu)** bringt jedenfalls keine Lösung betreffend Ferienwohnungen. Eine klare Definition im Gesetz, was unter einer Wohnung bzw. einem Wohnungsverband zu verstehen ist, würde für eine klare Linie im Vollzug sehr dienlich und von Vorteil sein. Eine Erklärung des Wohnungsverbandes mit einem

demonstrativen Beispiel lediglich in den Erläuterungen würde gegenüber dem jetzigen Rechtsbestand unserer Ansicht nach nicht die erforderliche Rechtsklarheit bringen, sondern eher zu Auslegungsschwierigkeiten führen und damit auch keine geeignete Vorgangsweise sein, der unbefugten Ausübung Einhalt zu gebieten. Eine Definition des Wohnungsverbandes über eine bzw. in einem mit einer Ausübungsberechtigung erscheint nicht sinnvoll. Der Sinn und Zweck dieser speziell für den Wohnungsverband geregelten Ausübungsberechtigung ist außerdem nicht klar und finden sich auch in den Erläuterungen keine diesbezgl. Aufklärungen. Ob der Schwerpunkt des 2. Satzes auf dem Wort „einem“ und damit auf der Zahl oder auf der Tatsache des Haushaltsmitgliedes zu legen ist, ist nicht nachvollziehbar.

Eine Mischung verschiedener Bereiche der Ausübungsregeln (nämlich: wo darf eine Privatzimmervermietung stattfinden? und wer darf sie ausüben?) in einem Absatz stellt einen systematischen Mangel dar. Ein Splitting auf zwei verschiedene Absätze bietet sich als Lösung an.

b)

zu § 4 (alt):

Die Beschilderungbestimmungen sind gestrichen worden. Aus den Erläuterungen ist der Hintergrund dieser Streichung nicht zu entnehmen

c)

zu § 2 Abs. 4 (neu):

Warum die Straffung gerade in diese Richtung erfolgt ist, ist nicht nachvollziehbar. Unserer Ansicht erscheint es sinnvoll, dass die Verlässlichkeit jedenfalls an die Einhaltung der meldegesetzlichen oder landesgesetzlichen Vorschriften betreffend den Tourismus und der abgabenrechtlichen Vorschriften geknüpft bleibt. Dies insbesondere deshalb, da die gemeldeten Nächtigungen als solche sowie Einnahmen aus diesen Nächtigungen Bemessungsgrundlagen für Tourismusabgaben darstellen, wobei der Privatzimmervermieter in einem sowohl Einhebungsstelle für die Gemeinde bzw. das Land NÖ als auch Abgabepflichtiger ist.

d)

zu § 3 Abs. 5 (alt):

Die Sinn der bezgl. Streichung ist nicht nachvollziehbar, es finden sich in den Erläuterungen auch keine diesbezüglichen Ausführungen. In Hinblick auf die vom Privatzimmervermieter einzuhebenden Tourismusabgaben wird die Streichung dieser Bestimmung nicht für sinnvoll erachtet.

e)

zu § 4 Abs. 2 (neu):

Es ist zu überlegen, ob die Anzeige nicht auch die Anzahl der für die Privatzimmervermietung vorgesehenen Betten enthalten sollte – vgl. in diesem Zusammenhang auch § 4 Abs. 6 (neu). Die gleiche Frage stellt sich auch für die übrige Ausstattung (Heizung, etc) . Ob auch eine spätere Änderung der Bettenanzahl der Anzeige unterworfen werden sollte oder aus Vereinfachungsgründen davon abgesehen werden sollte , müsste überlegt werden.

Anmerkung:

Nach Feststehen des definitiven Gesetzeswortlautes sollte jedenfalls als Maßnahme des Kundenservices das bestehende Anzeigeformular entsprechend adaptiert und

zur Verfügung gestellt werden.

f)

zu § 4 Abs. 6 (neu):

Vorschlag für eine mögliche Ergänzung: „In diese Evidenz sind alle Veränderungen in der Berechtigung sowie allenfalls ihre Löschung anzumerken.“

g)

zu § 5 (neu):

Sollte es nicht bei einer Streichung des § 3 Abs. 5 (alt) bleiben, ergibt sich ein Ergänzungsbedarf für § 5 in Form einer Zi 4.

5.

Abschließend verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 4.1.1999.

Wir ersuchen die Überschreitung der Stellungnahmefrist zu entschuldigen. Die Erstellung des bundesweiten Vergleiches und die dazu erforderliche Kontaktaufnahme mit den einzelnen Bundesländern hat einen längeren Zeitraum erfordert. Die nun bei uns aufliegenden von den Bundesländern in diesem Zusammenhang übermittelten Unterlagen stellen wir Ihnen bei Bedarf gerne zur Verfügung.“

Hiezu hat die Abteilung für Rechtspolitik der Wirtschaftskammer NÖ am 2.6.2000 nachfolgende Stellungnahme übergeben.

„Die Überlassung von Wohnräumen ohne weitere Dienstleistung unterliegt nicht dem Anwendungsbereich der Gewerbeordnung und ist daher lediglich im ABGB zu regeln. Wenn zusätzlich zur Überlassung von Wohnraum Leistungen erbracht werden, so ist dies grundsätzlich als gewerbliche Tätigkeit einzustufen und unterliegt dem Regime der Gewerbeordnung. Für den klar definierten Bereich der Privatzimmervermietung wurde eine Ausnahmeregelung geschaffen und ist nur dieser Bereich der Regelung durch den Landesgesetzgeber zugänglich.

Die vorliegende Stellungnahme verkennt offenbar die kompetenzrechtliche Situation. Der Landesgesetzgeber ist kompetenzrechtlich nicht befugt, die Vermietung von Ferienwohnungen (Wohnraumüberlassung mit zusätzlichen Leistungen) zu regeln und insbesondere dem Geltungsbereich der Gewerbeordnung zu entziehen. Es liegt der Verdacht nahe, dass der Landesverband für Urlaub am Bauernhof und Privatzimmervermietung sich dieser Rechtslage bewusst war und gegen besseres Wissen die Einbeziehung der Vermietung von Ferienwohnungen in das gegenständliche Landesgesetz gefordert hat. Durch eine solche Vorgangsweise würde Rechtsunsicherheit geschaffen, die zweifellos nicht im Sinne des Gesetzgebers und der Verwaltung sein kann.

Das gegenständliche Rechtsproblem wurde bereits durch das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten geprüft und ist hiezu der Erlass GZ 30.553/28-III/A/1/96 samt Ergänzung ergangen. Anzumerken ist, dass die Ergänzung des Erlasses (4 Ferienwohnungen sind noch keine gewerbliche Beherbergung) aufgrund

der massiven Proteste der betroffenen Tourismusbranche von Bundesminister Farnleitner zurückgezogen wurde.

Der Hinweis auf Landesgesetze anderer Bundesländer ist nicht geeignet, die oben dargestellten Bedenken auszuräumen.

Die Wirtschaftskammer NÖ spricht sich daher gegen die Berücksichtigung der Anregungen der Abteilung WST3 aus und verweist auf den seinerzeit vorgelegten Vorschlag eines Privatzimmervermietungsgesetzes 2000.“

Die Abteilung Gewerberecht verweist auf den angeschlossenen Erlass des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten vom 5.8.1996.

Nach Ansicht der Abteilung Gewerberecht handelt es sich bei der Vermietung von Ferienwohnungen nicht um bloße Raumvermietung, da einerseits über die Bereitstellung von Wohnraum inkl. Möblierung, Tisch- und Bettwäsche, Ess- und Kochgeschirr, notwendige Hausratsgegenstände etc. hinaus eine Vielzahl von Dienstleistungen erbracht werden und andererseits das äußere Erscheinungsbild in zahlreichen Belangen dem eines gewerblichen Beherbergungsbetriebes entspricht oder doch zumindest nahekommt.