

c) Dekret des Landeshauptmanns vom 11. Januar 2022, Nr. 1 ¹⁾ Verordnung über Dienstwohnungen in Gewerbegebieten

1) Kundgemacht im Amtsblatt vom 20. Jänner 2022, Nr. 3.

Art. 1 (Anwendungsbereich)

(1) Diese Verordnung bestimmt die Nutzung von Dienstwohnungen in Gewerbegebieten, die Tätigkeiten, für welche keine Dienstwohnung zulässig ist, sowie das Mindestverhältnis zwischen der Fläche des Betriebes und jener der Dienstwohnung; dies in Durchführung von Artikel 27 Absatz 5 des [Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9](#), „Raum und Landschaft“, in geltender Fassung, in der Folge „Gesetz“ genannt.

Art. 2 (Nutzung der Wohnung)

(1) Die Nutzung der Dienstwohnung ist für die Unternehmensinhaber/Unternehmensinhaberinnen, die Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen und die jeweiligen Familienangehörigen vorgesehen. Im Rahmen der Vorgaben von Artikel 27 Absatz 5 des Gesetzes bezüglich der Anzahl der Wohnungen ist die Nutzung weiters in folgenden Fällen zulässig:

- a) bei Ehetrennung, Auflösung der Ehe oder Erlöschen deren zivilrechtlicher Wirkungen, wenn die Dienstwohnung jenem Ehepartner/jener Ehepartnerin zusteht oder zugesprochen wird, bei dem/der die Kinder leben, und zwar bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Kinder wirtschaftlich unabhängig sind,
- b) wenn die Fortführung des Betriebes aus Gründen höherer Gewalt unmöglich ist und in der Familie des Inhabers/der Inhaberin wirtschaftlich abhängige Kinder vorhanden sind,
- c) für die Inhaber/Inhaberinnen des Betriebes und ihre Familienangehörigen, welche die Tätigkeit nach der Pensionierung oder aus triftigen Gründen einstellen.

Art. 3 (Größe der Wohnung)

(1) Die für die Ausübung der wirtschaftlichen Tätigkeit bestimmte Fläche muss mindestens das 1,5-fache der genehmigten Wohnfläche betragen.

Art. 4 (Ermächtigung zur Errichtung der Dienstwohnung)

(1) Die für Gewerbegebiete zuständige Körperschaft entscheidet, gegebenenfalls im Rahmen der Ansiedlungsverfahren, wer Dienstwohnungen errichten darf, falls dies nicht bereits vom Durchführungsplan hinreichend festgelegt. Zu diesem Zweck beurteilt sie, ob die Dienstwohnung für die Führung der wirtschaftlichen Tätigkeit tatsächlich erforderlich ist und ob sie mit der Gesamtsituation des Gewerbegebietes im Hinblick auf die angesiedelten Tätigkeiten vereinbar ist. Damit die Ermächtigung zur Errichtung der Dienstwohnung rechtswirksam bleibt, muss innerhalb eines Jahres ab ihrer Erteilung die Genehmigung für die Baumaßnahme beantragt werden, an die dann die Gültigkeit der Ermächtigung für die Dienstwohnung gebunden wird. Die Ermächtigungen für Dienstwohnungen, welche von der für das Gewerbegebiet zuständigen Körperschaft vor Inkrafttreten des Gesetzes erteilt wurden, verlieren ihre Rechtswirksamkeit, wenn nicht innerhalb eines Jahres ab Inkrafttreten dieser Verordnung die Genehmigung für die Baumaßnahme beantragt wird.

(2) Innerhalb von 30 Tagen ab Erhalt der zertifizierten Meldung der Bezugsfertigkeit beantragt die zuständige Gemeinde die Anmerkung der Bindung der Untrennbarkeit der Wohnung von der betrieblichen Liegenschaft im Grundbuch und bei Liegenschaften, für welche das Land zuständig ist, die Zustellung des diesbezüglichen Grundbuchdekretes an die Landesverwaltung.

(3) Falls die Dienstwohnung in einem Gebäude errichtet wird, in dem mehrere Unternehmen ihren Sitz haben, kann von der zuständigen Gemeinde auf Grundlage einer Unbedenklichkeitserklärung der zuständigen Körperschaft die Löschung der Bindung der Untrennbarkeit zwischen betrieblicher Liegenschaft und Dienstwohnung für den betreffenden Betrieb sowie die neue Bindung der Untrennbarkeit zu Lasten des materiellen Anteils eines anderen Betriebes innerhalb derselben Bauparzelle beantragt werden.

Dieses Dekret ist im Amtsblatt der Region kundzumachen. Jeder, dem es obliegt, ist verpflichtet, es zu befolgen und für seine Befolgung zu sorgen.

