



# Freizeitwohnsitze und ihre Reglementierung in ausgewählten Bundesländern Österreichs

Univ.-Prof. Dr. Peter Bußjäger

Institut für Öffentliches Recht, Staats- und Verwaltungslehre

Universität Innsbruck

# Inhaltsübersicht

1. Das Recht der Freizeitwohnsitze in Österreich
2. Unionsrechtliche Vorgaben
3. Kompetenzfragen
4. Zum Begriff des Freizeitwohnsitzes im österreichischen Bau- und Raumplanungsrecht
5. Regelungen im Detail
  - a) Allgemeines
  - b) Tirol
  - c) Vorarlberg
  - d) Salzburg
6. Herausforderungen und Probleme
7. Zusammenfassung

# 1. Das Recht der Freizeitwohnsitze in Österreich

- » Dieses Rechtsgebiet ist keinesfalls ausschließlich auf eine Verwaltungsmaterie beschränkt. Vielmehr knüpfen zahlreiche Rechtsvorschriften daran an. Sie erschweren die Errichtung von Freizeitwohnsitzen durch
- bau- und raumplanungsrechtliche Regelungen,
  - Regelungen betreffend den Grunderwerb,
  - umweltrechtliche Regelungen, welche die Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen zum Gegenstand haben,
- und belasten die Nutzung eines Freizeitwohnsitzes durch
- abgabenrechtliche Regelungen.
  - Freizeitwohnsitze können darüber hinaus gewerberechtlich relevant sein.

## 2. Unionsrechtliche Vorgaben

- » Beachtung der Grundfreiheiten der EU, insbesondere der Kapitalverkehrsfreiheit (vgl. dazu EuGH 05.03.2002, C-515/99, *Reisch u.a.*; 01.06.1999, 302/97, *Konle*).
- » Beschränkungen von Grundfreiheiten, wie der Kapitalverkehrsfreiheit, sind zulässig, wenn die nationalen Vorschriften in nicht diskriminierender Weise ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgen und wenn sie den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten, das heißt, wenn sich das gleiche Ergebnis mit anderen, weniger einschneidenden Maßnahmen nicht erreichen ließe. Beschränkungen der Errichtung von Zweitwohnungen in einem bestimmten geografischen Gebiet, die ein Mitgliedstaat in Verfolgung raumplanerischer Ziele zur Erhaltung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer vom Tourismus unabhängigen Wirtschaftstätigkeit verfügt, könnten als Beitrag zu einem im Allgemeininteresse liegenden Ziel angesehen werden (z.B. VwGH 11.01.2012, 2010/06/0073 und 16.12.2021, Ra 2018/06/0262 unter Bezugnahme auf die einschlägige Rsp. des EuGH)

### 3. Kompetenzfragen

- » Beschränkungen von Freizeitwohnsitzen fallen überwiegend in die Landeskompetenz (Art. 15 Abs. 1 B-VG).
- » So insbesondere das Bau- und Raumplanungsrecht, das Grundverkehrsrecht und Regelungen über den Schutz von Natur und Landschaft.
- » Bundeskompetenz sind die Umweltverträglichkeitsprüfung (Art. 11 Abs. 1 Z. 7 B-VG), das Gewerberecht (Art. 10 Abs. 1 Z. 8 B-VG) und das Zivilrecht (Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG). Dies ist insbesondere deshalb wichtig, weil die Grundverkehrskompetenz der Länder wesentlich durch das Zivilrecht beschränkt wird.
- » Das Recht, eine Zweitwohnsitzabgabe einzuheben, beruht auf § 8 F-VG i.V.m. § 16 Abs. 1 Z. 4 und Abs. 2 FAG 2017.

## 4. Zum Begriff des Freizeitwohnsitzes

Bundesland	Gesetzliche Grundlage	Definition	Ausnahmen
Tirol	§ 13 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (TROG)	<p><b>Freizeitwohnsitze</b> sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.</p>	<p>Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Gemeinschaftsräume mit einer Gesamtfläche vorhanden sind, bei denen auf jedes Bett zumindest eine Fläche von 0,5m<sup>2</sup> entfällt;</li> <li>b) Gewerbetypische Dienstleistungen erbracht werden und</li> <li>c) die ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson gewährleistet ist.</li> </ul>

## 4. Zum Begriff des Freizeitwohnsitzes

Bundesland	Gesetzliche Grundlage	Definition	Ausnahmen
Vorarlberg	§ 16 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG)	Als <b>Ferienwohnungen</b> gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden.	Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen, wenn tagsüber die ständige Anwesenheit einer Ansprechperson gewährleistet ist. „Üblicher“ gastgewerblicher Beherbergungsvertrag darf nicht überschritten werden. Mobilheime und Bungalows auf Campingplätzen sind keine Ferienwohnungen.

## 4. Zum Begriff des Freizeitwohnsitzes

Bundesland	Gesetzliche Grundlage	Definition	Ausnahmen
Salzburg	§ 5 Z. 17 Raumordnungsgesetz (Sbg. ROG)	a) <b>Zweitwohnung:</b> Wohnung, die nicht verwendet wird: aa) als Hauptwohnsitz, bb) für die touristische Beherbergung von Gästen, [...]	Siehe Definition.



## 5. Regelungen im Detail – a) Allgemeines

- » Die Regelungskonstruktionen stimmen insoweit überein, dass für die Errichtung eines Freizeitwohnsitzes/einer Ferienwohnung/eines Zweitwohnsitzes eine entsprechende Flächenwidmung erforderlich ist. Ausnahmen können im Einzelfall bewilligt werden.
- » Planungsbehörde ist die Gemeinde, zuständiges Organ jeweils der Gemeinderat.
- » Die entsprechenden Ausweisungen im Flächenwidmungsplan bedürfen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Landesregierung.

## 5. Regelungen im Detail – b) Tirol

- » Neue Freizeitwohnsitze dürfen gemäß § 13 Abs. 3 TROG im
  - Wohngebiet,
  - Mischgebiet und auf
  - Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe und Hofstellen geschaffen werden,wenn dies im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt worden ist. Dabei ist die höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen festzulegen.

## 5. Regelungen im Detail – b) Tirol

- » Schaffung neuer Freizeitwohnsitze i.S.d. § 13 Abs. 3 TROG nur nach Maßgabe der § 13 Abs. 4 und 4a leg. cit. zulässig, insbesondere
  - unter Einhaltung von Raumplanungszielen (Abs. 4 lit. a bis f),
  - wenn der Anteil der Freizeitwohnsitze an der Gesamtzahl der Wohnungen in der Gemeinde 8 % nicht übersteigt. Nicht einzurechnen sind Ausnahmegewilligungen nach § 13 Abs. 7 lit. a (Übernahme der Wohnung im Erbwege) oder lit. b (wenn der Eigentümer der Wohnung auf Grund geänderter Lebensumstände diese nicht mehr anders nutzen kann) und
  - in Gemeinden, die im örtlichen Raumordnungskonzept keine Festlegung nach § 31a Abs. 1 erster Satz TROG 2016 zu Gunsten der Vorsorge für den geförderten Wohnbau festgelegt haben, oder eine solche Festlegung ausschließlich deshalb unterblieben ist, weil Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen, nicht zur Verfügung stehen.

## 5. Regelungen im Detail – b) Tirol

- » Die Vorschriften sind strafbewehrt (§ 13a TROG) und durch Kontrollmöglichkeiten (§ 13 Abs. 10 leg. cit.) ergänzt.
- » In Zusammenhang mit der Feststellung illegaler Freizeitwohnsitze bestehen Mitwirkungspflichten des Eigentümers bzw. Verfügungsberechtigten (§ 13a Abs. 5 TROG) sowie von Infrastrukturunternehmen (§ 13a Abs. 10 leg. cit.). Die Gemeinden können zur Unterstützung auch Organe der öffentlichen Aufsicht bestellen (§§ 60b ff Tiroler Gemeindeordnung [TGO]).

## 5. Regelungen im Detail – b) Tirol

» Regelungen in der Bauordnung (§ 28 Abs. 4 Tiroler Bauordnung [TBO]):

Ist eine Verwendung als Freizeitwohnsitz entgegen den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 oder 7 TROG nicht auszuschließen, so hat der Bauwerber insbesondere durch nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung oder über die Art der Finanzierung nachzuweisen, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht beabsichtigt ist.

## 5. Regelungen im Detail – b) Tirol

VwGH 11.01.2012, 2010/06/0073 [zur Unionsrechtskonformität der in der Tiroler Bauordnung vorgesehenen Bestimmungen betreffend Freizeitwohnsitze]:

Zu dem in der Tir BauO grundsätzlich vorgesehenen Baugenehmigungsverfahren und der dabei allenfalls geforderten Glaubhaftmachung, dass keine Freizeitwohnsitznutzung beabsichtigt ist, kann kein Widerspruch zum Unionsrecht abgeleitet werden. Die (...) Regelung dient dem vom EuGH anerkannten Allgemeininteresse der Erhaltung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung, sie gilt für österreichische Staatsbürger wie Staatsangehörige anderer Mitgliedstaaten in gleicher Weise und sie muss auch im Rahmen des im Baurecht grundsätzlich vorgesehenen und in dieser Materie weitgehend erforderlichen Genehmigungsverfahrens als verhältnismäßig angesehen werden. Allein nachträgliche Maßnahmen, wie insbesondere die Erlassung von Abbruchsbescheiden in Bezug auf Gebäude, die nach Errichtung rechtswidriger Weise zur Freizeitwohnsitznutzung verwendet werden, sind als keine ausreichenden Maßnahmen zur Verhinderung der Errichtung von solchen Bauten zu beurteilen.

## 5. Regelungen im Detail – b) Tirol

VwGH 11.01.2012, 2010/06/0073 [zur Unionsrechtskonformität der Bestimmungen betreffend Freizeitwohnsitze im TROG]:

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Freizeitwohnsitzen, um in Gemeinden eine dauerhaft ansässige Bevölkerung in einem bestimmten Ausmaß zu sichern, ist nach der Judikatur des EuGH unionsrechtlich grundsätzlich nicht bedenklich (vgl. das Urteil des EuGH vom 5. März 2002, Zl. C-515/99 Reisch u.a.; und das Urteil des EuGH vom 1. Juni 1999, Zl. 302/97 Konle). Dass die konkrete Ausgestaltung der Freizeitwohnsitzregelung im § 12 Tir ROG 2006 [nunmehr § 13 TROG] (insbesondere Abs. 2 und 4) zur Erreichung der öffentlichen Zielsetzung der Erhaltung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer vom Tourismus unabhängigen Wirtschaftstätigkeit einer Gemeinde nicht geeignet ist, ist auch nicht ersichtlich.

## 5. Regelungen im Detail – c) Vorarlberg

- » In Kern-, Wohn- und Mischgebieten können besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplans auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16 Abs. 1 RPG).
- » Die Landesregierung kann durch Verordnung die Geltung der Ferienwohnungsbeschränkungen für einzelne Gemeinden ausschließen (§ 16 Abs. 9 leg. cit.).

Eine solche Verordnung wurde erlassen (für Talgemeinden des Rheintals und Walgau, die keine Tourismusgemeinden sind).



## 5. Regelungen im Detail – c) Vorarlberg

- » Ausweisung von Ferienwohnungen im Flächenwidmungsplan nur zulässig unter Einhaltung der Raumplanungsziele, darunter § 2 Abs. 2 lit. g RPG:

Die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden.

- » Im Übrigen Einzelfallbewilligung durch den Gemeinderat gemäß § 16 Abs. 4 RPG, insbesondere lit. c:

„auf Antrag des Eigentümers eines gastgewerblichen Beherbergungsbetriebes, wenn die Nutzung als Ferienwohnung zur Errichtung oder Aufrechterhaltung des Beherbergungsbetriebes aus wirtschaftlichen Gründen notwendig ist, die Geschossflächen der betroffenen Ferienwohnungen im Verhältnis zu den Geschossflächen der der gewerblichen Beherbergung dienenden Gebäude oder Gebäudeteile 10 % (nicht übersteigen, die betroffenen Ferienwohnungen in einem räumlichen Naheverhältnis zum Beherbergungsbetrieb stehen und mit diesem in organisatorischer oder funktionaler Hinsicht eine Einheit bilden; [...]“

## 5. Regelungen im Detail – c) Vorarlberg

- » Die 10 %-Grenze ist jedoch flexibel und kann vom Gemeinderat gemäß § 16 Abs. 8 RPG hinauf- oder herabgesetzt werden, wenn dies zur Sicherstellung eines gastgewerblichen Mindestangebotes in der Gemeinde erforderlich ist und dadurch die Erreichung der im § 2 leg. cit. genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird.
- » Gemäß § 16a Abs. 4 RPG hat die Landesregierung, soweit dies zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 leg. cit., insbesondere zur Sicherstellung der für einen ganzjährig gegebenen Wohnbedarf benötigten Flächen, erforderlich ist, durch Verordnung den höchstzulässigen Anteil der Ferienwohnungen festzulegen.
- » Die Bestimmungen über Ferienwohnungen sind strafbewehrt (§ 57 Abs. 1 lit. e und f RPG).
- » Bei Verdacht Beweislastumkehr (§ 57 Abs. 5 RPG).

## 5. Regelungen im Detail – c) Vorarlberg

VfGH 24.09.2018, E 1804/2018-13; 22.09.2020, E 2404/2020-5 und 08.06.2021, E 168/2021-5 [zur Unionsrechtskonformität des § 16 RPG]:

Es ist nicht erkennbar, dass die Bestimmungen des § 16 RPG [...] gegen die unionsrechtlichen Grundfreiheiten verstoßen, weswegen eine verfassungsrechtlich unzulässige Inländerdiskriminierung von vornherein nicht vorliegen kann.

## 5. Regelungen im Detail – d) Salzburg

- » Raumordnungsrechtliche Beschränkung der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung erfolgt gemäß § 31 Abs. 1 Sbg. ROG
  - in Zweitwohnungs-Beschränkungsgemeinden, das sind Gemeinden, mit mehr als 16 % Zweitwohnungen oder
  - wenn im Flächenwidmungsplan Zweitwohnungs-Beschränkungsgebiete ausgewiesen werden.
- » Auf Antrag der Gemeinde kann der Prozentsatz jedoch erhöht werden, wenn dies überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen nicht zuwiderläuft.
- » Außerdem können im Einzelfall Ausnahmewilligungen durch die Gemeindevertretung erteilt werden (Abs. 3 leg. cit.).

## 5. Regelungen im Detail – d) Salzburg

- » Ausweisung von Zweitwohnungsgebieten (§ 31 Abs. 4 Sbg. ROG) nur zulässig, wenn sie nicht überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen zuwiderläuft.
- » Überwachungsmöglichkeiten (§ 31 Abs. 5 Sbg. ROG) ähnlich wie in Tirol.
- » Maßnahmen gegen unrechtmäßige Zweitwohnnutzungen bis hin zur Zwangsversteigerung (§ 31a Sbg. ROG).

## 5. Regelungen im Detail – d) Salzburg

- » Die Zweckentfremdung von bestehenden Wohnungen ist gemäß § 31 Abs. 1 Sbg. ROG außerhalb der Ausnahmetatbestände des Abs. 2 leg. cit. nur mit Bewilligung (Abs. 3 leg. cit.) zulässig. Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung einer Wohnung für touristische Beherbergungen.
- » § 31 Abs. 3 Sbg. ROG statuiert baubehördliche Bewilligung für die „Zweckentfremdung“ mit entsprechenden Kontrollmöglichkeiten (Abs. 4 leg. cit.).
- » Zweitwohnsitzbeschränkungen, ebenso Regelungen über die Zweckentfremdung, sind strafbewehrt (§ 78 Abs. 1 Z. 3, 4 und 5 Sbg. ROG).

## 6. Herausforderungen und Probleme

### *Änderungen des Arbeits- und Freizeitverhaltens*

Die Definition des Freizeitwohnsitzes/der Ferienwohnung/der Zweitwohnung trägt modernen Entwicklungen nicht mehr hinreichend Rechnung:

- » Trennung von Arbeitswelt und Freizeit verschwimmt. In der „Ferienwohnung“ kann auch substantiell gearbeitet werden. Siehe „Uschi Glas-Erkenntnis“ des seinerzeitigen Tiroler Grundverkehrslandes.
- » Wo verbringen Personen, die keinem Erwerb nachgehen (z.B. Pensionisten) ihre „Ferien“?
- » Die Landesverwaltungsgerichte zeigen jedoch noch große Zurückhaltung, diesen Entwicklungen Rechnung zu tragen.

## 6. Herausforderungen und Probleme

VwGH 26.06.2009, 2008/02/0044:

Selbst wenn man im konkreten Fall die mit der Anschaffung des Hauses erfolgte Kapitalbindung und die damit geschaffene wirtschaftliche Beziehung zur Liegenschaft in Tirol in Betracht zieht, kann vor dem dargestellten rechtlichen Hintergrund von einem anderen Wohnsitz als von einem Freizeitwohnsitz nicht gesprochen werden, weil kein deutliches Übergewicht hinsichtlich der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen des Beschwerdeführers in seinem Haus in Tirol feststellbar ist. Auch wenn er dort gelegentlich seinen Beruf betreffende Tätigkeiten ausüben sollte, stehen dem die Betreuung seiner vier Geschäfte in München sowie der Besuch von Messen und der mehrmonatige Aufenthalt während der Sommermonate in Italien entgegen, während zum Wohnsitz in Tirol keine weiteren Bindungselemente behauptet wurden. [...]

An der Schlüssigkeit der Beweiswürdigung kann auch der Umstand nichts ändern, dass die Ehefrau und die Tochter des Beschwerdeführers seit dem Jahr 2002, der Beschwerdeführer seit 2004 mit Hauptwohnsitz in Tirol gemeldet sind, weil daraus keinerlei Schlüsse auf die Nutzung des Hauses gezogen werden können.



## 6. Herausforderungen und Probleme

LVwG Vorarlberg 07.05.2021, LVwG-1-281/2020-R15:

Von einer berufsbedingten Wohnnutzung ist nur dann auszugehen, wenn berufsbezogene Umstände wie etwa die geographische Lage der Arbeitsstätte vorliegen, aufgrund derer sich die Notwendigkeit ergibt, gerade an jenem Ort zu wohnen.

Das Vorliegen einer berufsbedingten Wohnnutzung setzt eine gewisse Beständigkeit dahingehend voraus, dass die Wohnung über das Jahr gesehen über gewisse Zeiträume auch tatsächlich benötigt wird (z.B. berufsbedingte Wohnnutzung während einer Arbeitswoche; Saisonarbeiter) und nicht bloß sporadisch jeweils zu Ferienzeiten oder an einzelnen Wochenenden benutzt und dabei zeitweise allenfalls auch einer beruflichen Tätigkeit nachgegangen wird.

## 6. Herausforderungen und Probleme

LVwG Vorarlberg 21.01.2021, LVwG-302-21/2020-R6:

Die ausschließliche Nutzung einer Wohnung zu Ferienzwecken zu Zeitpunkten, an denen regelmäßig auch andere Familienangehörige ihre Ferien in diesem Ort verbringen und somit zu diesen Zeitpunkten regelmäßig große Familienfeste und sonstige Feierlichkeiten gemeinsam stattfinden, kann nicht als Nachweis für besondere persönliche, insbesondere familiäre Verhältnisse für ein Interesse an der Nutzung der Wohnung als Ferienwohnung angesehen werden.

## 6. Herausforderungen und Probleme

LVwG Salzburg 04.04.2018, 405-3/290/1/8-2018:

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes stellen derartige Tätigkeiten, nämlich der Besuch von Aufführungen der Osterfestspiele und das Einkaufen in einem Shoppingcenter, unzweifelhaft ein Verhalten zu Freizeit- und Urlaubszwecken dar. [...]

Wird der Aufenthalt - wie vorliegend vom Beschwerdeführer und seiner Ehegattin behauptet - auch geringfügig zur Verwaltung der Wohnung genutzt, so schadet dies der Annahme der Verwendung der Wohnung als Zweitwohnung im Sinne des § 31 Abs. 1 und Abs. 2 ROG 2009 nicht.

Es ist jedenfalls davon auszugehen, dass der Aufenthalt des Beschwerdeführers mit seiner Familie in der Wohnung überwiegend Freizeit- bzw. Urlaubszwecken (Besuch jedenfalls einer Aufführung der Osterfestspiele, Shopping im Einkaufszentrum in VV) gedient hat und nicht die Verwaltung der Wohnung Hauptzweck des Aufenthaltes des Beschwerdeführers in LL war.

## 6. Herausforderungen und Probleme

### *Investorenmodelle*

- » Sogenannte „Investorenmodelle“ (der Wohnungseigentümer stellt seine Wohnung vertraglich einem Dritten für gewerbliche Beherbergungszwecke zur Verfügung):

Freizeitwohnsitz/Ferienwohnung/Zweitwohnsitz liegt dann nicht vor, wenn der Eigentümer wie jeder andere Gast behandelt wird. Dies bedeutet, dass er sich im ursprünglichen Überlassungsvertrag keinerlei Verfügungsrechte über seine Wohnung zurückbehalten darf.

- » Vgl. dazu auch § 13 Abs. 2 TROG, der regelt, dass derartige Modelle Freizeitwohnsitze und keine „Räume zur Beherbergung von Gästen“ sind, selbst wenn sie räumlich und organisatorisch in einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb integriert sind.
- » Zum Begriff des „üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrags“ siehe nachstehend.

## 6. Herausforderungen und Probleme

VwGH 23.11.2010, 2009/06/0013:

Die Frage (...) ist unter Bedachtnahme auf alle Umstände des Einzelfalles zu beantworten, und zwar im Besonderen (...): Gegenstand des Vertrages (bloß Schlafstelle und Wohnraum und dessen Umfang), Dauer des Vertrages, Verabredung in Ansehung von Kündigung und Kündigungsfristen, Nebenverabredung über Beistellung von Bettwäsche und Bettzeug, über Dienstleistungen, wie Reinigung der Haupt- und der Nebenräume, der Bettwäsche, der Kleider usw. des Mieters, Beheizung udgl. sowie auch Art und Weise, in welcher sich der Betrieb nach außen darstellt. Eine den Begriff der Fremdenbeherbergung zuzuordnende Tätigkeit liegt dann vor, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Dazu ist erforderlich, dass das aus dem Zusammenwirken aller Umstände sich ergebende Erscheinungsbild ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen lässt, das - wenn auch in beschränkter Form - eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrät (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Februar 2009, Zl. 2005/04/0249).

## 6. Herausforderungen und Probleme

VwGH 12.07.2012, 2011/06/0059, 2011/06/0060:

Im vorliegenden Fall sprechen das unentgeltliche Überlassen der Wohnung ausschließlich an Familienmitglieder und gute Bekannte ("nur an ausgesuchte Personen unseres Vertrauens"), das Fehlen von Rechnungen und "Buchungsbestätigungen", das Belassen persönlicher Gegenstände - sei es in einem abgesperrten oder unversperrten Schrank - in der Wohnung, das äußere Erscheinungsbild (keine Kennzeichnung der Betriebstätte, an der Klingel steht der Familienname der beider Parteien) sowie das fehlende Anbieten an Außenstehende gegen das Vorliegen einer gewerblichen Beherbergung. An diesem Ergebnis vermag auch der Umstand, dass bestimmte Serviceleistungen (die Reinigung der Wohnung sowie das Wechseln von Bettwäsche bzw. Handtüchern) durch die Bfin bzw. Externe (für die Benützer im Übrigen unentgeltlich) erbracht werden, nichts zu ändern.

## 6. Herausforderungen und Probleme

LVwG Salzburg 22.12.2016, 405-3/105/1/26-2016:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 31 Abs. 5 ROG 2009 (vgl. VwGH 12.12.2013, 2013/06/0078) schließen Verfügungsrechte, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus aus. Solche Verfügungsrechte liegen etwa bei Einräumung von längerfristigen Mietrechten, keineswegs aber bei nur tage- bzw. wochenweiser Vermietung vor. Gegenständlich nutzen die Beschwerdeführer die Wohnung mehrere Wochen im Jahr – offenbar zu Erholungszwecken – selbst; die übrigen Wochen im Jahr stellen sie die Wohnung, nunmehr bereits seit mehreren Jahren, dem Unternehmen NN zur Verfügung. Die Beschwerdeführer haben NN somit längerfristige, nicht bloß tage- oder wochenweise Miet- bzw. Benützungrechte eingeräumt.

## 6. Herausforderungen und Probleme

LVwG Tirol 04.02.2021, LVwG-2021/48/102-1:

Es ist sohin für die Gemeinschaft und sohin für alle gleichermaßen eine Nutzung unter Gemeinschaftsräume zu verstehen, wie etwa die Lobby, Frühstücksbereich etc. Ein Wohnzimmer oder eine ähnlich zu nutzende Fläche innerhalb einer Wohneinheit (Top) zur Nutzung nur für den/die jeweiligen Bewohner dieser Wohneinheit, kann nicht darunterfallen, andernfalls wäre die Fläche auch als Wohnzimmer in dieser Bestimmung angeführt worden. Die Ausstattung des Gastgewerbebetriebs ist für einen Gastgewerbebetrieb typischerweise mit eben für alle gemeinsam nutzbare Räume, eben Gemeinschaftsräume, gesetzlich vorgesehen, um überhaupt unter dieser Bestimmung zu fallen. Vielmehr ist unter Gemeinschaftsräume gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsräume, wie etwa auch ein Frühstücksraum, zu verstehen, wie dies auch bereits im Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 16.11.2016 zu LVwG-2016/31/2164 ausgeführt wurde.



## 6. Herausforderungen und Probleme

LVwG Tirol LVwG-2018/31/0219-3:

Auf das Vorhandensein ausreichender Gemeinschaftsräume i.S.d. § 13 Abs. 1 lit. a Z. 1 TROG 2016 – im Gegenstandsfall im Ausmaß von 15 m<sup>2</sup> - kann aus dem Betriebsanlagenbewilligungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft X vom 17.1.2017, \*\*\*\*/\*\*\*\*, nicht geschlossen werden:

In diesem Bescheid wird zunächst darauf hingewiesen, dass es keinen eigenen Frühstücksraum im „Chalet CC“ gibt, da Frühstück im Frühstücks- bzw. Aufenthaltsraum der bestehenden Betriebsanlage „DD“ in Z, Adresse 1, angeboten wird.

Weiters wird auf einen im Kellergeschoß vorhandenen Schi- und Schuhraum, Trockenraum, Waschraum, Abstellraum sowie Heiz- und Tankraum hingewiesen, welche jedoch nicht ohne weiteres als Gemeinschaftsräume i.S.d. § 13 Abs. 1 lit. a Z. 1 TROG 2016 angesehen werden können.

## 6. Herausforderungen und Probleme

LVwG Tirol 04.12.2014, LVwG-2014/42/1180-15:

Das vom Y-Club beworbene Investorenmodell schließt die Nutzung einer erworbenen Suite zu Freizeitwohnsitzzwecken nicht aus, vielmehr lässt der Verkauf einer Suite an ein Mitglied des Y-Club eine solche Nutzung geradezu erwarten. Dies ergab die Würdigung der zahlreich aufgenommenen Beweise.

Die Nutzung der Suiten zu Freizeitwohnsitzzwecken stellt aus Sicht des Gerichtes auch das eigentliche Hauptmotiv für den Erwerb von Membersuiten im Y-Club dar.

Der Erwerb einer Suite mit der Absicht dort nur vorübergehend zu wohnen schließt eine Hauptwohnsitznutzung aus. Der Abschluss einer Nutzungsvereinbarung mit dem Y-Club untermauert diese Absicht bzw. stellt klar, dass die Nutzung der Suite durch den Eigentümer jedenfalls nur zeitweilig erfolgt.

## 6. Herausforderungen und Probleme

LVwG Vorarlberg 13.06.2017, LVwG-302-16/2016-R15:

Der Beschwerdeführer möchte seinen Hauptwohnsitz auch weiterhin in der von ihm schon bisher bewohnten Wohnung im ersten Stock des Hotelgebäudes beibehalten. Der Beschwerdeführer hat auch keine geänderten Lebensumstände geltend gemacht, die ihm die Weiterverwendung dieser Wohnung zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs nicht möglich oder zumutbar machen würden. Der Erteilung einer Ferienwohnungsbewilligung für diese Wohnung scheidet somit aus.

Die anderen Wohnungen im gegenständlichen Gebäude wurden und werden im Rahmen des Hotel-/Pensionsbetriebes verwendet und dienen dem Beschwerdeführer somit schon bisher nicht zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs. Auch diesbezüglich hat der Beschwerdeführer keine geänderten Lebensumstände, insbesondere berufliche oder familiäre Veränderungen, geltend gemacht. Die Voraussetzungen einer Ferienwohnungsbewilligung gemäß § 16 Abs. 4 lit. b RPG sind somit auch für diese Wohnungen nicht gegeben.

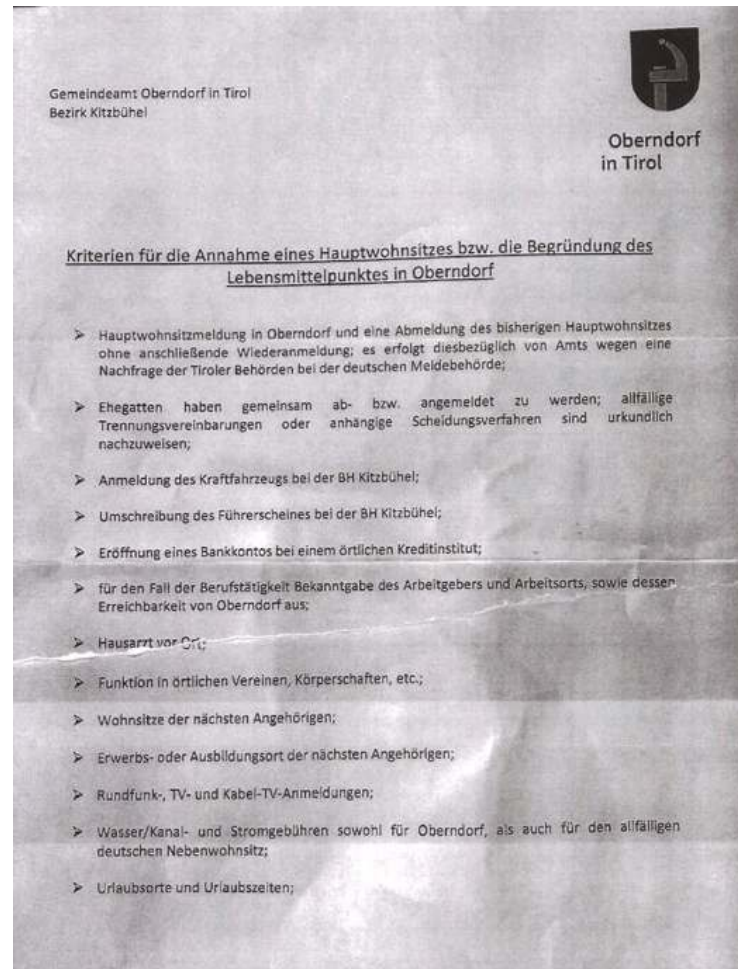
## 6. Herausforderungen und Probleme

LVwG Vorarlberg 13.06.2017, LVwG-302-16/2016-R15:

Aufgrund der Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde L vom 13.07.2015, mit welcher gemäß § 16 Abs. 8 RPG, LGBL. Nr. 39/1996 i.d.F. LGBL. Nr. 22/2015, der Prozentsatz der Geschossflächen an Ferienwohnungen im Verhältnis zu den Geschossflächen der der Beherbergung dienenden Gebäude und Gebäudeteile gemäß § 16 Abs. 4 lit. c RPG mit Null festgelegt wurde, scheidet die Anwendung des § 16 Abs. 4 lit. c RPG schon aus diesem Grund aus. Die Erteilung einer Ferienwohnungsbewilligung aufgrund dieser Bestimmung ist in der Gemeinde L damit nicht möglich.

# 6. Herausforderungen und Probleme

## *Kontrollen und Nachweise*



## 7. Zusammenfassung

- » Die Beschränkung der Errichtung von Freizeitwohnsitzen verwirklicht in den Alpenregionen ein legitimes raumordnungspolitisches Ziel.
- » Die Maßnahmen der österreichischen Landesgesetzgeber sind unterschiedlich, was sich aus dem föderalen Prinzip, den unterschiedlichen Herausforderungen und den unterschiedlichen Lösungsansätzen ergibt.
- » Eine die verglichenen Länder gleichermaßen treffende Herausforderung ist es, zulässige touristische Nutzungen zu definieren und sie von den unzulässigen abzugrenzen.
- » Die Praxis ist mittlerweile von einer enormen Kasuistik geprägt, die immer wieder Aspekte der Gleichbehandlung und der Vorhersehbarkeit behördlichen Handelns aufwirft.

## 7. Zusammenfassung

- » Herausforderungen und Probleme der restriktiven Freizeitwohnsitzregelungen bestehen in
  - Veränderungen des Arbeits- und Freizeitverhaltens der Bevölkerung sowie
  - neuen Investorenmodellen und damit verbunden
  - der Notwendigkeit, sachgerechte Regelungen zu finden, die letztlich auch die Privatsphäre achten.



[www.uibk.ac.at/fakultaeten/rechtswissenschaftliche](http://www.uibk.ac.at/fakultaeten/rechtswissenschaftliche)