



**DKFM. DDR. RICHARD SCHMIDJELL**  
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger - Fachgebiet Raumplanung

## **Informationen zur touristischen Nutzung von Wohnungen/Apartments nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 igF**

(Stand September 2024)

### **1.) Zweckentfremdung von Wohnungen § 31b ROG 2009**

Grundsätzlich dürfen Wohnungen für touristische Zwecke nur mit Bewilligung der Baubehörde genutzt werden.

Dies gilt nicht für:

- touristische Beherbergungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten nach Maßgabe des § 48 Abs 2 und 3 ROG 2009;
- touristische Beherbergungen im Rahmen der Privatzimmervermietung;
- Wohnungen, die bereits vor dem 1. Jänner 2018 für touristische Beherbergungen verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war. Hier wird wie folgt unterschieden:
  - Alle Wohnungen die bereits vor dem 01. April 2009 rechtmäßig genutzt wurden.
  - Wohnungen, welche sich in Bauten mit bis zu fünf Wohnungen befinden, die bereits vor dem 01. Jänner 2018 rechtmäßig genutzt wurden.

Hinweis: Der Nachweis der rechtmäßigen Nutzung kann z.B. mittels Vorlage des Belegs über die Entrichtung der allgemeinen Ortstaxe erbracht werden.

Die Baubehörde kann eine Bewilligung für die touristische Nutzung einer Wohnung nur dann erteilen, wenn

- für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen worden sind und
- die Wohnung keine gute Eignung für Hauptwohnsitzzwecke aufweist

Hinweis: Dies ist beispielsweise bei einer Wohnung im Untergeschoß der Fall. Das Vorliegen dieser Umstände ist vom Bewilligungswerber nachzuweisen. Die Bewilligung wird auf höchstens zehn Jahre befristet und soweit erforderlich unter Auflagen oder Bedingungen erteilt.

### **2.) Touristische Beherbergung § 5 Z 15 ROG 2009**

Ist die Beherbergung von Gästen in Beherbergungsbetrieben oder Privatunterkünften, wobei Eigennutzung oder Verfügungsrechte über Wohnungen oder Wohneinheiten, die über einen typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer touristischen Beherbergung ausschließen und als „Zweitwohnungen“ (§ 5 Z 17) gelten.

Nach zwischenzeitlich ergangener Rechtsprechung des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg vom 18.01.2024, GZ 405-3/1179/1/13-2024, stellt der Begriff touristische Beherbergung darauf ab, dass Reisenden gegen Entgelt vorübergehend Unterkunft gewährt wird. Zudem sind diese Reisenden nicht nur



**DKFM. DDR. RICHARD SCHMIDJELL**  
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger - Fachgebiet Raumplanung

Urlauber, bei denen Freizeit- und Erholungszwecke im Vordergrund stehen („klassische“ Touristen), sondern auch Geschäftsreisende, Kurgäste, Teilnehmer von Seminaren und dergleichen.

Aufgrund dieser Judikatur fällt jede kurzfristige Vermietung einer Wohnung unter 30 Tage an klassische Touristen, Geschäftsreisende, Kurgäste, Teilnehmer von Seminaren und dergleichen unter das Verbot der Zweckentfremdung gemäß § 31b Abs 1 ROG 2009.

*Einschub: Touristische Nutzung im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentumsgesetz*

*Die touristische Nutzung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts für die Dauer von jeweils 2 bis 30 Tagen ist eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002. Eine derartige Widmungsänderung bedarf daher der Zustimmung aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft oder der Genehmigung durch den Außerstreitrichter.*

*Aufgrund dieser Judikatur des Obersten Gerichtshofes können sich Miteigentümer auch bei Wohnungen, die unter einen Ausnahmetatbestand des § 31b Abs 2 ROG 2009 fallen, mittels Unterlassungsklage zur Wehr setzen.*

### **3.) Privatzimmervermietung § 5 Z 10 ROG 2009 (auch Art III B-VGN 1974, BGBl. 1974/444)**

Unter Privatzimmervermietung versteht man die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten. Laut Salzburger Raumordnungsgesetz können diese zehn Fremdenbetten in Gästezimmern oder höchstens drei Wohneinheiten im Hausverband der Vermieter, die in diesem ihren Hauptwohnsitz haben, untergebracht werden.

Da es sich um eine häusliche Nebenbeschäftigung handelt, hat der Vermieter in der Wohnung, während der Vermietung, anwesend zu sein. Ein Einfamilienhaus ist dabei einer Wohnung gleichzusetzen. Wird eine Wohnung in einem Mehrparteienwohnhaus vermietet, während der Vermieter in einer weiteren Wohnung wohnt, handelt es sich nicht mehr um eine Privatzimmervermietung, sondern um eine Zweckentfremdung einer Wohnung gemäß § 31b ROG 2009. (Judikatur LVwG)

### **4.) Definitionen Apartment, Apartmenthaus und Apartmenthotel nach § 5 Z 1 ROG 2009**

Apartment ist eine für den vorübergehenden Wohnaufenthalt von Personen bestimmte Nutzungseinheit innerhalb eines Baus

- a.) die zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt und für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt ist und / oder
- b.) eine für den vorübergehenden Aufenthalt bestimmte Wohnung bzw. Wohneinheit an welchem Wohnungseigentum (Baurechtswohnungseigentum) nach den Bestimmungen des WEG 2002 begründet wurde.

Das Apartment muss nach seinem baurechtlichen Verwendungszweck der Beherbergung von Gästen dienen. Ob die Beherbergung dabei in Form einer gewerblichen oder nicht gewerblichen Vermietung erfolgt, ist nicht von Belang. Von Bedeutung ist aber, dass die Beherbergung von Gästen die hauptsächliche



**DKFM. DDR. RICHARD SCHMIDJELL**  
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger - Fachgebiet Raumplanung

Verwendung der Nutzungseinheit darstellt. Dies unterscheidet das Apartment von Wohnungen und Verwendungen, bei denen die touristische Beherbergung nur eine zulässige Nebennutzung der Hauptverwendung darstellt, wie zum Beispiel die Privatzimmervermietung

Apartmenthaus: Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, der kein Apartmenthotel oder Teil eines solchen ist.

Apartmenthotel: Bau oder Gruppe von in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden, eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bildenden Bauten mit Apartments zur Beherbergung von Gästen (zB Chaletdorf), in dem sich zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen geeignete Räumlichkeit befinden; dafür müssen zumindest vorhanden sein:

Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste in einem zentralen, gut zugänglichen Bereich des Baus bzw. der Gruppe von Bauten im Ausmaß von mindestens 40 m<sup>2</sup> sowie

Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken in einem Ausmaß von mindestens:

- 4 m<sup>2</sup> je Gästezimmer bei Bauten mit bis zu 35 Gästezimmer
- 3 m<sup>2</sup> je Gästezimmer bei Bauten ab 36 bis 100 Gästezimmer,
- 2 m<sup>2</sup> je Gästezimmer bei Bauten über 100 Gästezimmer.

### 5.) Zur Kennzeichnungspflicht beim Apartmenthaus oder beim Apartmenthotel/Chaletdorf:

Die Kennzeichnung einer Fläche als Apartmenthaus und Apartmenthotel nach § 39 Abs 2 ROG 2009 kann nur im Bauland (Wohngebiet, Kerngebiet, Dorfgebiet) erfolgen und liegt im ausschließlichen Planungsermessen der örtlichen Raumplanung. (keine aufsichtsbehördliche Bewilligung oder Kenntnisnahme durch die Landesregierung / Siehe § 74 Abs 2 Z 3).

Die Kennzeichnung darf von der Gemeinde nur vorgenommen werden, wenn dadurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen nach § 2 Abs 1 Z 7 lit b ROG 2009 (leistbares Wohnen, Arbeiten und Verpflegung in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität) zu erwarten sind. Anzunehmen ist dabei, dass die zu berücksichtigenden nachteiligen Auswirkungen unterschiedlich sind, ob eine bereits durch einen Hotelbetrieb genutzte Baulandfläche eine Kennzeichnung erfährt oder ob es sich um eine Bauland-Neuweisung handelt

Voraussetzung ist jedenfalls, dass durch die Kennzeichnung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in den Grundbedürfnissen (Wohnen, Arbeiten) gegeben ist, was vor dem Beschluss einer Kennzeichnung zu prüfen ist.

Die Kennzeichnung kann sich auf Apartmenthäuser und /oder Apartmenthotels beziehen.

§2 Abs 1 Z 6 ermöglicht es der Gemeinde die vorrangige Beteiligung der einheimischen Bevölkerung bei der Entwicklung des Tourismus vorzusehen

Es muss sich um einen Bau handeln, in dem sich zumindest ein Apartment befindet.

Bei einem neu errichteten Apartmenthotel wird es sich im Regelfall um eine Beherbergung handeln, bei der die Erbringung hoteltypischer Dienst- und Serviceleistungen nur in eher untergeordnetem Umfang erfolgt, was wiederum an den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten zu sehen und zu messen ist. (Ein



**DKFM. DDR. RICHARD SCHMIDJELL**

gerichtlich zertifizierter Sachverständiger - Fachgebiet Raumplanung

Hotelbetrieb der 4 oder 5 Sterne Kategorie mit Hotelsuiten ist kein Apartmenthaus im Sinne des ROG so lange für seine Apartmenteinheiten / Suiten kein Wohnungseigentum begründet ist bzw. werden sollte.)

In der Praxis ist es nach der Apartment-Definition in Z 4 lit a schwer zu unterscheiden, ob in einem typischen Hotelbetrieb der gehobenen Kategorie eine Wohneinheit für Gäste als Apartment im Sinn des ROG anzusehen ist oder als Hotelsuite, die zum Standardangebot eines 4 oder 5 Sterne-Hotelbetriebes zählt!

Nach der aktuellen Hotelklassifizierung der WKO (<https://www.wko.at/site/hotelsterne/kriterienkatalog-hotelklassifizierung-2020-2025.pdf>) soll in einem qualitativ hochwertigen Hotel eine entsprechende Anzahl von Suiten (nicht nur Junior-Suiten) den Gästen angeboten werden. Die Suite besteht dabei aus einer abschließbaren Raumeinheit aus mindestens zwei gegeneinander abgetrennten Zimmern, von denen eines, als Wohn- und eines als Schlafbereich eingerichtet ist und einem räumlich getrennten Sanitärbereich, sowie - im Wohn- oder Eingangsbereich - einem Bereich für einen Kaffee-/Teekoher mit Zubehör. Eine Suite eines (typischen) 4 oder 5 Sterne Hotels entspricht inhaltlich der Definition für Apartments in Z 4 lit a.

Klarheit für eine Beurteilung bietet mit der ROG Novelle 2022/2 aber das Kriterium nach Abs 4 lit b oben. Wird an einer oder mehrerer Nutzungseinheiten (Apartments oder Chalets) eines Hotelbetriebes Wohnungseigentum (Baurechts-Wohnungseigentum) begründet, so ist er kein typischer Hotelbetrieb, sondern - nach dem Salzburger ROG - ein Apartmenthotel. Zu seiner Errichtung und Nutzung ist im Regelfall (Ausnahme: Sonderflächen, Flächen für Beherbergungsgroßbetriebe widmungswidriger Bestandsbau) eine Kennzeichnung durch die Gemeinde notwendig.

Die Absicht des Gesetzgebers hinsichtlich der Kennzeichnung ist auch deutlich aus dem erläuternden Text der diesbezüglichen Regierungsvorlage zu § 30 Abs 4 ROG 2009 zu erkennen mit der die Kennzeichnung „eingeführt“ wurde:

*„Die Bestimmung (Anm.: Kennzeichnung) steht mit § 39 Abs 2 in Zusammenhang. Sie verlangt für Tourismusprojekte in Form von sog „gewerblichen Apartmenthäusern“ – im Sinn einer Bestandgabe im Rahmen des Tourismus – und Hotelprojekte, die in der Form von Feriendörfern zur Errichtung gelangen, in den Baulandkategorien § 30 Abs 1 Z 1 bis 5 eine besondere raumordnerische Entscheidung der Gemeinde. Damit soll erreicht werden, dass es unter der Behauptung einer touristischen Nutzung zu keiner Konkurrenzierung auf dem Wohnbaulandmarkt kommt und mehr Flächen insbesondere für den ständigen Wohnbedarf der heimischen Bevölkerung zur Verfügung stehen. Durch das Kennzeichnungserfordernis erübrigt sich, eine neue Widmungskategorie einzuführen, weil auch in diesem Bereich eine Standortplanung nur bescheidene Ergebnisse zeitigen würde“*