

Innsbruck, am 07.11.2025

Rechtliche Stellungnahme zum VwGH-Erkenntnis vom 03.09.2025, Ra 2025/06/0152

I. Sachverhalt und rechtlicher Hintergrund

Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hat in seinem Erkenntnis vom 03.09.2025, Ra 2025/06/0152 ausgesprochen, dass nach § 5 Z 15 SROG (Salzburger Raumordnungsgesetz) jede Eigennutzung einer Wohnung der Annahme einer touristischen Beherbergung entgegensteht. Diese Entscheidung erging in einem Fall, in dem Wohnungseigentümer ihre Einheiten zwar an einen Betreiber überlassen hatten, sich aber vertraglich ein limitiertes Eigennutzungsrecht vorbehalten hatten.

Demgegenüber enthält § 13 Abs. 2 TROG (Tiroler Raumordnungsgesetz) eine sinngemäß vergleichbare Regelung, wonach Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum besteht und die vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt werden, nicht Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen zugerechnet werden dürfen.

Im hinsichtlich der Betreiberverträge der All-Suite Resorts – Österreich GmbH (in der Folge auch kurz als „ASR“ bezeichnet) zu beurteilenden Tiroler Fall besteht zwischen dem Wohnungseigentümer und dem Hotelbetreiber, der ASR ein dauerhafter Bestandsvertrag (Betreibervertrag), durch den der Eigentümer den Besitz und die Nutzung der Einheit vollständig an den Betreiber, die ASR überträgt. Eine Nutzung durch den Eigentümer selbst ist ausschließlich über einen Beherbergungsvertrag mit dem Betreiber, der ASR möglich, der inhaltlich einem gewöhnlichen Gästebuchungsvorgang entspricht. Ein rückbehaltenes Eigennutzungsrecht – wie im Salzburger Fall – besteht nicht.

II. Rechtliche Würdigung

1. Abgrenzung zwischen „Eigennutzung“ und „Selbstnutzung“

Der Begriff der Eigennutzung (SROG) bzw. Selbstnutzung (TROG) ist nach ihrem Wortsinn und Zweck auszulegen:

- Eigennutzung meint die tatsächliche Nutzung einer Wohnung durch den Eigentümer (oder ihm Gleichgestellte) kraft eines eigenen Rechts, nicht auf Grundlage eines Beherbergungsvertrages.
- Selbstnutzung in § 13 Abs. 2 TROG ist inhaltlich identisch: Sie beschreibt eine Nutzung aufgrund des Eigentums, nicht auf Basis einer touristischen Leistung, die Dritte anbieten.

Beide Begriffe setzen voraus, dass der Eigentümer Besitz und Verfügung über die Wohneinheit behält oder sich entsprechende Rechte vorbehält. Fehlt ein solches Nutzungsrecht und erfolgt die Nutzung nur über eine vom Betreiber vermittelte Beherbergung, liegt keine Eigennutzung vor.

2. Besitzlage und rechtliche Zuordnung

Nach allgemeinem Zivilrecht (§ 309 ABGB ff.) ist zwischen Eigentum und Besitz zu unterscheiden:

- Der Eigentümer hat das Recht an der Sache.
- Der Besitzer hat die tatsächliche Herrschaft darüber.

Mit der dauerhaften Überlassung der Wohnung an den Hotelbetreiber, gegenständlich an die ASR tritt Letztere als Besitzer auf. Der Eigentümer bleibt bloßer Rechtsträger, ohne unmittelbare Sachherrschaft.

Damit ist eine „Selbstnutzung“ im Sinne des § 13 Abs. 2 TROG ausgeschlossen, solange der Betreiber, die ASR als Bestandnehmer den Besitz innehat. Eine Nutzung durch den Eigentümer wäre nur über einen Beherbergungsvertrag möglich, der ihn rechtlich einem Gast gleichstellt.

3. Abgrenzung zum Salzburger Fall

Im vom VwGH entschiedenen Fall war ausschlaggebend, dass der Eigentümer sich vertraglich ein eigenes, limitiertes Nutzungsrecht vorbehalten hatte – etwa mehrwöchige Eigennutzung pro Jahr. Dadurch blieb eine rechtliche Verfügungsmacht über die Wohneinheit bestehen.

Genau darin liegt der entscheidende Unterschied:

Merkmal	Salzburger Fall VwGH 03.09.2025	Tiroler Fall (ASR)
Vertragslage	Rückbehaltenes Nutzungsrecht im Betreibervertrag	Vollständige Bestandgabe an Betreiber
Besitzlage	Geteilte Nutzungsmacht (Eigentümer & Betreiber)	Alleiniger Besitz beim Betreiber
Nutzung durch Eigentümer	Eigennutzung kraft Vorbehaltsrecht	Nutzung nur über Beherbergungsvertrag (wie Gast)
Rechtsfolge	Eigennutzung → keine touristische Beherbergung	Keine Eigennutzung → touristische Beherbergung bleibt aufrecht

Damit entfällt im Falle der Betreiberverträge der ASR der zentrale Untersagungstatbestand, den der VwGH im Salzburger Fall u. E. zur Recht und von uns auch stets gleichlautend vertreten, herangezogen hat.

4. Systematische und teleologische Auslegung des § 13 Abs. 2 TROG

Zweck der Regelung ist es, reine Freizeitwohnsitze von gewerblichen touristischen Nutzungen abzugrenzen.

Die Bestimmung will verhindern, dass unter dem Deckmantel touristischer Nutzung faktisch Zweitwohnsitze entstehen.

In Fällen, wie jene von ASR, wird der Eigentümer jedoch nicht als Nutzer, sondern als Investor tätig. Die touristische Vermietung erfolgt ausschließlich über den Betreiber; jede Nutzung durch den Eigentümer erfolgt unter denselben Bedingungen wie jene durch externe Gäste. Damit wird der gesetzgeberische Zweck – Verhinderung von Freizeitwohnsitzen – nicht berührt.

III. Ergebnis

Aus den dargestellten Erwägungen ergibt sich:

1. Der VwGH hat im Erkenntnis vom 03.09.2025, Ra 2025/06/0152 zu § 5 Z 15 SROG ausschließlich Fälle beurteilt, in denen der Eigentümer sich ein eigenes Nutzungsrecht vorbehalten hat.
2. In unserem Fall, ASR besteht ein solches Eigennutzungsrecht nicht; die Wohnung ist vollständig in Bestand gegeben.
3. Eine Nutzung durch den Eigentümer erfolgt ausschließlich über den Betreiber, der ASR mittels Beherbergungsvertrag, also als Gästeverhältnis.
4. Daher liegt keine Selbstnutzung iSd § 13 Abs. 2 TROG und keine Eigennutzung iSd § 5 Z 15 SROG vor.
5. Die touristische Beherbergung bleibt rechtlich zulässig und entspricht dem Zweck der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen.

IV. Schlussfolgerung

Die Entscheidung des VwGH vom 03.09.2025, Ra 2025/06/0152 betrifft nicht Konstellationen, in denen der Eigentümer seine Einheit vollständig und ohne Eigennutzungsrecht an einen Betreiber übergeben hat, wie eben im Falle ASR.

Solange jede Nutzung des Eigentümers ausschließlich über einen Beherbergungsvertrag mit dem Betreiber erfolgt und erfolgen kann, liegt keine verbotene Eigennutzung im Sinn der raumordnungsrechtlichen Vorschriften vor.

Die touristische Nutzung Ihres Apartments ist damit rechtlich zulässig und mit § 13 Abs. 2 TROG vereinbar.

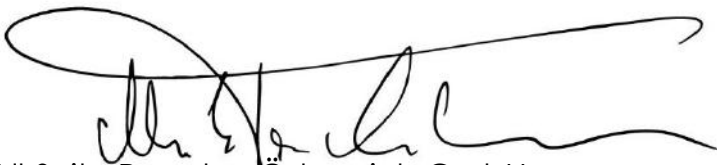
V. Disclaimer

Wir, die All-Suite Resorts – Österreich GmbH gibt hiermit ihre eigene, stets zu dieser Thematik vertretene Rechtsmeinung kund, die mit Rechtsanwälten und Wirtschaftstreuhändern mehrfach diskutiert und beleuchtet wurde und darüber hinaus in einem Fall eines Betreibervertrages seitens der örtlichen Gemeinde durch einen dieser vom Land Tirol vorgeschlagenen Anwalt geprüft und in Ordnung befunden wurde.

Wir als All-Suite Resorts – Österreich GmbH können aber keine wie immer geartete Haftung den Investoren gegenüber für diese Rechtsmeinung abgeben.

Insoweit Sie seitens einer Behörde zum Thema Eigennutzung angesprochen werden, empfehlen wir Ihnen dringend, in Ihrem, dem Interesse der Investorengemeinschaft und auch im Interesse der All-Suite Resorts – Österreich GmbH mit uns Kontakt aufzunehmen, sodass jedenfalls ein koordiniertes Vorgehen gegenüber den Behörden mit unserem jahrelangen Know-how gewährleistet ist.

Imst, am 07.11.2025



All-Suite Resorts – Österreich GmbH
(Ing. Martin Trenkwald, Geschäftsführer)