

Ein Mann wurde wegen der illegalen Nutzung seines Apartments im Lungau zu 2000 Euro Strafe verurteilt. Der Landtag will die Basis der Strafen ausweiten.

GERALD STOIBER

SALZBURG, WIEN. Im konkreten Fall bestätigte der Verwaltungsgerichtshof erstmals eine Geldstrafe nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz wegen der illegalen Nutzung eines Zweitwohnsitzes, wie der Raumordnungssprecher der Grünen im Salzburger Landtag, Simon Heilig-Hofbauer, sagt. Das Landesverwaltungsgericht (LVwG) hatte die von der Bezirkshauptmannschaft Tamsweg verhängte Geldstrafe Ende 2024 ebenfalls bestätigt. Die Nutzung durch die Eigentümer bei sogenannten Investorenmodellen ist in Salzburg seit 2017 untersagt. „Mit dieser Entscheidung ist dieses Geschäftsmodell wohl tot“, freut sich Heilig-Hofbauer.

Das betreffende Apartmenthaus in einer Lungauer Marktgemeinde liegt nicht in einem Zweitwohnungsgebiet und hätte daher nur touristisch vermietet werden dürfen. Der Eigentümer, ein Akademiker, der mit Familienangehörigen im Februar 2024 eine Woche in der Wohnung verbrachte, wurde von der Lungauer Bezirksbehörde im April 2024 zu einer Geldstrafe von 2000 Euro verurteilt. Die Höchststrafe pro Verstoß beträgt nach dem Raumordnungsgesetz 25.000 Euro.

Der Apartmentbesitzer argumentierte vor den Gerichten, seine Nutzung sei über einen üblichen Beherbergungsvertrag nicht hinausgegangen. Das Apartment werde zentral vermarktet, für seinen Aufenthalt seien etwa Bettwäsche und Handtücher zur Verfügung gestellt worden und auch die Endreinigung sei übernommen worden. Zudem habe er für die Familie die Ortstaxe entrichtet. Beim Höchstgericht drang der



Das Projekt Six Senses auf dem Pass Thurn (Bild vom April 2025) brachte eine Wende in der Raumordnung.

SN-CHRISTIAN SPRENGER (2)

Zweitwohnsitz: Strafe hielt vor Höchstgericht

Revisionswerber damit nicht durch. „Eigennutzungen schließen eine touristische Beherbergung aus“, stellte der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 3. September fest. Die Entscheidung (Ra 2025/06/0152-5) ist seit Kurzem im Rechtssystem des Bundes anonymisiert abrufbar.

Auch der Tiroler Rechtsanwalt Florian Stachowitz aus Imst, der sich regelmäßig mit solchen Investorenmodellen beschäftigt, spricht von einem richtungsweisenden Urteil, dessen Bedeutung über das Bundesland Salzburg hinausgeht. Es sei damit klar gestellt, dass „ein Eigentümer kein gewöhnlicher Gast sein kann“, so Stachowitz. Es liege vielmehr eine illegale Zweitwohnnutzung vor, wenn ein Eigentümer seine für touristische Zwecke gewidmete Wohnung selbst nutze. Sogenannte Investoren- oder Buy-to-let-Modelle (Kauf zur Vermietung) dürften damit weiter an Attraktivität verlieren, so der Tiroler Anwalt. Die Zinswende vor einigen Jahren

und eine strengere Gesetzgebung trugen dazu in der Vergangenheit bereits bei. In Tirol sind illegale Zweitwohnnutzungen sogar mit bis zu 80.000 Euro Strafe bedroht – pro Verstoß wohl gemerkt.

In der Praxis würden diese Investorenmodelle allerdings genau mit der Aussicht auf die mögliche Eigennutzung beworben, sagen Anwalt Stachowitz und Landtagsabgeordneter Heilig-

aber die Regierungskoalition brachte einen Abänderungsantrag mit ähnlichem Inhalt ein, der beschlossen wurde. Demnach soll der Landtag die Regierung ersuchen, ein solches Werbeverbot vom Amt der Landesregierung prüfen zu lassen. Ziel ist demnach, das Verbot der Eigennutzung abzusichern und überdies mehr Wohnungen auf dem Markt zu lukrieren. Bis Ende Juni 2026 soll dem Landtag darüber ein Bericht vorgelegt werden.

Schon mehrfach bestätigten die Gerichte die nun strengere Linie der Politik in Sachen Zweitwohnsitze. Im Sommer 2024 wurde ein Urteil des LVwG bekannt, mit dem die Strafe von 2000 Euro gegen einen Rechtsanwalt bestätigt wurde, weil er seine Immobilie auch in unzulässiger Weise selbst genutzt hatte. Eine Niederländerin musste 2500 Euro zahlen. Der Jurist hatte argumentiert, er habe in der Wohnung, in der er nicht gemeldet war, zeitweise seinen Beruf ausgeübt. Die Holländerin rechtfertigte ihre Aufenthalte mit Instandhaltung und Kontrolle bei ihrer Immobilie.



„Mit dem Urteil sind Investoren-Modelle wohl tot.“

Simon Heilig-Hofbauer,
Landtagsabgeordneter Grüne

Hofbauer übereinstimmend. Die Grünen hatten deshalb in der jüngsten Ausschusssitzung im Landtag beantragt, dass die Strafbarkeit nach dem Raumordnungsgesetz ausgeweitet werden soll. Denn bisher machen sich nur Eigentümer bei einer illegalen Nutzung strafbar. Wer das bewirbt, kann nicht belangt werden. Beschlossen wurde zwar nicht der ursprüngliche Antrag,