

➕ Eigennutzung illegal

## Anwalt warnt wegen Anlegerhotels: „Eigentümern drohen Millionenverluste“



Das Verwaltungsgerichtshof-Urteil zur Eigennutzung in Investoren-Hotels wird als richtungsweisend gesehen. © iStock



Von Max Strozzi

Mittwoch, 22.10.2025, 06:00

**Höchstgerichts-Urteil: Investoren von Anlegerhotels dürfen ihr Apartment nicht selbst im Urlaub nutzen, auch nicht als „Gast“. Anlegern drohe Wertverlust, betont ein Tiroler Anwalt.**

Innsbruck – Immer wieder sorgten Anlegerhotels für Probleme. Bei solchen Investorenmodellen bzw. „Buy-to-let“-Modellen werden Hotel-Apartments für gutes Geld an Anleger verkauft und im Rahmen eines Hotelbetriebs an Urlauber vermietet. Oft kauften Anleger aber die Hotel-Wohnung vor allem vor dem Hintergrund, sie auch selbst im Urlaub nutzen zu wollen. Nicht selten wurde diese Eigennutzung ganz offen beworben – die *TT* hat mehrmals darüber berichtet. Es kam aber auch vor, dass diese Eigennutzung in Sideletters oder E-Mails zugesichert wurde, wie involvierte Anwälte berichten.

WEITER NACH DER ANZEIGE



**Sonnwend LIVE**  
**MASS UND BREZN - PARTY**  
Wann: 24.10.2025  
ab 20:00 Uhr  
Wo: Studio 4,  
Lange Gasse 21,  
Wattens  
Eintritt: 5 €  
**GRATIS EINTRITT**  
für die ersten 20 Gäste!

← Anzeige ausgeliefert von  
**Google**

Anzeigenoptionen

Feedback senden

Warum sehe ich diese Werbung? ▶

### Eigennutzung ist illegaler Feriensitz

Eine solche Eigennutzung ist aber verboten und kommt einem illegalen Freizeitwohnsitz gleich. Das hat nun erstmals auch das Höchstgericht festgehalten, wie der Tiroler Rechtsanwalt Florian Stachowitz schildert. Ausgangspunkt war zwar ein Fall in Salzburg, die richtungsweisende Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs sei aber auf Tirol umlegbar, betont Stachowitz.

In dem konkreten Fall hatte ein Salzburger Investorenmodell-Eigentümer sein Apartment im Prinzip wie ein normaler Gast über den Hotelbetreiber gebucht und es gemeinsam mit Familienangehörigen eine Woche lang bewohnt. Die BH Tamsweg verhängte eine Geldstrafe in Höhe von 2000 Euro wegen verbotener Eigennutzung. Der Apartamenteigentümer zog bis vor den Verwaltungsgerichtshof und blitze ab. Das Höchstgericht hielt fest, dass „jene Personen, die Wohnungseigentum an einer Wohnung haben, diese nicht auch als ‚Gäste‘ nutzen können“. Ob sich der Eigentümer dabei über den Hotelbetreiber einbucht und die Wohnung wie ein „normaler“ Hotelgast nutzt, spiele keine Rolle, erläutert Stachowitz. „Entscheidend ist allein, dass der Eigentümer selbst das Objekt nutzt. In diesem Fall ist nicht von touristischer Nutzung die Rede, sondern es liegt in rechtlicher Hinsicht eine illegale Zweitwohnungsnutzung vor“, so der Tiroler Rechtsanwalt.

## Hoher Wertverlust droht

„Der VwGH stellt mit dieser Entscheidung unmissverständlich klar, dass Eigentümer von touristisch gewidmeten Apartments diese nicht selbst bewohnen dürfen“, sagt Stachowitz: „Damit dürften so genannte ‚Buy-to-let‘-Modelle bzw. Investorenmodelle weiter erheblich an Attraktivität verlieren.“



Für Anleger habe das Höchstgerichtsurteil auch in finanzieller Hinsicht massive Auswirkungen. „Aus unserer anwaltlichen Praxis wissen wir, dass die Käufer derartiger Immobilien nur deshalb Hunderttausende Euro bezahlen, weil sie davon ausgehen, ihre Immobilie auch selbst nutzen zu können, wie von den Anbietern versprochen“, erklärt Stachowitz. „Da nun höchstgerichtlich klargestellt ist, dass Eigentümer von ‚Buy-to-let‘-Modellen ihre Immobilien nicht selbst nutzen dürfen, verlieren bereits erworbene Apartments und Wohnungen auch erheblich an Wert. Investorenmodell-Eigentümern drohen Millionenverluste.“

Wer seine Immobilie nun weiterverkaufen will, werde sich schwertun, glaubt er. Denn potenzielle Käufer müssen über das Verbot der Eigennutzung aufgeklärt werden, andernfalls sei man als Verkäufer haftbar.