

Univ.-Prof. Dr. Daniel ENNÖCKL, LL.M.  
Freyung 6/9/10  
1010 Wien  
daniel.ennoeckl@boku.ac.at

# **R e c h t s g u t a c h t e n**

**zu den Wechselwirkungen zwischen Raumordnungs- und  
Gewerberecht bei touristischer Kurzzeitvermietung**

Wien, September 2024

# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. GRUNDLAGEN</b> .....  | <b>4</b>  |
| 1. Fragestellung und Gutachtensauftrag .....  | 4         |
| 2. Kompetenzrechtlicher Rechtsrahmen .....  | 5         |
| 3. Gewerbliche Beherbergung – Raumvermietung .....  | 7         |
| 4. Privatzimmervermietung .....   | 12        |
| <b>II. LANDESRAUMORDNUNGSRECHT</b> .....  | <b>14</b> |
| 1. Grundsätzliches .....  | 14        |
| 2. Burgenland .....   | 16        |
| 2.1. Widmungskategorien .....   | 16        |
| 2.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung .....  | 21        |
| 2.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung .....  | 21        |
| 2.4. Sonderregelungen für Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen, Ferienzentren .....           | 21        |
| 2.5. Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof .....                  | 23        |
| 2.6. Verwendete Begriffsdefinitionen im Bgld RPG .....                                      | 23        |
| 3. Kärnten .....  | 24        |
| 3.1. Widmungskategorien .....   | 24        |
| 3.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung .....  | 31        |
| 3.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung .....  | 31        |
| 3.4. Sonderregelungen für Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer ..... | 31        |
| 3.5. Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof .....                  | 33        |
| 3.6. Verwendete Begriffsdefinitionen im K-ROG .....   | 34        |
| 4. Niederösterreich .....   | 35        |
| 4.1. Widmungskategorien .....   | 35        |
| 4.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung .....  | 38        |
| 4.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung .....  | 38        |
| 4.4. Sonderregelungen für Beherbergungsbetriebe .....                                       | 38        |
| 4.5. Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof .....                  | 39        |
| 4.6. Verwendete Begriffsdefinitionen im NÖ ROG .....  | 39        |
| 5. Oberösterreich .....   | 40        |
| 5.1. Widmungskategorien .....   | 40        |
| 5.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung .....  | 45        |
| 5.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung .....  | 45        |
| 5.4. Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof .....                  | 45        |
| 5.5. Verwendete Begriffsdefinitionen im NÖ ROG .....  | 46        |
| 6. Salzburg .....   | 47        |
| 6.1. Widmungskategorien .....   | 47        |
| 6.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung .....  | 51        |
| 6.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung .....  | 51        |
| 6.4. Sonderregelungen zur Beherbergung .....  | 52        |
| 6.5. Sonderregelungen für Apartmenthäuser und Apartmenthotels .....                         | 53        |
| 6.6. Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof .....                  | 54        |
| 6.7. Verwendete Begriffsdefinitionen im ROG .....   | 55        |
| 7. Steiermark .....   | 56        |
| 7.1. Widmungskategorien .....   | 56        |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| 7.2.       | Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung .....                                | 59         |
| 7.3.       | Zulässigkeit der Privatzimmervermietung .....                              | 60         |
| 7.4.       | Sonderregelungen für Beherbergungsbetriebe.....                            | 60         |
| 7.5.       | Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof.....       | 61         |
| 7.6.       | Verwendete Begriffsdefinitionen im StROG .....                             | 62         |
| <b>8.</b>  | <b>Tirol .....</b>   | <b>63</b>  |
| 8.1.       | Widmungskategorien .....   | 63         |
| 8.2.       | Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung .....                                | 66         |
| 8.3.       | Zulässigkeit der Privatzimmervermietung .....                              | 67         |
| 8.4.       | Sonderregelung zur Privatzimmervermietung.....                             | 67         |
| 8.5.       | Sonderregelung für Chaletdörfer und Beherbergungsgroßbetriebe .....        | 68         |
| 8.6.       | Sonderregelungen für Freizeitwohnsitze .....                               | 70         |
| 8.7.       | Sonderregelungen zu Kellerstöckl und Almen .....                           | 74         |
| 8.8.       | Sonderregelungen zum Urlaub am Bauernhof .....                             | 76         |
| 8.9.       | Verwendete Begriffsdefinitionen im TROG .....                              | 78         |
| <b>9.</b>  | <b>Vorarlberg .....</b>  | <b>79</b>  |
| 9.1.       | Widmungskategorien .....   | 79         |
| 9.2.       | Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung .....                                | 81         |
| 9.3.       | Zulässigkeit der Privatzimmervermietung .....                              | 81         |
| 9.4.       | Sonderregelungen für Beherbergungsbetriebe.....                            | 81         |
| 9.5.       | Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof.....       | 86         |
| 9.6.       | Verwendete Begriffsdefinitionen im VlbG RPG.....                           | 86         |
| <b>10.</b> | <b>Wien .....</b>  | <b>87</b>  |
| 10.1.      | Widmungskategorien .....   | 87         |
| 10.2.      | Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung .....                                | 89         |
| 10.3.      | Zulässigkeit der Privatzimmervermietung .....                              | 89         |
| 10.4.      | Sonderregelungen von Wohnzonen in der Wr BO idF Novelle LGBl 69/2018 ..... | 90         |
| 10.5.      | Sonderregelungen der Bauordnung für Wien idF Novelle LGBl 37/2023 .....    | 93         |
| 10.6.      | Verwendete Begriffsdefinitionen in der Wr BauO.....                        | 94         |
| 10.7.      | Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof.....       | 95         |
| <b>11.</b> | <b>Zusammenfassung der Zulässigkeit der Beherbergung.....</b>              | <b>96</b>  |
| <b>12.</b> | <b>Conclusio .....</b>   | <b>103</b> |
| <b>13.</b> | <b>Handlungsoptionen des Bundesgesetzgebers .....</b>                      | <b>106</b> |

## I. Grundlagen

### 1. Fragestellung und Gutachtensauftrag

Ich wurde vom Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft (BMAW) beauftragt, ein „*Rechtsgutachten zu den Wechselwirkungen zwischen Raumordnungs- und Gewerberecht bei touristischer Kurzzeitvermietung*“ zu verfassen. Das Gutachten soll folgende Punkte umfassen:

- Darstellung, in welchen Widmungskategorien in den einzelnen Bundesländern **gewerbliche Beherbergung** derzeit zulässig ist;
- Darstellung, in welchen Widmungskategorien in den einzelnen Bundesländern **Privatzimmervermietung** derzeit zulässig ist;
- Eingehen auf **Sonderformen** Urlaub am Bauernhof, Almhütten und Kellerstöckl inklusive etwaiger Verbote (z.B. für reine Wohnraumvermietung an Touristen, Stichwort Airbnb) aktuell bestehen;
- **allfällige zusätzliche Auflagen**, die Raumordnungsgesetze für touristische Vermietung darüber hinaus vorsehen;
- Darstellung, wann Raumordnungsgesetze der Bundesländer auf **Begriffsdefinitionen** aus dem Bundesrecht verweisen und wie diese Begriffe auszulegen sind;
- Darstellung der Möglichkeiten des Bundesgesetzgebers, Erörterung, inwieweit zwischen Bund und Ländern abgestimmte Anpassungen des Bundesrechts (z.B. Schaffung neuer gewerberechtllicher Kategorien, Ausnahmetatbestände) die Länder dabei unterstützen können, noch zielgerichtete raumordnungsrechtliche Vorgaben für ausgewählte Formen kleinstrukturierter touristischer Kurzzeitvermietung zu treffen.

Dazu erstatte ich die vorliegende Studie.

## 2. Kompetenzrechtlicher Rechtsrahmen<sup>1</sup>

**2.1. Gewerberecht:** „Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie“ sind gem Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache. Nach der vom VfGH zur Interpretation der Kompetenzbestimmungen der Bundesverfassung entwickelten Versteinerungstheorie fallen unter den Gewerberechtstatbestand des Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG all jene Vorschriften, die nach Stand und Systematik der einfachgesetzlichen Rechtslage am 1. 10. 1925 als gewerberechtliche Regelungen in Geltung standen.<sup>2</sup> Im Wesentlichen waren dies die Bestimmungen der GewO 1859, doch darf nicht übersehen werden, dass auch außerhalb der GewO geregeltes Sondergewerberecht existierte.<sup>3</sup> Verallgemeinernd lässt sich damit sagen, dass Betätigungen, die zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kompetenzbestimmungen des B-VG weder zu den Gewerben iSd GewO 1859 noch jenen gewerberechtlicher Nebengesetze zählten, auch nicht unter den Gewerberechtstatbestand des Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG subsumiert werden können. Der VfGH erkennt allerdings die Möglichkeit einer intrasystematischen Fortentwicklung der versteinerten abstrakten Begriffsbilder an. Daher können auch sich neu entwickelnde Betriebsformen unter Berufung auf den Kompetenztatbestand „Gewerbe und Industrie“ geregelt werden, sofern sie einen inhaltlich-systematischen Zusammenhang zu Tätigkeiten und Erwerbshandlungen aufweisen, die von den für die Versteinerung maßgeblichen Rechtsvorschriften erfasst waren.<sup>4</sup>

Doch nicht jede Vorschrift, die sich auf eine vom Kompetenztatbestand des Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG erfasste Tätigkeit bezieht, kann auch auf diese Zuständigkeit gestützt werden. Vielmehr verlangt der VfGH, dass es sich um eine „*Maßnahme typisch gewerberechtlicher Art*“ handeln muss.<sup>5</sup> Darunter fallen nach hM lediglich verwaltungspolizeiliche Maßnahmen, die der Abwehr spezifischer sich aus gewerblicher Tätigkeit ergebender Gefahren dienen, nicht aber

---

<sup>1</sup> Vgl dazu *Ennöckl/Rathmayer*, Gewerberecht, in: B. Raschauer/Ennöckl/N. Raschauer (Hrsg), Grundriss Wirtschaftsrecht<sup>4</sup> (2021) 127.

<sup>2</sup> So etwa VfSlg 9543/1982.

<sup>3</sup> Etwa das BaugewerbeG, RGBI 1893/193; vgl *N. Raschauer* in: Ennöckl/N. Raschauer/Wessely (Hrsg), GewO I (2015) Vor § 1 (Kompetenzrechtliche Vorbemerkungen) Rz 17.

<sup>4</sup> Dies nahm der Gerichtshof etwa bei Diskotheken (als Fortentwicklung musikalischer Darbietungen im Rahmen des Gastgewerbes) an; VfSlg 12.996/1992.

<sup>5</sup> VfSlg 4117/1961.

solche, die auf eine „*Abwehr gesamtwirtschaftlicher Gefahren oder Fehlentwicklungen gerichtet*“ sind.<sup>6</sup> Gleichermaßen nicht erfasst werden Regelungen des allgemeinen (dh nachbarschaftsunabhängigen) Klima-<sup>7</sup> und Umweltschutzes<sup>8</sup> oder solche, die als reine Energielenkungsmaßnahmen zur „*sinnvollen Verwendung von Energie*“ verpflichtet.<sup>9</sup>

Gewisse Formen der Erwerbstätigkeit werden allerdings kraft ausdrücklicher verfassungsrechtlicher Anordnung vom Gewerberechtstatbestand des Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG ausgenommen:<sup>10</sup> Dies trifft insbesondere auf die Privatzimmervermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten zu, sofern diese durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstands als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübt wird.<sup>11</sup> In Bezug auf diese Tätigkeiten stellt Art III B-VG-Nov 1974<sup>12</sup> klar, dass dem Bund die Kompetenz zur Regelung der Privatzimmervermietung entzogen ist.<sup>13</sup>

Eine gesetzliche Regelung der in die Kategorie der häuslichen Nebenbeschäftigung fallenden Privatzimmervermietung ist daher auch dann keine Angelegenheit des Gewerbes iSd Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG, wenn sie die Verabreichung von Speisen (ohne Auswahlmöglichkeit, zu im Voraus bestimmten Zeiten), von nichtalkoholischen Getränken und von im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters erzeugten alkoholischen Getränken an die beherbergten Fremden umfasst.<sup>14</sup>

**2.2. Raumordnungsrecht:** Die Materie „Raumordnung“ weist eine starke kompetenzrechtliche Zersplitterung auf. Der VfGH hat im Zuge eines Kompetenzfeststellungsverfahrens in einem Rechtssatz festgehalten, dass Raumordnung keine besondere, für sich bestehende

---

<sup>6</sup> VfSlg 10.831/1986.

<sup>7</sup> Horvath, Klimaschutz und Kompetenzverteilung (2014) 73.

<sup>8</sup> Morscher, Die Gewerbekompetenz des Bundes (1987) 115 ff.

<sup>9</sup> VfSlg 10.831/1986, 17.022/2003.

<sup>10</sup> Siehe dazu im Folgenden die Ausführungen von N. Raschauer, Kompetenzrechtliche Vorbemerkungen, in: Ennöckl/N. Raschauer/Wessely (Hrsg), GewO I (2015) Rz 26.

<sup>11</sup> Art III B-VG-Nov 1974, BGBl 1974/444; siehe auch VfSlg 7074/1973.

<sup>12</sup> BGBl 1974/444.

<sup>13</sup> EBRV 182 BlgNR 13. GP 25.

<sup>14</sup> VfSlg 7074/1973.

Verwaltungsmaterie darstelle, sondern ein komplexer Begriff sei, der alle Tätigkeiten umfasse, die vorsorgend planend sind. Die Zuständigkeit zur Regelung der Raumordnung ist von den Kompetenztatbeständen des B-VG mitumfasst: *„Die planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes in bezug auf seine Verbauung, insbesondere für Wohnzwecke und Industriezwecke einerseits und für die Erhaltung von im wesentlichen unbebauten Flächen andererseits (\"Landesplanung\" - \"Raumordnung\") , ist nach {Bundes-Verfassungsgesetz Art 15, Art. 15 Abs. 1 B-VG} i. d. F. von 1929 in Gesetzgebung und Vollziehung insoweit Landessache, als nicht etwa einzelne dieser planenden Maßnahmen, wie im besonderen solche auf den Gebieten des Eisenbahnwesens, des Bergwesens, des Forstwesens und des Wasserrechts, nach Art. 10 bis 12 B-VG i. d. F. von 1929 der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes ausdrücklich vorbehalten sind.“*<sup>15</sup>

Die Raumordnung fällt daher nach der Generalklausel des Art 15 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung den Ländern zu, soweit nicht Teile davon in die Fachplanungskompetenz des Bundes bzw in die Kompetenz der Gemeinde fallen. Raumordnung ist daher als typisches Beispiel einer kompetenzrechtlichen Querschnittsmaterie mitanzusehen.<sup>16</sup>

Dies hat zur Folge, dass die Frage, auf welchen Flächen und in welchen Räumen eine Beherbergung erfolgen kann, in die raumordnungsrechtliche Zuständigkeit der Länder fällt.

### **3. Gewerbliche Beherbergung – Raumvermietung**

**3.1.** Die bloße Raumvermietung stellt nach der einhelligen Meinung im Schrifttum<sup>17</sup> sowie der ständigen Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts kein Gewerbe iSd GewO dar. Dies allerdings (wie die Materialien eigens hinzufügen) nur, wenn zur Raumvermietung nicht noch irgendeine Dienstleistung oder Haftung tritt. Die bloße Raumvermietung sei

---

<sup>15</sup> VfSlg 2674/1954.

<sup>16</sup> Lienbacher, Raumordnungsrecht, in: Bachmann et al (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht 13 (2020) 509 (538).

<sup>17</sup> Pöschl, System der Gewerbeordnung, 2017, Rz 38 ff; Müller/Seidler/Vogelsang/Höllbacher, Kommentar GewO<sup>4</sup> (2020) § 4 Rz 1; Hanusch, GewO, § 111 Rz 2 f; Potacs, Gewerbeamt, in: Holoubek/Potacs (Hrsg), Öffentliches Wirtschaftsrecht<sup>4</sup>, Bd 1, 20, der dies mit einem „traditionellen Verständnis“ des Gewerbebegriffs erklärt; G. Winkler, in: Rill (Hrsg), Beiträge zu Grundfragen der GewO 1973 23 f.

nämlich „im allgemeinen nicht als Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung [anzusehen]“.<sup>18</sup> Darauf und unter Berufung auf Art IV KP zur GewO 1859 sprach der VfGH im Erk VfSlg 4227/1962 aus, dass die bloße Raumvermietung niemals als gewerbebegründend betrachtet worden sei.<sup>19</sup>

Dieses Verständnis ging in der Folge in die Materialien zur GewO ein<sup>20</sup> und schlug sich dann auch punktuell positivrechtlich nieder. Nach § 4 Abs 1 unterfällt der GewO das Halten von Räumen und Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen nur dann, wenn über die bloße Raumvermietung hinaus auch Dienstleistungen übernommen werden (Z 1) oder wenn mit dem Abstellen eine Haftung vereinbart wird, die über jene des ABGB hinausgeht (Z 3) und schließlich, wenn hausfremde Personen mehr als 50 Kraftfahrzeuge abstellen.<sup>21</sup> Jenseits des § 4 GewO stellt sich die Frage der Gewerbsmäßigkeit von Raumvermietungen in Abgrenzung zum Gewerbe nach § 111 Abs 1 Z 1 GewO, der normiert, dass es für die Beherbergung von Gästen einer Gewerbeberechtigung für das Gastgewerbe bedarf.

**3.2. Abgrenzung:** Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH liegt immer dann eine Beherbergung von Fremden vor, die eine Gewerbeberechtigung nach § 111 GewO erfordert, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung der Räume damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden.<sup>22</sup> In diesem Kontext ist wesentlich, dass das aus dem Zusammenwirken aller Umstände sich ergebende Erscheinungsbild ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen lässt, das – wenn auch in

---

<sup>18</sup> Wiedergegeben bei *Komorzynski-Oszcynski/Langhoff*, Gewerbe-Ordnung<sup>12</sup> 93 f.

<sup>19</sup> VfSlg 4227/1962: „Die bloße Raumvermietung (Miethausbesitz) kann im allgemeinen nicht als Gewerbe i.S. des § 1 a P. 29 der Gewerbeordnung angesehen werden. Zur bloßen Raumvermietung muß noch irgendeine Dienstleistung oder Haftung hinzutreten. Auch die mietweise Bereitstellung von Grundstücken für Campingzwecke fällt nicht darunter. Die Leistungen, die das CampingplatzG LGBl. für Krnt. Nr. 46/1959, dem Campingplatzunternehmer aufträgt (Bereitstellung von Trinkwasser, Waschanlagen, Abfallbehälter, Klosettanlagen, Kochstätte, Löschgeräte, Beleuchtung, Hinweistafeln), sind keine gewerbebegründenden Dienstleistungen und Arbeiten i. S. des Art. IV Abs. 1 KP zur GewO, denn sie gehen nicht über die Leistungen hinaus, die auch der Eigentümer eines Miethauses erbringt und die niemals als gewerbebegründend betrachtet worden sind.“

<sup>20</sup> vgl RV 875 BlgNR 11 GP, 10 zur Novelle 1968, die auf VfSlg 4227/1962 Bezug nimmt.

<sup>21</sup> siehe *Pöschl*, System Rz 38.

<sup>22</sup> VwSlg 5901 A/1962, *Müller/Seidler/Vogelsang/Höllbacher*, GewO<sup>4</sup>, § 111 Rz 4 mwN.

beschränkter Form – eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrät.<sup>23</sup>

Auch im Fall der Vermietung von Räumlichkeiten samt Inventar gilt demnach, dass wenn damit keine in Zusammenhang stehenden Dienstleistungen erbracht werden, dies grundsätzlich keine Tätigkeit darstellt, die der GewO unterliegt.<sup>24</sup> Bereits die Erbringung von Dienstleistungen in nur geringem Ausmaß kann dabei für die Einstufung als Beherbergung ausreichend sein, sodass es auf das äußere Erscheinungsbild des Betriebes nicht weiter ankommt.<sup>25</sup>

Aus den Erläuterungen zur vergleichbaren Regelung des Gastgewerbes in der Gewerbeordnung 1973<sup>26</sup> ergibt sich, dass die Frage, welche Dienstleistungen üblich sind und somit vom Kunden erwartet werden, nach der Art des Beherbergungsbetriebes zu beurteilen ist. Darauf bezugnehmend hat der VwGH etwa ausgesprochen, dass Gäste bei Anmietung einer Wohnung über die Internetplattform „Airbnb“ in der Regel die Erbringung von Dienstleistungen (wenn überhaupt) nur in geringem Ausmaß erwarten würden.<sup>27</sup>

Wenn mit einer Überlassung von Wohnraum keinerlei Dienstleistungen erbracht werden, muss nach der Rechtsprechung die Frage, ob es sich nicht dennoch um eine Beherbergung handelt, die eine Gewerbeberechtigung erfordert, anhand der sonstigen Merkmale der zu prüfenden Tätigkeit beantwortet werden, und zwar unter Bedachtnahme auf alle Umstände des Einzelfalls.<sup>28</sup> Für das Vorliegen einer gewerbsmäßigen Beherbergung von Gästen kommt

---

<sup>23</sup> vgl VwGH 12.7.2012, 2011/06/0059 bis 0060; 23.6.2010, 2008/06/0200; 15.9.1992, 91/04/0041, jeweils mwN; VwGH 27.2.2019, Ra 2018/04/0144; VwGH 23.6.2010, 2008/06/0200; VwGH 18.5.2016, 2013/17/0609.

<sup>24</sup> So explizit *Müller/Seidler/Vogelsang/Höllbacher*, GewO<sup>3</sup>, § 111 Rz 7 unter Bezugnahme auf das Protokoll der Bundes-Gewerbereferententagung 1994, Pkt 4; VwGH 23.6.1962, Slg Nr. 4227.

<sup>25</sup> So ausdrücklich VwGH 2008/06/0200, mwN; VwGH 2010/06/0082, wo für ein Angebot als Ferienhaus/-hütte mit Erlebnisprogramm, Sauna und Endreinigung eine gastgewerbliche Beherbergung angenommen wurde; sowie VwGH 18.2.2009, 2005/04/0249, wo die mit der Vermietung einzelner Schlafstellen verbundene Reinigung der Toiletten sowie die Bereitstellung eines Aufenthaltsraumes mit Fernseher als hinreichend für eine Qualifikation als Beherbergung im Sinn des § 111 Abs 1 Z 1 GewO 1994 angesehen wurden; VwGH 3.3.2020, Ro 2019/04/0019.

<sup>26</sup> RV 395 BlgNR 13. GP 213.

<sup>27</sup> VwGH 3.3.2020, Ro 2019/04/0019.

<sup>28</sup> VwGH 29.11.1963, 1758/62; VwGH 3.3.2020, Ro 2019/04/0019.

es demnach nicht allein auf die gleichzeitige Erbringung von mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum üblicherweise im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen an, sondern im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auch auf die sonstigen Merkmale der zu prüfenden Tätigkeit, insbesondere auf die Art und Weise, wie sich der Betrieb nach außen darstellt.<sup>29</sup>

**3.3 Kriterien:** Der VwGH hat in seiner Rechtsprechung wiederholt Merkmale genannt, die maßgeblich sind, ob es sich bei einer Überlassung von Wohnraum um eine bloße Raumvermietung oder aber die Ausübung des reglementierten Gastgewerbes handelt. Zu den in den Entscheidungen des VwGH genannten Kriterien zählen<sup>30</sup>:

- was ist Gegenstand des Beherbergungs-/Mietvertrages,
- werden Ausstattungsgegenstände und -merkmale zur Verfügung gestellt, die im Rahmen eines Mietverhältnisses üblicherweise nicht bereitgehalten werden,
- wie lang ist die Vertragsdauer,
- gibt es Vereinbarungen über Kündigung und Kündigungsfristen,
- gibt es Nebenvereinbarungen über die Bereitstellung von Bettwäsche und über Dienstleistungen, wie etwa die Reinigung der Räume, der Bettwäsche oder der Kleider des Mieters,
- wie ist die Art und Weise, wie sich der Betrieb nach außen darstellt,
- wie oft wechseln die Mieter, liegt eine „größere Fluktuation“ der Mieter vor,
- besteht eine für Mieter üblicherweise bestehende Dispositionsmöglichkeit hinsichtlich des Mietgegenstandes (vgl. zur Maßgeblichkeit dieses Umstandes VwGH 23.11.2010, 2009/06/0013),
- gibt es ein Angebot vorwiegend an Touristen durch Hervorhebung der leichten Erreichbarkeit touristischer Ziele,
- ist der Preis jenseits einer üblichen Wohnungsmiete.

In seinem inzwischen zurückgezogenen Erlass des damaligen Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten vom 5.9.1996, 30.553/28-III/A/1/96 wurden ebenso Kriterien

---

<sup>29</sup> vgl VwGH 14.6.1983, 82/04/0056; 20.10.1992, 91/04/0216, VwGH 27.2.2019, Ra 2018/04/0144.

<sup>30</sup> siehe VwGH 3.3.2020, Ro 2019/04/0019; VwGH 27.2.2019, Ra 2018/04/0144; VwGH 23.6.2010, 2008/06/0200; VwGH 11.1.2012, 2010/06/0082.

angegeben, die im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des Erscheinungsbildes die Abgrenzung ermöglichen, ob eine gewerbliche Beherbergung oder eine bloße Raumvermietung vorliegt.<sup>31</sup>

Diese Kriterien umfassen insbesondere

- die äußere Bezeichnung und die Einrichtung einer Rezeption als Indiz für einen Beherbergungsbetrieb,
- die Form der Werbung für den Betrieb,
- das Vorhandensein und Benützungsmöglichkeit von Gemeinschaftsräumlichkeiten,
- das Angebot von Verpflegungsleistungen (Frühstück, Ausschank und Verkauf von Speisen, Verkauf von Lebensmitteln),
- die Form der Erfüllung der Meldepflichten,
- die Erbringung von Dienstleistungen, wie Endreinigung, Minibar, Safe, Fernsehanschluss, Internetanschluss, Waren- und Getränkeautomaten,
- die Form der Mietverträge,
- die Dauer und Motivation in erster Linie von touristischen Motiven geprägt.

Hinsichtlich dieser (sowohl von der Rechtsprechung als auch im Erlass genannten) Kriterien und Merkmale ist anzumerken, dass die Abgrenzung zwischen einer bloßen Zurverfügungstellung von Wohnräumen und einer dem Gastgewerbe gem § 111 Abs 1 Z 1 GewO vorbehaltenen Beherbergung stets einzelfallbezogen beurteilt werden muss und dass im Einzelfall noch weitere Kriterien in Betracht kommen können und es sich bei den genannten Kriterien somit nicht um eine erschöpfende Aufzählung handelt. Für eine Zuordnung zur gewerblichen Beherbergung kommt es darüber hinaus nicht darauf an, dass die genannten Kriterien zahlenmäßig überwiegen, sondern darauf, welche Bedeutung den einzelnen Merkmalen bei der Beurteilung des äußeren Erscheinungsbildes zukommt.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Siehe Müller/Seidler/Vogelsang/Höllbacher, GewO<sup>4</sup>, § 111 Rz 4.

<sup>32</sup> Müller/Seidler/Vogelsang/Höllbacher, GewO<sup>4</sup>, § 111 Rz 4.

#### 4. Privatzimmervermietung

Die neben der Raumvermietung zweite Ausnahme vom Geltungsbereich der GewO im Bereich der Überlassung von Räumlichkeiten findet sich seit der B-VG-Novelle 1974<sup>33</sup> in der Verfassung integriert. Mit Art III der B-VG-Novelle 1974 wurde festgelegt, dass ua die Tätigkeit „*der Privatzimmervermietung, dies ist die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten*“, nicht zu den Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie iSd Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG zählt. Die Regelung solcher Beherbergung ist somit dem Landesgesetzgeber vorbehalten und unterliegt – der Ausnahmebestimmung des § 2 Abs 1 Z 9 GewO entsprechend – nicht dem Anwendungsbereich der GewO.<sup>34</sup>

Eine häusliche Nebenbeschäftigung liegt nach der Rsp nur dann vor, wenn es sich bei der ausgeübten Tätigkeit um eine im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten untergeordnete Erwerbstätigkeit handelt und sie im Rahmen des eigenen Hausstandes ausgeübt wird. Dies wurde etwa vom VwGH verneint, als eine Vermieterin in der Wohnung Nr 7 gemeldet war, aber die Wohnungen Nr 5 und 6 vermietet wurden.<sup>35</sup> Häusliche Nebenbeschäftigung bedeutet somit, dass die Tätigkeit der Zimmervermietung im eigenen Haus/in der eigenen Wohnung neben der Führung des eigenen Haushalts stattfindet. Die Gäste müssen in demselben Haus aufgenommen werden, in dem der Privatzimmervermieter auch tatsächlich wohnt.<sup>36</sup>

Von der Privatzimmervermietung sind – wie oben schon erwähnt – über die Zurverfügungstellung des Wohnraums hinaus auch die Verabreichung von Speisen ohne Auswahlmöglichkeit zu im Voraus festgesetzten Zeiten, die Verabreichung von nichtalkoholischen Getränken und die Verabreichung von im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters erzeugten alkoholischen Getränken erfasst.

---

<sup>33</sup> BGBl 444/1974.

<sup>34</sup> Baumgartner, Die Privatzimmervermietung im stmk Raumordnungsrecht, bbl 2010, 173 (175).

<sup>35</sup> VwSlg 14.244/1995.

<sup>36</sup> <https://www.wko.at/oe/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/vermietung-beherbergung.pdf>.

Hinsichtlich des zur Ausübung der Nebenbeschäftigungen befugten Personenkreises gilt, dass im Rahmen der Privatzimmervermietung nur die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstands tätig sein dürfen. Dazu wird man die im Rahmen des Familien- bzw Partnerschaftsverbands zusammenlebenden Personen, wie Eltern, Kinder, Großeltern, Lebensgefährten, aber auch jene Bediensteten, welche dauerhaft in den Hausstand integriert sind, zählen können.<sup>37</sup>

Zu beachten ist schließlich, dass das Recht der Privatzimmervermietung (und die Ausnahmeregelung des § 2 Abs 1 Z 9 GewO) sich nicht nur auf Land- und Forstwirte bezieht, sondern auch von Privaten in Anspruch genommen werden kann.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> *Holzer*, Neue Erscheinungsformen im Gewerberecht am Beispiel von Airbnb und Crossfit, ÖJZ 2017, 144.

<sup>38</sup> *Baumgartner*, bbl 182.

## II. Landesraumordnungsrecht

### 1. Grundsätzliches

Sämtliche Raumordnungsgesetze der Länder sehen innerhalb der drei Hauptwidmungskategorien (Bauland, Grünland, Sonder-/Verkehrsflächen) mehrere Widmungsarten vor. Die verschiedenen Widmungsarten differenzieren in den einzelnen ROG dabei erheblich.<sup>39</sup> Im Hinblick auf die Zulässigkeit insbesondere von gewerblicher Beherbergung ist zu beachten, dass diese in bestimmten Widmungskategorien in den ROG immer gegeben ist (**unbedingte Zulässigkeit**), während sie in anderen von den zu erwartenden Emissionen und davon abhängig gemacht wird, ob sich ein Betrieb in die Siedlungsstruktur und/oder das Ortsbild des betreffenden Gebietes einfügt (**bedingte Zulässigkeit**). Teilweise stellen die ROG auch darauf ab, ob ein Betrieb vorwiegend/überwiegend den sozialen Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung dient oder aber einen über die Ortsbevölkerung hinausgehenden Einzugsbereich aufweisen.

Dies hat zur Folge, dass bei der Prüfung der Widmungsübereinstimmung eines Beherbergungsbetriebs immer dessen konkrete Ausgestaltung, seine zu erwartende Emissionswirkung und der jeweilige Standort entscheidend ist und nur bedingt eine generelle Übereinstimmung typischer Betriebe oder Nutzungen mit einer bestimmten Widmungsart von vornherein angenommen werden kann.<sup>40</sup> Maßgeblich für die Zulässigkeit eines Beherbergungsbetriebs ist dabei stets die konkrete Anlagenprüfung und nicht eine „abstrakte Betriebstypenprüfung“.<sup>41</sup>

Infolge dieser Regelungstechnik wird in der Darstellung der nachstehenden Kapitel, in welchen Widmungskategorien in den einzelnen Bundesländern gewerbliche Beherbergung und Privatzimmervermietung zulässig sind, zwischen der **unbedingten Zulässigkeit** und der

---

<sup>39</sup> Lienbacher, Raumordnungsrecht 553.

<sup>40</sup> Kienastberger/Stellner-Bichler, Niederösterreichisches Baurecht<sup>3</sup> (2022) Anm 1 zu § 16.

<sup>41</sup> aaO.

**bedingten Zulässigkeit**, die von einer konkreten Projektbeurteilung an einem bestimmten Standort abhängt, differenziert.

Hinsichtlich der Widmungskategorie Grünland ist zu beachten, dass diese eine bauliche Nutzung keinesfalls generell ausschließt. Je nach Bundesland sind Gebäude für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung und zur Deckung des Wohnbedürfnisses der Landwirte zulässig. Daraus ergibt sich, dass auf einer entsprechende Grünlandwidmung auch eine Privatzimmervermietung im Rahmen der (zulässigen) Wohngebäude für Landwirte vorgenommen werden darf.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit von Beherbergungsbetrieben in der Widmung Industriegebiet zwar nach manchen ROG gegeben ist, dies im Rahmen der vorliegenden Studie aber nicht weiter untersucht wird, weil dies aus meiner Sicht keine praktische Relevanz besitzt. Es gibt meines Wissens so gut wie keine Beherbergungsbetriebe auf als Industriegebiet gewidmeten Liegenschaften.

## 2. Burgenland

### 2.1. Widmungskategorien

Die überörtliche Raumplanung und die örtliche Raumplanung sind im Burgenland im Gesetz über die Raumplanung im Burgenland 2019 (Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 – Bgld RPG 2019) geregelt.<sup>42</sup> Weder die (gewerbliche) Beherbergung noch die Privatzimmervermietung sind im Bgld RPG explizit erwähnt. Die Zulässigkeit dieser Tätigkeiten ist daher anhand der allgemeinen Bestimmungen zum Flächenwidmungsplan zu beurteilen.

Gem § 31 Abs 1 Bgld RPG hat der Flächenwidmungsplan das Gemeindegebiet entsprechend den Gegebenheiten der Natur und unter Berücksichtigung der abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Gemeinde räumlich zu gliedern und Widmungsarten festzulegen. Im Flächenwidmungsplan sind die Widmungsarten Bauland, Verkehrsflächen und Grünflächen festzulegen (§ 32 Abs 1 Bgld RPG).

§ 33 Abs 1 Bgld RPG: Als **Bauland** sind nur solche Flächen vorzusehen, die sich auf Grund natürlicher Voraussetzungen für die Bebauung eignen und den voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde zu decken imstande sind. Nach Abs 3 sind im Bauland nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit Wohngebiete, Dorfgebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete, Betriebsgebiete, gemischte Baugebiete, Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen, Sondergebiete und Baugebiete für förderbaren Wohnbau gesondert auszuweisen.

§ 33 Abs 3 Z 1 Bgld RPG: Als **Wohngebiete** sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen (wie zB Garagen, Gartenhäuschen) bestimmt sind (Z 1). Darüber hinaus sind

a) Einrichtungen und Betriebe, die der täglichen Versorgung und den wesentlichen sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen (wie zB Bauten des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes, Kindergärten, Kirchen, Schulen) und

---

<sup>42</sup> LGBl 49/2019 idF LGBl 11/2024.

b) Räumlichkeiten für Büros ohne angeschlossene Betriebsanlage und Räumlichkeiten für personenbezogene Dienstleistungen, solange der überwiegende Verwendungszweck der im funktionellen Zusammenhang stehenden Bauwerke in der Wohnnutzung liegt, zulässig, sofern diese keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.

Die EB<sup>43</sup> führen zu dieser Bestimmung aus, dass *„Wohngebiete (...) vornehmlich für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen bestimmt sein (sollen). Daher soll die Errichtung von Betrieben und Einrichtungen auf solche beschränkt werden, die der täglichen Versorgung oder den wesentlichen sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dienen. Auch soll die Verwendung einzelner Räumlichkeiten auch zu betrieblichen Zwecken zulässig sein, sofern der überwiegende Zweck der Nutzung der im funktionellen Zusammenhang stehenden Baulichkeiten weiterhin der Wohnnutzung dient. Als personenbezogene Dienstleistungen sind jene Dienstleistungen zu verstehen, die nur mit Kundenkontakt zu Stande kommen (zB Massagetätigkeiten, Kosmetik, Nachhilfe usw.).“*

Nach der Rechtsprechung dient schon eine Betriebsform Kaffeehaus mit einer Sperrstunde um 2.00 Uhr in einer ländlichen Gemeinde nicht mehr ausschließlich den sozialen Bedürfnissen der Bewohner eines Wohngebietes, sondern entfaltet typischerweise eine Anziehungskraft auch für Bewohner der weiteren Umgebung und auch außerhalb des festgelegten Wohngebietes. Solche Betriebe mit einem größeren Einzugsgebiet sind daher nicht im Wohngebiet zulässig.<sup>44</sup> Zieht man diesen Maßstab heran, ist die Errichtung von **gewerblichen Beherbergungsbetrieben** (Pensionen, Hotels) in Wohngebieten **unzulässig**.<sup>45</sup>

§ 33 Abs 3 Z 2 Bgld RPG: Als **Dorfgebiete** sind solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren und Nutztieren zur Deckung des Eigenbedarfes hinausgeht

---

<sup>43</sup> RV 1693 XXI. GP.

<sup>44</sup> Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Burgenländisches Baurecht<sup>4</sup> (2021) Anm 10 zu § 33.

<sup>45</sup> VwGH 28.10.1997, 97/05/0163; Berl/Berl/Csillgar-Wagner, Burgenländisches Baurecht (2017) 557.

sowie die für Gebäude, die der sozialen Infrastruktur dienen, bestimmt sind. Weiters sind Gebäude zulässig, die den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen (Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen, Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe, **Gebäude für den Tourismus**, öffentliche Gebäude usw.) und sich dem Charakter eines Dorfes anpassen.

Nach der Judikatur des VwGH steht die Widmung „Dorfgebiet“ einem Gasthaus und einer Pension bestimmter Größe (hier Erdgeschoss, 2 Obergeschosse und ausgebautes Dachgeschoss) nicht entgegen, da in einem derartigem Gebiet zwar vornehmlich Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vorgesehen sind, aber auch Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Dorfgebietes und dem Fremdenverkehr dienen.<sup>46</sup> Beherbergungsbetriebe ähnlicher Größe sind daher im Dorfgebiet zulässig, größere Hotelprojekte hingegen nicht (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 33 Abs 3 Z 3 Bgld RPG: Als **Geschäftsgebiete** sind solche Flächen vorzusehen, die vorwiegend für öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für **Gebäude und Einrichtungen des Tourismus**, für Versammlungs- und Vergnügungsstätten, im Übrigen aber für Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen bestimmt sind.

Der Begriff „*Einrichtungen des Tourismus*“ wird im Bgld RPG nicht definiert. Er wird auch in den EB zum Bgld RPG 2019 nicht erörtert. ME sind auch Beherbergungsbetriebe als Einrichtungen des Tourismus anzusehen und ihre Errichtung in **Geschäftsgebieten daher zulässig (unbedingte Zulässigkeit)**.

§ 33 Abs 3 Z 5 Bgld RPG: Als **Betriebsgebiete** sind solche Flächen vorzusehen, in denen **nur gewerbliche Betriebsanlagen** sowie die betriebsnotwendigen Verwaltungs- und Wohngebäude und Lagerplätze errichtet werden dürfen, die keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Beeinträchtigung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn verursachen.

---

<sup>46</sup> VwGH 15.9.1983, 2367/80.

Da Beherbergungsbetriebe (die keine bloße Privatzimmervermietung darstellen) als gewerbliche Betriebsanlagen zu qualifizieren sind, ist deren Errichtung in Betriebsgebieten zulässig, wenn keine Beeinträchtigung oder Belästigung der Nachbarn zu erwarten ist (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 33 Abs 3 Z 6 Bgld RPG: Als **gemischte Baugebiete** sind solche Flächen vorzusehen, auf denen

- a) Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und
- b) sonstige Gebäude und **Betriebsanlagen**, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen **Bedürfnissen der Bevölkerung** dienen und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen,

errichtet werden dürfen. Im Falle der Erweiterung bestehender Gebäude und Betriebsanlagen im Sinne des lit. b, kann von der Voraussetzung, dass diese überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung zu dienen haben, abgesehen werden, sofern sie auch nach der Erweiterung keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.

Die EB führen dazu aus, dass „*neu zu errichtende Einrichtungen oder Betriebsanlagen, die grundsätzlich einen über die Ortsbevölkerung hinausgehenden Einzugsbereich erwarten lassen, (...) im Sinne der Vermeidung von Konflikten, jedoch weiterhin nur in Betriebs- oder Industriegebieten zulässig sein*“ sollen.<sup>47</sup>

Zulässig sind daher (wie im Dorfgebiet) allenfalls Pensionen, nicht aber größere Hotelanlagen, da diese einen über die Ortsbevölkerung hinausgehenden Einzugsbereich aufweisen und nicht überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 33 Abs 3 Z 7 Bgld RPG: Als **Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen** sind solche Flächen vorzusehen, auf denen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die **Erholung**

---

<sup>47</sup> RV 1693, XXI. GP.

der ansässigen Bevölkerung **oder Dritter** errichtet werden können, wie Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren, Wochenendhäuser, Ferienheime, Kuranstalten, Bäder, zugehörige Versorgungseinheiten usw. Dabei ist zu unterscheiden zwischen

a) Baugebieten, in denen ausschließlich Nutzungen im Zusammenhang mit auf Gewinnerzielung ausgerichteten Tourismus zulässig sind,

b) Baugebieten, in denen neben auf Gewinnerzielung ausgerichteten Tourismuseinrichtungen auch Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die der Erholungs- oder Freizeitnutzung dienen, und

c) Baugebieten, die zusätzlich zu den vorangegangenen Nutzungen auch eine **Wohnnutzung** in Form eines Hauptwohnsitzes in baulich eingeschränkter Form zulassen.

Bei der Festlegung von Baugebieten für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen ist die jeweilige Nutzungsart gemäß lit. a bis c auszuweisen. Die Landesregierung kann mittels Verordnung Gebiete festlegen, in denen insbesondere unter Berücksichtigung der überörtlichen und örtlichen Funktion dieser Gebiete, einzelne Nutzungsarten gemäß lit. a bis c ausgeschlossen werden. Die Landesregierung kann weiters mittels Verordnung für Gebiete im Sinne des lit. c, insbesondere unter Berücksichtigung überörtlicher Interessen, Einzelheiten der Bebauung gemäß § 47 Abs. 1 Z 3 bis 7 und Abs. 2 Z 1 und 2, regeln.

Die EB führen zu dieser Regelung ua aus: „*Unter touristischen Nutzungsformen versteht man beispielsweise die **gewerbliche Beherbergung und die Zimmervermietung**. Verfügungsrechte, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus aus. Solche Verfügungsrechte liegen etwa bei Einräumen von längerfristigen Mietrechten oder bei Verträgen auf Grundlage des Mietrechtsgesetzes oder des Wohnungseigentumsgesetzes vor (vgl. dazu VwGH vom 12.12.2013, 2013/06/0078). Innerhalb jener Gebiete, in denen nur touristische Nutzungsformen zulässig sind, sind Wohnsitzmeldungen nach dem Meldegesetz 1991 grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden lediglich Wohneinheiten die im funktionellen Zusammenhang mit der Ausübung der touristischen Tätigkeit stehen (zB Personalwohnungen für die Bediensteten eines Hotels - nicht aber zB für deren Familien). In jener Kategorie, in der zusätzlich auch Freizeit- und Erholungsnutzung zulässig ist, ist grundsätzlich die Begründung*

von Nebenwohnsitzen erlaubt. In der dritten Kategorie ist sogar die Begründung von Hauptwohnsitzen zulässig.“

Beherbergungsbetriebe sind daher in Baugebieten für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen jedenfalls zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**).

## **2.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung**

Eine gewerbliche Beherbergung ist im Burgenland folglich in folgenden Widmungskategorien zulässig:

- uneingeschränkt: in Geschäftsgebieten sowie in Baugebieten für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen gem § 33 Abs 3 Z 7 lit a bis c Bgld RPG (**unbedingte Zulässigkeit**).
- eingeschränkt in Dorfgebieten, Betriebsgebieten sowie in gemischten Baugebieten (**bedingte Zulässigkeit**).

## **2.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung**

Die Privatzimmervermietung ist im Burgenländischen Landesrecht nicht in einem gesonderten Gesetz geregelt. Die Zulässigkeit ergibt sich daher aus jener Nutzung, zu der die Vermietung eine häusliche Nebenbeschäftigung darstellt. Demgemäß ist die Privatzimmervermietung iSd Art III der B-VG-Novelle 1974 in folgenden Widmungskategorien zulässig:

- in Dorfgebieten („Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“) sowie landwirtschaftlich genutzte Grünflächen iSd § 40 Bgld RPG, sofern es sich bei den Vermietern um Land- oder Forstwirte handelt,
- in Wohngebieten, Dorfgebieten, Geschäftsgebieten, gemischten Baugebieten sowie Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen gem § 33 Abs 3 Z 7 lit c Bgld RPG, wenn der Vermieter ein Privater (Nicht-Land-/Forstwirt) ist.

## **2.4. Sonderregelungen für Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen, Ferienzentren**

Das Bgld RPG enthält in den §§ 34 bis 36 Sonderregelungen für **Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen, Ferienzentren**. Zu diesen Begriffen finden sich im § 34 Bgld RPG Legaldefinitionen (Ferienwohnhaus: ein Gebäude, das mehr als drei geschlossene Wohneinheiten oder eine Wohnnutzfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> umfasst, die überwiegend

nicht der dauernden Wohnversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen, nur vorübergehend benützt werden und nicht unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb gehören; Feriensiedlung (Feriendorf): Gruppen von Gebäuden mit einer oder mehreren Wohneinheiten anzusehen, die überwiegend nicht der dauernden Wohnversorgung dienen, nur vorübergehend benützt werden und nicht unmittelbar zu einem Gastgewerbebetrieb gehören; Ferienzentrum: Anlage, die aus Wohnstätten, wie zB Ferienwohnhäusern oder Feriensiedlungen (Feriendörfer) in Verbindung mit sonstigen Freizeiteinrichtungen besteht).

Nach § 35 Bgld RPG ist die Bewilligung der Errichtung oder Änderung von Ferienwohnhäusern, Feriensiedlungen (Feriendörfer), Ferienzentren oder Baulichkeiten für baulich eingeschränkte Wohnnutzung in Form eines Hauptwohnsitzes (§ 33 Abs 3 Z 7 lit c) nur zulässig, wenn die für die Errichtung vorgesehenen Flächen **im Flächenwidmungsplan** gemäß § 33 Abs. 3 Z 7 lit a bis c (**Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen**) **ausgewiesen** sind und ein rechtswirksamer Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) besteht.

Als Baugebiete für Ferienwohnhäuser, Feriensiedlungen (Feriendörfer) und Ferienzentren sowie Baugebiete für baulich eingeschränkte Wohnnutzung in Form eines Hauptwohnsitzes im Sinne des Paragraph 33, Absatz 3, Ziffer 7, Litera c, dürfen bei der erstmaligen Widmung von Bauland - unbeschadet der sonstigen Bestimmungen dieses Gesetzes - nur solche Flächen gewidmet werden,

1. die **an bebautes Ortsgebiet anschließen** oder diesem in wirtschaftlicher, kultureller oder sozialer Hinsicht **zugeordnet werden können**,
2. deren widmungsgemäße Verwendung erwarten lässt, dass bestehende Einrichtungen für die Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung, Abwasserreinigung und Verkehrserschließung **besser ausgelastet** werden oder deren Ausbau der Gemeinde selbst keine gegenüber dem bisherigen Erschließungsaufwand - abgestellt auf die Wertverhältnisse im Planungszeitpunkt - wesentlich höheren Kosten pro Wohneinheit verursacht und
3. deren widmungsgemäße Verwendung **keine übermäßige Belastung des Naturhaushaltes** sowie **keine grobe Störung des Landschafts- und Ortsbildes** nach sich zieht.

## **2.5. Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof**

Soweit ersichtlich, finden sich im Bgld Landesrecht keine Sonderregeln betreffend Almen, Kellerstöckl oder Urlaub am Bauernhof.

Für sog Kellerstöckl wurden allerdings wiederholt Aktionsrichtlinien auf Grundlage des Bgld Landes-Wirtschaftsförderungsgesetzes 1994 – WiföG erlassen, mit denen privatrechtlich gewährte Förderungen für die Neugestaltung, Einrichtung und Ausstattung von typisch burgenländischen Kellerstöckln in den Weinbergen geregelt bzw. ausgeschrieben werden. Unter Kellerstöckl versteht man in diesem Zusammenhang ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Gebäude, vornehmlich in den Weinbergen, die ganzjährig als „Ferienhäuser“ zur touristischen Nutzung an ständig wechselnde Gäste vermietet werden.<sup>48</sup>

Diese Richtlinien enthalten aber keinerlei Regelungen über die (raumordnungsrechtlich) zulässige Nutzung solcher Kellerstöckl für Beherbergungszwecke.

## **2.6. Verwendete Begriffsdefinitionen im Bgld RPG**

Soweit ersichtlich, finden sich im Bgld RPG keine Begriffe, die dort in einem vom Bundesrecht abweichenden Sinn verwendet werden.

---

<sup>48</sup> Siehe etwa Aktionsrichtlinie Kellerstöckl-Aktion 2020, De-minimis-Förderung, Landesamtsblatt 44. Stück vom 8. November 2019, S 648, Nr 330; Zur Einstufung als Kellerstöckl ist eine entsprechende Bestätigung durch die jeweilige Gemeinde erforderlich, dass es sich aufgrund der baulichen und örtlichen Gegebenheiten um ein burgenländisches Kellerstöckl handelt.

### 3. Kärnten

#### 3.1. Widmungskategorien

Die überörtliche Raumplanung und die örtliche Raumplanung sind in Kärnten im Gesetz über die überörtliche und örtliche Raumordnung (Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021) geregelt.<sup>49</sup>

Gem § 13 Abs 1 K-ROG hat der Gemeinderat hat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen und dem örtlichen Entwicklungskonzept durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan zu beschließen, durch den das Gemeindegebiet in Bauland, in Grünland und in Verkehrsflächen gegliedert wird. Bei dieser Gliederung sind die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild zu beachten. Für übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebietes dürfen, wenn räumlich funktionelle Erfordernisse nicht entgegenstehen, verschiedene Widmungsarten festgelegt werden.

Nach § 16 Abs 1 K-ROG ist das **Bauland** ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen in möglichst geschlossene und abgerundete Baugebiete zu gliedern. Als Baugebiete dürfen festgelegt werden:

1. Dorfgebiet;
2. Wohngebiet;
3. Kurgebiet;
4. Gewerbegebiet;
5. Geschäftsgebiet;
6. Industriegebiet;
7. gemischte Baugebiete;
8. Sondergebiete.

---

<sup>49</sup> LGBl 59/2021.

Nach Abs 2 leg cit sind Lage der einzelnen Baugebiete im Bauland sowie die zulässigen Nutzungen innerhalb eines Baugebietes so aufeinander abzustimmen, dass **unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter der jeweiligen Art des Baulandes** gegenseitige Beeinträchtigungen und örtlich unzumutbare Umweltbelastungen, insbesondere durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung, sonstige Luftverunreinigungen oder Erschütterungen möglichst vermieden werden. Zur Beurteilung der Lärmbelästigung sind die strategischen Lärmkarten gemäß § 68 K-StrG 2017, § 9a Abs. 2 lit. b K-IPPC-AG und § 6 Bundes-LärmG heranzuziehen.

§ 17 Abs 1 K-ROG: Als **Dorfgebiete** sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe bestimmt sind, im Übrigen

1. für Wohngebäude, die nach Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung uä. zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen dienen, samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen (wie Garagen, Gartenhäuser, Gewächshäuser),
  2. für Gebäude für gewerbliche Kleinbetriebe samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen verursachen, und
  3. für bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Dorfgebietes oder **dem Tourismus dienen**, wie insbesondere Geschäftshäuser, Gemeinschaftshäuser, Kirchen, Rüsthäuser, Gebäude für Erziehungs- und Bildungseinrichtungen sowie für die öffentliche Verwaltung,
- und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Dorfgebiet die **Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen**.

Die EB zum K-ROG führen zu dieser Bestimmung aus: *„Durch diese Regelung wird sichergestellt, daß im Dorfgebiet keine Gebäude errichtet werden dürfen, die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Dorfgebiet örtlich unzumutbare Umweltbelastungen (z.B. durch Rauch, Geruch, Lärm, durch sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung, durch eine besondere Belastung der Infrastruktur) mit sich bringen würden. Diese Regelung bedeutet keineswegs, daß bei der Beurteilung der Frage, ob ein bestimmtes Bauvorhaben im Dorfgebiet im Einklang mit dem Flächenwidmungsplan steht, von einem abstrakten Dorfgebiet auszugehen ist. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein*

*bestimmtes bauliches Vorhaben im Dorfgebiet zulässig erscheint, wird immer zu prüfen sein, wie die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten in diesem Dorfgebiet liegen; nur unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten kann die Frage beantwortet werden, ob ein Gebäude dem Flächenwidmungsplan deshalb widerspricht, weil es eine örtlich unzumutbare Umweltbelastung mit sich bringt. [...].“*

*„Die Wortfolge "Gebäude gewerblicher Kleinbetriebe" ist weit zu verstehen, insbesondere um im Dorfgebiet bestehenden gewerblichen Betrieben eine entsprechende Entwicklungsperspektive zu sichern. [...].“*

Daraus folgt, dass im Dorfgebiet Beherbergungsbetriebe zulässig sind, die mit den örtlichen Gegebenheiten und dem Charakter des Dorfgebiets vereinbar sind, wie etwa Pensionen oder Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten. Größere Hotelanlagen dienen hingegen nicht den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Dorfgebietes, sondern richten sich vorwiegend an Personen, die außerhalb wohnen. Sie sind im Dorfgebiete daher nicht zulässig (**bedingte Zulässigkeit**).<sup>50</sup>

§ 18 Abs 1 K-ROG: Als **Wohngebiete** sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Wohngebäude samt dazugehörige sonstige bauliche Anlagen nach § 17 Abs. 1 Z 1 bestimmt sind, im Übrigen

1. für Gebäude, die neben Wohnzwecken auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen uä. dienen und die üblicherweise in Wohngebäuden untergebracht werden, wie insbesondere Rechtsanwalts- oder Notariatskanzleien, Zivilingenieurbüros, Arztpraxen, und

2. für bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Wohngebietes dienen, wie insbesondere Geschäftshäuser, Sanatorien, Gasthäuser, Kirchen, Schulgebäude, Kindergärten und Sammelgaragen für Personenkraftwagen,

und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Wohngebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.

---

<sup>50</sup> Steinwender, Kärntner Raumordnungsrecht (2022) 186.

Das K-ROG verlangt für Wohngebiete, dass die „*bauliche(n) Anlagen überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Wohngebietes dienen*“. Für die Zulässigkeit ist dabei nicht notwendig, dass ein Betrieb ausschließlich von den Bewohnern des Wohngebietes frequentiert wird.<sup>51</sup> Es ist auf einen nennenswerten, jedenfalls über einen Privatgebrauch hinausgehenden Anteil von im maßgeblichen Wohngebiet ansässigen Einwohnern abzustellen.<sup>52</sup> Zulässig sind daher (wie im Dorfgebiet) allenfalls Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten, nicht aber Hotelanlagen, die einen wesentlichen über die Ortsbevölkerung hinausgehenden Einzugsbereich aufweisen (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 19 Abs 1 K-ROG: Als **Kurgebiete** sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich **für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben** samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen bestimmt sind, im Übrigen

1. für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach § 17 Abs. 1 Z 1,
  2. für Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, die **dem Tourismus** oder der Freizeitgestaltung dienen, wie insbesondere Sport- und Erholungseinrichtungen, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, und
  3. für bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Kurgebietes oder **dem Tourismus dienen**,
- und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Kurgebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.

In Kurgebieten dürfen Flächen als **reine Kurgebiete** festgelegt werden, in denen neben Gebäuden für **Gast- und Beherbergungsbetriebe** samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nur solche bauliche Anlagen nach Abs. 1 Z 2 und 3 zulässig sind, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen nach § 16 Abs. 2 mit sich bringen.

Der Betrieb von Hotels, Gasthöfen, Pensionen, Ferienhäusern und -wohnungen, Kurbetrieben, Kinder- oder Jugenderholungsheimen, Jugendherbergen oder Jugendgästehäusern sowie Schutzhütten ist im Kurgebiet daher zulässig. Ob diese Betriebe der GewO 1994 unterliegen,

---

<sup>51</sup> VwGH 1.9.1998, 96/05/0087.

<sup>52</sup> VwGH 20.7.2004, 2004/05/0111.

ist nicht relevant, da nicht auf „gewerbliche Betriebe“ abgestellt wird (**unbedingte Zulässigkeit**).<sup>53</sup>

§ 20 Abs 1 K-ROG: Als **Gewerbegebiete** sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Betriebsgebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe bestimmt sind, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen verursachen, im Übrigen,

1. für sonstige Betriebsgebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen und
2. Lagerplätze uä.,

und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Gewerbegebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.

Verkaufslokale des Einzelhandels – ausgenommen Kioske und Verkaufsstände zur Versorgung von Betriebsangehörigen – sind im Gewerbegebiet nur zulässig, wenn sie im räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte stehen und in ihnen überwiegend die dort erzeugten Produkte angeboten werden. Wohngebäude und Wohnungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig (Abs 2).

Beherbergungsbetriebe sind als sonstige Betriebsgebäude zu qualifizieren, sodass die Errichtung in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig ist. Wesentlich für die Zulässigkeit solcher Betriebe ist nach der Rsp die Beurteilung der von einer in baulichen Anlagen ausgeübten Tätigkeit üblicherweise ausgehenden Emissionen.<sup>54</sup> Sind keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten, ist der Betrieb von gewerblichen Beherbergungsunternehmen zulässig (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 21 Abs 1 K-ROG: Als **Geschäftsgebiete** sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, jeweils samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, bestimmt sind, im Übrigen

1. für **sonstige Betriebsgebäude** samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, und

---

<sup>53</sup> Steinwender, Kärntner Raumordnungsrecht (2022) 193.

<sup>54</sup> VwGH 16.10.2017, Ra 2017/05/0112.

2. für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach § 17 Abs. 1 Z 1, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Geschäftsgebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.

Beherbergungsbetriebe sind zwar nicht als Handels- und Dienstleistungsbetriebe oder Geschäftsgebäude anzusehen,<sup>55</sup> mE wohl aber als sonstige Betriebsgebäude. Sie sind daher in Geschäftsgebieten zulässig, sofern sie unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter der jeweiligen Art des Baulandes keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen nach § 16 Abs 2 mit sich bringen (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 23 K-ROG: Als **gemischte Baugebiete** sind jene Grundflächen festzulegen, die

1. aufgrund ihrer typischen und gewachsenen Strukturen in keine der Widmungskategorien (Baugebiete) gemäß § 17 bis § 22 fallen und
2. vornehmlich für Gebäude für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe, für Wohngebäude sowie für sonstige Betriebsgebäude, jeweils samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, bestimmt sind und unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als gemischtes Baugebiet die Voraussetzungen nach § 16 Abs. 2 erfüllen.

Der Betrieb von Beherbergungsunternehmen ist im gemischten Baugebiet unter den gleichen Bedingungen wie im Gewerbegebiet zulässig (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 27 Abs 1 K-ROG: Nicht als Bauland oder als Verkehrsflächen festgelegte Flächen sind als **Grünland** festzulegen. Im Grünland sind alle Flächen gesondert festzulegen, die – ausgenommen solche nach Z 1 und 2 – nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und die nicht zum Ödland gehören, wie insbesondere Flächen für:

1. Gebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen für Hofstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit zeitgemäßer herkömmlicher Produktions- und Erwerbsform;  
(...)

---

<sup>55</sup> Steinwender, Kärntner Raumordnungsrecht (2022) 199.

## § 28 Abs 1 K-ROG: **Bauliche Anlagen im Grünland**

Im Grünland sind – unbeschadet der Regelungen des Abs. 6 – nur bauliche Anlagen zulässig, die nach Art, Größe und insbesondere auch im Hinblick auf ihre Situierung erforderlich und spezifisch sind, und zwar:

1. für eine Nutzung als Grünland, das für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt ist, wobei die Prüfung der Erforderlichkeit in den Fällen des § 27 Abs. 2 Z 1 und 2 entfällt;
2. für eine der gemäß § 27 Abs. 2 – ausgenommen nach § 27 Abs. 2 Z 1 oder 2 – gesondert festgelegten Nutzungsarten.

Abs 2: Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen im Sinne des Abs. 1 Z 1, die Wohnzwecken dienen, ist im Grünland nur zulässig, wenn diese auf Grundflächen im Sinne des § 27 Abs. 2 Z 1 oder 2 erfolgt. Dies gilt, wenn eine gesonderte Festlegung nach § 27 Abs. 2 nicht erfolgt, sinngemäß auch für bauliche Anlagen, die einem Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 2 Abs. 4 GewO 1994 dienen, sowie für bauliche Anlagen, die der Ausübung üblicher land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbstätigkeiten, wie insbesondere der **Beherbergung von Urlaubsgästen**, dienen.

Die EB zum K-ROG führen dazu aus: *„Dazu führen die Erläuterungen Verf-273/3/1994, 19, aus: „Im Vergleich zur derzeit geltenden Rechtslage wird die demonstrative Aufzählung jener Flächen, die im Grünland gesondert festzulegen sind, im Interesse der Rechtssicherheit, Rechtsklarheit und besseren Übersichtlichkeit wesentlich erweitert und präzisiert. Zu lit. a der Bestimmung ist anzumerken, daß die gesonderte Festlegung von "Hofstellen" im Grünland auch dazu berechtigt, auf solcherart festgelegten Grünlandflächen z. B. Gebäude für Buschenschenken, für die vorübergehende Unterbringung von Urlaubsgästen ("Urlaub am Bauernhof") oder Auszugshäuser (die der Hofstelle zugeordnet bleiben müssen) zu errichten.“*

Die „Hofstelle“ eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs dient in besonderer Form der Land- und Forstwirtschaft und wird für sie genutzt.<sup>56</sup> Gebildet wird die Hofstelle durch Wohn- und Wirtschaftsgebäude eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, die in einem

---

<sup>56</sup> VwGH 8.9.1977, 1059/75.

räumlichen Naheverhältnis zueinander stehen.<sup>57</sup> Nach den EB<sup>58</sup> sind auch Gebäude für die vorübergehende Unterbringung von Urlaubsgästen („*Urlaub am Bauernhof*“) zulässig.<sup>59</sup>

### **3.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung**

Eine gewerbliche Beherbergung ist in Kärnten folglich in folgenden Widmungskategorien zulässig:

- uneingeschränkt: in Kurgemeinden (**unbedingte Zulässigkeit**),
- eingeschränkt: in Dorfgebieten, Wohngebieten, Gewerbegebieten, Geschäftsgebieten und gemischten Baugebieten (**bedingte Zulässigkeit**).

### **3.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung**

Die Privatzimmervermietung ist im Kärntner Landesrecht nicht in einem gesonderten Gesetz geregelt. Die Zulässigkeit ergibt sich daher aus jener Nutzung, zu der die Vermietung eine häusliche Nebenbeschäftigung darstellt. Demgemäß ist die Privatzimmervermietung iSd Art III der B-VG-Novelle 1974 in jenen Widmungskategorien zulässig, in denen eine Wohnnutzung möglich ist:

- im Dorfgebiet und im Grünland/Gebäude gem § 27 Abs 2 Z 1 (iVm § 28 Abs 1 und 2) K-ROG, sofern es sich bei den Vermietern um Land- oder Forstwirte handelt,
- im Dorfgebiet, Wohngebiet, Kurgemeinde, Gewerbegebiet, Geschäftsgebiet und gemischten Baugebiet, wenn der Vermieter ein Privater (Nicht-Land-/Forstwirt) ist.

### **3.4. Sonderregelungen für Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer**

§ 30 Abs 1 K-ROG (**Sonderwidmungen Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer**): Flächen für Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer **müssen als Sonderwidmung festgelegt** werden.

---

<sup>57</sup> VwGH 24.1.2000, 99/17/0387.

<sup>58</sup> ErIRV 01-VD-LG-1865/5-2021, 29.

<sup>59</sup> *Steinwender*, Kärntner Raumordnungsrecht (2022) 237.

Abs 2: Ein **Apartmenthaus** ist ein Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten, von dem aufgrund seiner Lage, seiner Ausgestaltung und Einrichtung oder aufgrund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, dass es nicht der Deckung eines dauernden, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen, Wohnbedarfes dient, sondern überwiegend während des Wochenendes, der Ferien oder nur zeitweilig als Zweitwohnung benützt werden soll sowie nicht Teil eines Fremdenbeherbergungsbetriebes ist. Eine Benützung als Zweitwohnung ist dann anzunehmen, wenn Wohnungen oder Wohnräume dem Aufenthalt während des Urlaubs oder des Wochenendes oder sie sonstigen Freizeit Zwecken dienen und diese Nutzung nicht im Rahmen des Tourismus (gewerbliche Beherbergung im Sinne der GewO 1994 oder Privatzimmervermietung) erfolgt. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus aus.

Abs 3: Ein **sonstiger Freizeitwohnsitz** ist ein Wohngebäude, eine Wohnung oder ein sonstiger Teil eines Gebäudes, das nicht der Deckung eines dauernden, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen, Wohnbedarfes dient, sondern überwiegend während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder nur zeitweilig als Zweitwohnung benützt werden soll. Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten sinngemäß.

Abs 4: Ein **Hoteldorf** ist eine von einem Bauwerber nach einem Gesamtplan errichtete Anlage mit mehr als drei Gebäuden zur Unterbringung von Urlaubsgästen, von der aufgrund ihrer Lage, ihrer Ausgestaltung und Einrichtung sowie der räumlichen Naheverhältnisse der einzelnen Gebäude und aufgrund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, dass sie der gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung dient. Hoteldörfer müssen jedenfalls eine Verpflegung der Gäste anbieten und über ein Gebäude verfügen, in dem die zentralen Infrastruktureinrichtungen, wie Rezeption, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Aufenthaltsräume und dergleichen, untergebracht sind. Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten sinngemäß.

Abs 5: Sonderwidmungen für Apartmenthäuser und sonstige Freizeitwohnsitze dürfen in Dorfgebieten, Wohngebieten, Geschäftsgebieten und in Kurgbieten, ausgenommen in reinen Kurgbieten, festgelegt werden.

Abs 6 : Die Gemeinde hat durch **privatwirtschaftliche Vereinbarung** gemäß § 53 sicherzustellen, dass die Nutzung und der Betrieb des Hoteldorfes ausschließlich im Rahmen der gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung erfolgt.

#### § 53 Abs 1 K-ROG: **Privatwirtschaftliche Maßnahmen**

Die Gemeinde ist berechtigt, privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Erreichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung zu setzen.

(2) Zu den privatwirtschaftlichen Maßnahmen nach Abs. 1 zählen jedenfalls folgende Vereinbarungen mit Grundeigentümern:

(...)

7. über die Sicherstellung der Nutzung und des Betriebes von Gebäuden samt dazugehörigen baulichen Anlagen, die dem Tourismus (**gewerbliche Beherbergung im Sinne der GewO 1994 oder Privatzimmervermietung**) dienen, über einen bestimmten Zeitraum.

#### **3.5. Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof**

Soweit ersichtlich, finden sich im Kärntner Landesrecht keine Sonderregeln betreffend Beherbergungsbetriebe in Almhütten, Kellerstöckl oder zum Urlaub am Bauernhof.

Zum Urlaub am Bauernhof ist die oben dargestellte Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden von (eigenen) baulichen Anlagen im Grünland für die Beherbergung von Urlaubsgästen einschlägig.

In Bezug auf Almen ist zwar das Gesetz über den Schutz der Kärntner Almen und Weiden<sup>60</sup> in Geltung, darin finden sich aber keine Regelungen zur Beherbergung auf Almhütten.

---

<sup>60</sup> Kärntner Alm- und Weideschutz-Gesetz – K-AWSG, LGBl 30/2024.

### **3.6. Verwendete Begriffsdefinitionen im K-ROG**

Soweit ersichtlich, finden sich im K-ROG keine Begriffe, die dort in einem vom Bundesrecht abweichenden Sinn verwendet werden.

## 4. Niederösterreich

### 4.1. Widmungskategorien

Die überörtliche Raumplanung und die örtliche Raumplanung sind in NÖ im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) geregelt.<sup>61</sup> Nach § 14 Abs 1 NÖ ROG hat der Flächenwidmungsplan das Gemeindegebiet entsprechend den angestrebten Zielen zu gliedern und die Widmungsarten für alle Flächen festzulegen oder nach Maßgabe des § 15 Abs. 2 kenntlich zu machen. Für übereinanderliegende Ebenen dürfen verschiedene Widmungsarten festgelegt werden. Gem § 15 Abs 1 NÖ ROG sind im Flächenwidmungsplan Bauland, Verkehrsflächen und Grünland festzulegen.

§ 16 Abs 1 NÖ ROG: Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1. **Wohngebiete**, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

Der Betrieb von Beherbergungsunternehmen ist im Wohngebiet grundsätzlich möglich. Voraussetzung dafür sind zum einen das äußere Erscheinungsbild des Betriebs („Ortsbild einer Wohnsiedlung“) und zum anderen die zu erwartenden Emissionen der Anlage (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 16 Abs 1 Z 2 NÖ ROG: **Kerngebiete**, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die

---

<sup>61</sup> LGBl 3/2015 idF LGBl 10/2024.

Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

Es gilt im Wesentlichen das gleiche wie für Wohngebiete; als Voraussetzung gilt die Vereinbarkeit des Erscheinungsbildes der Anlage mit dem Ortsbild eines Siedlungskernes sowie die Zumutbarkeit der zu erwartenden Emissionen (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 16 Abs 1 Z 3 NÖ ROG: **Betriebsgebiete**, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugen, sind unzulässig.

Da Beherbergungsbetriebe einen Immissionsschutz beanspruchen können, sind diese im Betriebsgebiet **nicht zulässig (grundsätzliche Unzulässigkeit)**.<sup>62</sup>

§ 16 Abs 1 Z 5 NÖ ROG: **Agrargebiete**, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen.

Im Bauland-Agrargebiet sind Fremdenzimmer – diese gelten nicht als „Wohnnutzung“ – unbeschränkt möglich (die Beschränkung auf höchstens vier Einheiten gilt nicht),<sup>63</sup> sofern das

---

<sup>62</sup> Pallitsch/Pallisch/Kleewein, NÖ Baurecht<sup>12</sup> (2012) Anm 11 zu § 16.

<sup>63</sup> Kienastberger/Stellner-Bichler, NÖ Baurecht<sup>3</sup> (2022) 1414.

Erscheinungsbild mit dem Ortsbild und mit der dörflich-baulichen Struktur vereinbar ist und die erwartenden Emissionen zumutbar sind (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 16 Abs 1 Z 6 NÖ ROG: **Sondergebiete**, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen,

- die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u. dgl.) erfordern oder
- denen ein **bestimmter Standort** (Asphaltmischanlagen u. dgl.) zugeordnet werden soll oder (...)

Solche Nutzungen werden deshalb bestimmten Standorten zugeordnet, weil nur dort günstige Voraussetzungen für bestimmte Einrichtungen vorliegen. Standortwidmungen sind nicht nur für immissionsintensive Betriebe, sondern auch für Fremdenverkehrseinrichtungen wie Hotels, Vergnügungs- oder Tierparks zweckmäßig.<sup>64</sup>

#### § 20 NÖ ROG: **Grünland**

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

##### 1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig.

(...)

Weiters sind im **Hofverband** zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers, sowie für die

---

<sup>64</sup> Pallitsch/Pallisch/Kleewein, NÖ Baurecht<sup>12</sup> (2012) Anm 17 zu § 16.

**Privatzimmervermietung** als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig:

- Zubauten und bauliche Abänderungen
- die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude
- die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes

1b. Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:

Die Widmung einer Land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle ist zulässig, wenn sich auf dieser Fläche bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft befindet. Neben den in der Z1a aufgezählten Bauwerken ist auch die erstmalige Errichtung eines Wohngebäudes zulässig.

#### **4.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung**

Eine gewerbliche Beherbergung ist in NÖ folglich in folgenden Widmungskategorien zulässig:

- eingeschränkt in Wohngebieten, Kerngebieten, Bauland-Agrargebieten und Sondergebieten/Standort (**bedingte Zulässigkeit**).

#### **4.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung**

Die Privatzimmervermietung ist im NÖ Landesrecht nicht in einem gesonderten Gesetz geregelt. Die Zulässigkeit ergibt sich daher aus jener Nutzung, zu der die Vermietung eine häusliche Nebenbeschäftigung darstellt. Demgemäß ist die Privatzimmervermietung iSd Art III der B-VG-Novelle 1974 in jenen Widmungskategorien zulässig, in denen eine Wohnnutzung möglich ist:

- im Bauland/Agrargebiet, Grünland/Land- und Forstwirtschaft und Grünland/Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen, sofern es sich bei den Vermietern um Land- oder Forstwirte handelt,
- im Wohngebiet, Agrargebiet und Kerngebiet, wenn der Vermieter ein Privater (Nicht-Land-/Forstwirt) ist.

#### **4.4. Sonderregelungen für Beherbergungsbetriebe**

§ 23 Abs 1 NÖ TourismusG (Meldepflicht): Wer beabsichtigt, Personen im Rahmen der entgeltlichen Überlassung sonstiger Privatunterkünfte bzw. Zimmer zu beherbergen und sich

dafür bei einem **Online-Diensteanbieter** im Sinne des § 3 Z 2 des E-Commerce-Gesetzes registriert, hat dies der Gemeinde, in welcher die Gästeunterkunft gelegen ist, unverzüglich, spätestens jedoch **binnen 3 Tagen** ab tatsächlich erfolgter Registrierung, **schriftlich zu melden**.  
Abs 2: Wer Personen im Rahmen der entgeltlichen Überlassung sonstiger Privatunterkünfte bzw. Zimmer beherbergt, hat dies der Gemeinde, in welcher die Gästeunterkunft gelegen ist, unverzüglich, spätestens jedoch **binnen 3 Tagen**, gerechnet ab dem ersten Tag der tatsächlich erfolgten Beherbergung einer Person, schriftlich zu melden.

§ 18 NÖ LandwirtschaftG (Ausbau von Privatzimmern und Fremdenverkehrseinrichtungen):  
Der im Rahmen von land- und forstwirtschaftlichen Voll-, Zu- und Nebenerwerbsbetrieben vornehmlich dem Fremden- und Erholungsverkehr dienende **Ausbau von Privatzimmern** und sonstigen Fremdenverkehrseinrichtungen ist durch **Maßnahmen im Sinne des § 5 zu fördern**.

#### **4.5. Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof**

Soweit ersichtlich, finden sich im NÖ Landesrecht keine ausdrücklichen Sonderregeln betreffend Beherbergungsbetriebe in Almhütten, Kellerstöckl oder zum Urlaub am Bauernhof.

§ 20 Abs 2 Z 3 NÖ ROG sieht die Errichtung von Schutzhäusern (Gast- und Beherbergungsbetriebe sowie Unterstandshütten, die für die Bedürfnisse des fußwegigen Tourismus erforderlich sind) in der entsprechenden Widmungsart vor.

Zum Urlaub am Bauernhof ist die oben dargestellte Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden von (eigenen) baulichen Anlagen im Grünland für die Beherbergung von Urlaubsgästen einschlägig.

#### **4.6. Verwendete Begriffsdefinitionen im NÖ ROG**

Soweit ersichtlich, finden sich im NÖ ROG keine Begriffe, die dort in einem vom Bundesrecht abweichenden Sinn verwendet werden.

## 5. Oberösterreich

### 5.1. Widmungskategorien

Die überörtliche Raumplanung und die örtliche Raumplanung sind in OÖ im Landesgesetz über die Raumordnung im Land Oberösterreich (Oö. Raumordnungsgesetz 1994 - Oö. ROG 1994) geregelt.<sup>65</sup> Nach §18 Abs 1 OÖ ROG hat jede Gemeinde in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung den Flächenwidmungsplan zu erlassen, weiterzuführen und regelmäßig zu überprüfen. Gem Abs 5 leg cit ist in Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes im Flächenwidmungsteil für das gesamte Gemeindegebiet auszuweisen, welche Flächen als Bauland (§ 21 bis § 23), als Verkehrsflächen (§ 29) oder als Grünland (§ 30) gewidmet werden. Die Gemeinde hat dabei auf Planungen benachbarter Gemeinden und anderer Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie auf raumbedeutsame Maßnahmen anderer Planungsträger möglichst Bedacht zu nehmen.

Als Bauland dürfen nur Flächen vorgesehen werden, die sich auf Grund der natürlichen und der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen. Sie müssen dem Baulandbedarf der Gemeinde entsprechen, den die Gemeinde für einen Planungszeitraum von siebeneinhalb Jahren erwartet. Flächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hoch- bzw. Hangwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Rutschungen, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Das gilt auch für Gebiete, deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen würde (§ 21 Abs 1 OÖ ROG). Soweit erforderlich und zweckmäßig, sind im Bauland gesondert zu widmen:

1. Wohngebiete (§ 22 Abs. 1); (...)
2. Dorfgebiete (§ 22 Abs. 2);
3. Kurgemeinden (§ 22 Abs. 3);
4. Kerngebiete (§ 22 Abs. 4);
5. gemischte Baugebiete (§ 22 Abs. 5);

---

<sup>65</sup> LGBl 114/1993 idF LGBl 14/2024.

6. Betriebsbaugebiete (§ 22 Abs. 6);
7. Industriegebiete (§ 22 Abs. 7);
8. Ländeflächen (§ 23 Abs. 1);
9. Zweitwohnungsgebiete (§ 23 Abs. 2);
10. Gebiete für Geschäftsbauten (§ 23 Abs. 3);
11. Sondergebiete des Baulandes (§ 23 Abs. 4).

§ 22 Abs 1 OÖ ROG: Als **Wohngebiete** sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt; unter den letztgenannten Voraussetzungen sind Räumlichkeiten für Büros, Kanzleien und personenbezogene Dienstleistungen in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauwerke nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden und damit keine erheblichen Belästigungen durch zusätzlichen Straßenverkehr für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner verbunden sind; Einrichtungen, die auf Grund ihrer Betriebstypen überwiegend während der Nachtstunden betrieben werden, sind unzulässig. Die Privatzimmervermietung im Ausmaß bis zu zehn Betten als häusliche Nebenbeschäftigung ist zulässig. Flächen für Wohngebiete können auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauwerke und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohnerinnen bzw. Bewohner zu decken. Im Wohngebiet können Flächen ganz oder teilweise für den mehrgeschoßigen Wohnbau bzw. Gebäude in verdichteter Flachbauweise vorbehalten werden.

Die Regelung ist mit jener des K-ROG vergleichbar. Das K-ROG verlangt, dass die Anlagen *überwiegend* den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner dienen; das OÖ ROG spricht davon, dass sie *vorwiegend* solchen Bedürfnissen der Einwohner dienen. Darüber hinaus dürfen keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche

Belästigungen für die Bewohner entstehen. Zulässig sind daher Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten, nicht aber größere Hotelanlagen (**bedingte Zulässigkeit**).

Die Regelung bezüglich Privatzimmervermietung („*Die Privatzimmervermietung im Ausmaß bis zu zehn Betten als häusliche Nebenbeschäftigung ist zulässig*“) ist insoweit unsystematisch, weil die Privatzimmervermietung auch in anderen Widmungsarten (und nicht nur im Wohngebiet) zulässig ist.

§ 22 Abs 2 OÖ ROG: Als **Dorfgebiete** sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie für Gärtnereien, im Übrigen aber nur für Bauwerke und Anlagen bestimmt sind, die auch im Wohngebiet (Abs 1) errichtet werden dürfen, wobei jedoch als Wohngebäude nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Geschoßen über dem Erdboden und einem Dachraum mit insgesamt höchstens drei Wohnungen und nur insoweit zulässig sind, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist. (...)

Wie im Wohngebiet sind im Dorfgebiet daher Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten, nicht aber größere Hotelanlagen zulässig. Voraussetzung ist, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner entstehen (**bedingte Zulässigkeit**). Eine Beschränkung besteht nur hinsichtlich der Geschoßanzahl und der Nutzung des Dachraums.

§ 22 Abs 3 OÖ ROG: Als **Kurgebiete** sind solche Flächen vorzusehen, die für Kuranstalten und darauf abgestellte **Tourismusbetriebe** und Erholungseinrichtungen, im Übrigen aber nur für Bauwerke und Anlagen bestimmt sind, die dem Kurbetrieb dienen.

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe in einem räumlichen Naheverhältnis sind als auf den Kurbetrieb abgestellte Tourismusbetriebe anzusehen und daher uneingeschränkt zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**).<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> VwGh 12.6.2012, 2009/05/0105.

§ 22 Abs 4 OÖ ROG: Als **Kerngebiete** sind solche Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch zentrumsbildender Struktur vorzusehen, die für öffentliche Bauwerke, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude, jeweils einschließlich der dazugehörigen Bauwerke und Anlagen, bestimmt sind. Sonstige Bauwerke und Anlagen dürfen errichtet werden, soweit sie keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen. Die Beschränkung oder der Ausschluss bestimmter Bauwerke und Anlagen bzw. bestimmter Verwendungen ist zulässig. Bei Handelsbetrieben ist darüber hinaus die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots zulässig.

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind als sonstige Anlagen zu qualifizieren. Sie sind daher zulässig, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für die Bevölkerung verursachen (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 22 Abs 5 OÖ ROG: Als **gemischte Baugebiete** sind solche Flächen vorzusehen, die dazu dienen,

1. Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören;
2. Lagerhallen sowie nicht wesentlich störende Lagerplätze zu errichten;
3. sonstige Bauwerke und Anlagen, die in Wohngebieten (Abs. 1) errichtet werden dürfen, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen.

Zur funktionalen Gliederung kann in gemischten Baugebieten die Zulässigkeit von Bauwerken und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall dürfen, sofern nicht ausdrücklich in der Widmung ausgeschlossen, auch die zugeordneten Betriebswohnungen errichtet werden.

Beherbergungsbetriebe jeder Art (Pensionen, Gasthöfe mit Übernachtungszimmern, Hotels) sind zulässig, wenn es Klein- oder Mittelbetriebe sind, die an die Siedlungsstruktur angepasst sind. Der Begriff Klein- und Mittelbetrieb wird im OÖ ROG nicht definiert. Die WKÖ versteht unter Mittelbetrieben Unternehmen mit maximal 249 Mitarbeitern; nach diesem Verständnis fallen auch große Hotelanlagen darunter. Voraussetzung ist allerdings, dass sie die Umgebung

nicht wesentlich stören (**bedingte Zulässigkeit**). Im Übrigen können jene Anlagen errichtet werden, die auch im Wohngebiet zulässig sind: Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten, nicht aber größere Hotelanlagen sind zulässig. Voraussetzung ist, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner entstehen (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 22 Abs 6 OÖ ROG: Als **Betriebsbaugebiete** sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Betriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung (insbesondere durch Lärm, Staub, Geruch oder Erschütterungen) weder erheblich stören noch (insbesondere durch Dämpfe, Gase, Explosionsstoffe oder durch Strahlung) gefährden,
2. Lagerplätze aufzunehmen, die ihre Umgebung weder erheblich stören noch gefährden, sowie
3. Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen, die solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordnet sind; Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordnet sind, dürfen errichtet werden, wenn diese in der Widmung ausdrücklich für zulässig erklärt werden.

Beherbergungsunternehmen sind als Betriebe anzusehen und daher zulässig, wenn sie die Umgebung weder erheblich stören noch gefährden (**bedingte Zulässigkeit**).

#### § 23 Abs 1 OÖ ROG: **Sonderwidmungen im Bauland**

Als Sondergebiete des Baulands sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Bauwerke und Anlagen aufzunehmen, deren Standorte besonders zu schützen oder zu sichern sind oder denen sonst aus Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen und Schlösser, Kasernen, Sportstätten und **Tourismusbetriebe**, jeweils einschließlich der dazugehörigen, ständig bestehenden Anlagen, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen, oder
- Abs 7: **Tourismusbetriebe** gemäß Abs 4 Z 1 dürfen als Beherbergungsbetriebe nur errichtet werden, wenn zugeordnete Räumlichkeiten für Infrastruktureinrichtungen, wie zB Receptionen, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Wellnessbereiche und dergleichen vorhanden sind. Eine über die touristische Verwendung hinausgehende Nutzung für einen dauernden

oder zeitweiligen Wohnbedarf ist unzulässig. Eine touristische Verwendung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn ein Beherbergungsbetrieb der Tourismusabgabepflicht gemäß § 47 Abs. 2 Z 1 Oö. Tourismusgesetz 2018 unterliegt.

Mit einer Sonderwidmung kann die Zulässigkeit bestimmter Tourismusbetriebe (einschließlich gewerblicher Beherbergungsbetriebe) begründet werden. Eine solche wird nicht für Kleinbetriebe (Pensionen, Gasthäuser) erfolgen, sondern für größere Hotelanlagen, dabei müssen die Voraussetzungen des Abs 7 erfüllt sein (**bedingte Zulässigkeit**).

### **5.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung**

Eine gewerbliche Beherbergung ist in OÖ folglich in folgenden Widmungskategorien zulässig:

- uneingeschränkt in Kurgemeinden (**unbedingte Zulässigkeit**),
- eingeschränkt in Wohngebieten, Dorfgebieten, Kerngebieten, gemischten Baugebieten und Betriebsbaugebieten und in entsprechender Sonderwidmung (**bedingte Zulässigkeit**).

### **5.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung**

Die Privatzimmervermietung ist im OÖ Landesrecht nicht in einem gesonderten Gesetz geregelt. Die Zulässigkeit ergibt sich daher aus jener Nutzung, zu der die Vermietung eine häusliche Nebenbeschäftigung darstellt. Demgemäß ist die Privatzimmervermietung iSd Art III der B-VG-Novelle 1974 in jenen Widmungskategorien zulässig, in denen eine Wohnnutzung möglich ist:

- im Dorfgebiet und im Grünland/Land- und Forstwirtschaft, sofern es sich bei den Vermietern um Land- oder Forstwirte handelt,
- im Wohngebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet, gemischten Baugebiet, wenn der Vermieter ein Privater (Nicht-Land-/Forstwirt) ist.

### **5.4. Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof**

Soweit ersichtlich, finden sich im OÖ Landesrecht keine ausdrücklichen Sonderregeln betreffend Beherbergungsbetriebe in Almhütten und Kellerstöckl.

Zu Almhütten ist allenfalls die Regelung in § 30 Abs 2 Z 1 OÖ ROG zu Schutzhütten einschlägig:

## § 30 Abs 1 OÖ ROG (Grünland)

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.

Abs 2: Als Flächen des Grünlandes, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und nicht zum Ödland gehören, sind im Flächenwidmungsplan je nach Erfordernis insbesondere gesondert auszuweisen:

1. Flächen für Erholungs- oder Sportanlagen wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sport- und Spielflächen, Freibäder, Campingplätze, Tennishallen, Golfplätze, Reitsportanlagen, Gaststätten und **Schutzhütten** sowie Wintersportanlagen einschließlich der Schipisten;

Für Urlaub am Bauernhof ist § 30 Abs 9 OÖ ROG zu beachten, der Zubauten, die der Privatzimmervermietung im Rahmen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben dienen, in eingeschränktem Ausmaß erlaubt:

§ 30 Abs 9 OÖ ROG: **Neubauten** für die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung (**Urlaub am Bauernhof**) sind **unzulässig**. **Zubauten** für die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof) sind jedenfalls im **Ausmaß von bis zu 60 m<sup>2</sup>** Bruttogrundfläche zulässig.

### 5.5. Verwendete Begriffsdefinitionen im NÖ ROG

Soweit ersichtlich, finden sich im OÖ ROG keine Begriffe, die dort in einem vom Bundesrecht abweichenden Sinn verwendet werden.

## 6. Salzburg

### 6.1. Widmungskategorien

Die überörtliche Raumplanung und die örtliche Raumplanung sind in Salzburg im Gesetz über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009) geregelt.<sup>67</sup> Nach § 27 Abs 1 ROG hat jede Gemeinde auf Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts einen Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet durch Verordnung zu erlassen.

§ 30 Abs 1 ROG (Bauland): Die Nutzungsart **Bauland** gliedert sich in folgende Kategorien:

1. **Reines Wohngebiet (RW)**: in einem solchen sind zulässig:

- a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
- b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen erheblichen Straßenverkehr zu verursachen geeignet sind und die sich der Eigenart des Wohngebiets entsprechend in die Umgebung einordnen lassen;
- c) bauliche Anlagen für dem Bedarf der Bewohner dienende Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen, solche Handels- und Dienstleistungsbetriebe;

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind im Bauland/Reines Wohngebiet nur dann zulässig, wenn sie keinerlei Belästigungen und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen und sich in die Eigenart des Wohngebietes einordnen. Dies kann uU auf kleineren Pensionen zutreffen; es ist bei Gasthäusern mit Übernachtungsmöglichkeit und Hotelanlagen aber idR zu verneinen (**bedingte Zulässigkeit**).

2. **Erweitertes Wohngebiet (EW)**: in einem solchen sind zulässig:

- a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
- b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;

---

<sup>67</sup> LGBl 30/2009 idF LGBl 39/2024.

c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind im Erweiterten Wohngebiet zulässig, wenn sie keine *erheblichen* Belästigungen und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen. Dies kann auf Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten zutreffen, bei größeren Hotelanlagen ist dies aber idR zu verneinen (**bedingte Zulässigkeit**).

3. **Kerngebiet (KG)**: in einem solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind, unter besonderer Verdichtung und Funktionsmischung;

Wie im Erweiterten Wohngebiet sind gewerbliche Beherbergungsbetriebe im Kerngebiet zulässig, wenn sie keine *erheblichen* Belästigungen und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen. Dies kann auf Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten zutreffen, bei größeren Hotelanlagen ist dies aber idR zu verneinen (**bedingte Zulässigkeit**).

4. **Ländliches Kerngebiet (LK)**: in einem solchen sind zulässig:

a) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine übermäßige Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;

b) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe;

c) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind im Ländlichen Kerngebiet (LK) zulässig, wenn sie keine *übermäßigen* Belästigungen und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen. Dies wird auf Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten idR zutreffen, bei größeren Hotelanlagen hängt es von einer Einzelfallbeurteilung ab (**bedingte Zulässigkeit**). Die Ausweisung der Kategorie Ländliches Kerngebiet setzt voraus, dass die Flächen bereits überwiegend verbaut sind und eine widmungsmäßige Trennung der gegebenen Nutzungen nicht möglich ist (§ 30 Abs 2 ROG).

5. **Dorfgebiet (DG)**: in einem solchen sind zulässig:

- a) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Berufsgärtnereien;
- b) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind im Dorfgebiet wie im Bauland/Erweitertes Wohngebiet zulässig, wenn sie keine *erheblichen* Belästigungen und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen. Dies kann auf Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten zutreffen, bei größeren Hotelanlagen ist dies aber idR zu verneinen (**bedingte Zulässigkeit**).

6. **Betriebsgebiet (BE)**: in einem solchen sind zulässig:

- a) bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;
- b) bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;
- c) betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a sowie dazugehörige Nebenanlagen;
- d) Bauten mit baulichen Anlagen gemäß der lit a oder b im Erdgeschoß und Start- und Übergangswohnungen (§ 35a BauTG) in den oberen Geschoßen, wenn unter Berücksichtigung der rechtlichen Interessen angrenzender Betriebe auf Grund der Lage und Immissionsbelastung eine Eignung für eine Wohnnutzung geschaffen werden kann;

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind im Bauland/Erweitertes Wohngebiet und damit auch im Betriebsgebiet zulässig, wenn sie keine *erheblichen* Belästigungen und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen. Dies wird auf Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten idR zutreffen, bei größeren Hotelanlagen ist dies aber idR zu verneinen (**bedingte Zulässigkeit**).

7. **Gewerbegebiet (GG)**: in einem solchen sind zulässig:

- a) bauliche Anlagen für Betriebe, die die Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigen;
- b) bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;
- c) betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a sowie dazugehörige Nebenanlagen;

§ 30 Abs 6 ROG präzisiert, dass in der Kategorie Gewerbegebiet bauliche Anlagen für Betriebe für Erholungs- und Freizeitnutzungen nicht zulässig sind. Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind im Gewerbegebiet daher nicht zulässig (**grundsätzliche Unzulässigkeit**).

9. **Zweitwohnungsgebiet (ZG)**: in einem solchen sind zulässig:

- a) Wohnbauten mit Zweitwohnungen (§ 5 Z 17) und sonstige Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
- b) bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

Wie im Erweiterten Wohngebiet sind gewerbliche Beherbergungsbetriebe im Zweitwohngebiet (ZG) zulässig, wenn sie keine *erheblichen* Belästigungen und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen. Dies wird auf Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten idR zutreffen, bei größeren Hotelanlagen ist dies aber idR zu verneinen (**bedingte Zulässigkeit**).

10. Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG): in einem solchen sind zulässig:

- a) bauliche Anlagen für Handelsgroßbetriebe (§ 32);
- b) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet bzw Gewerbegebiet zulässig sind, nach Maßgabe der Widmung der überwiegend angrenzenden Flächen;

Wie im Erweiterten Wohngebiet sind gewerbliche Beherbergungsbetriebe im Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG) zulässig, wenn sie keine *erheblichen* Belästigungen und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen. Dies wird auf Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten idR zutreffen, bei größeren Hotelanlagen ist dies aber idR zu verneinen (**bedingte Zulässigkeit**). Hinzu kommt, dass die Nutzung nach der Widmung der angrenzenden Flächen zulässig sein muss.

11. Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG): in einem solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen für Beherbergungsgroßbetriebe (§ 33) und dazu gehörige Betriebe für Freizeit- und Vergnügungszwecke;

In dieser Widmungsart sind **ausschließlich Beherbergungsgroßbetriebe** sowie die damit verbundene Infrastruktur zulässig; diese sind in einem solchen Widmungsgebiet aber stets zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**). Beherbergungsgroßbetriebe sind Bauten für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 120 Gästezimmern oder 240 Gästebetten. Gästezimmer sowie Gästebetten in mehreren Bauten sind zusammenzuzählen, wenn die Bauten in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bilden (§ 33 Abs 1 ROG).

Für als Beherbergungsgroßbetrieb ausgewiesene Flächen können **Mindest- und Höchstanteile** von Nutzungen für **hoteltypische Dienstleistungen** und für sonstige damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen festgelegt werden. Zusätzlich kann auch eine Mindest- oder Höchstgröße des Flächenbedarfs je Gästezimmer bzw Gästebett festgelegt werden. Die Nutzanteile beziehen sich auf die Nutzfläche der gesamten baulichen Anlage (§ 60 Abs 5 ROG).

Schließlich ist die Regelung des § 30 Abs 9 ROG zu beachten: Diese normiert, dass bei der Beurteilung der Widmungskonformität eines Bauvorhabens auf den konkreten Betrieb und nicht auf den Betriebstypus abzustellen ist. Dies gilt nicht hinsichtlich der Kategorien Reines Wohngebiet und Zweitwohnungsgebiet.

## **6.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung**

Eine gewerbliche Beherbergung ist in Salzburg folglich in folgenden Widmungskategorien zulässig:

- uneingeschränkt in Beherbergungsgroßbetrieben (gem § 33 ROG) in Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe (**unbedingte Zulässigkeit**),
- eingeschränkt im Reinen und im Erweiterten Wohngebiet, im Dorfgebiet, im Kerngebiet, im Ländlichen Kerngebiet, im Betriebsgebiet, im Zweitwohnungsgebiet und im Gebiet für Handelsgroßbetriebe (**bedingte Zulässigkeit**).

## **6.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung**

Die Privatzimmervermietung ist im Salzburger Landesrecht nicht in einem gesonderten Gesetz geregelt. Die Zulässigkeit ergibt sich daher aus jener Nutzung, zu der die Vermietung eine häusliche Nebenbeschäftigung darstellt. Demgemäß ist die Privatzimmervermietung iSd Art III

der B-VG-Novelle 1974 in jenen Widmungskategorien zulässig, in denen eine Wohnnutzung möglich ist:

- im Grünland/Ländliches Gebiet (iVm § 48), im Bauland Ländliches Kerngebiet (LK) sowie im Dorfgebiet (DG), sofern es sich bei den Vermietern um Land- oder Forstwirte handelt,
- im Reinen und im Erweiterten Wohngebiet, im Dorfgebiet, im Kerngebiet, im Ländlichen Kerngebiet, im Betriebsgebiet, im Zweitwohnungsgebiet und im Gebiet für Handelsgroßbetriebe (nach Maßgabe der Widmung der überwiegend angrenzenden Flächen), wenn der Vermieter ein Privater (Nicht-Land-/Forstwirt) ist.

#### **6.4. Sonderregelungen zur Beherbergung**

§ 31b Abs 1 ROG (Zweckentfremdung von Wohnungen):

Die **Zweckentfremdung** von bestehenden Wohnungen ist nur mit Bewilligung gemäß Abs 3 zulässig. Als Zweckentfremdung im Sinn dieser Bestimmung gilt die Verwendung einer Wohnung für **touristische Beherbergungen**.<sup>68</sup>

Abs 2: Von der Beschränkung gemäß Abs 1 sind **ausgenommen**:

1. Wohnungen in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten sowie Gebieten mit Kennzeichnung gemäß § 39 Abs 2;
2. Wohnungen in Apartmentbauten, die als solche vor dem 1. Jänner 1973 oder später unter Anwendung des Art III Abs 2 der Raumordnungsgesetz-Novelle 1973, LGBl Nr 126/1972, baubehördlich bewilligt worden sind;
3. touristische Beherbergungen in **landwirtschaftlichen Wohnbauten** nach Maßgabe des § 48 Abs 2 und 3;
4. touristische Beherbergungen im Rahmen der **Privatzimmervermietung**;
5. Wohnungen, die bereits vor dem 1. Jänner 2018 für touristische Beherbergungen verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war.

---

<sup>68</sup> § 5 Z 15 ROG: „*touristische Beherbergung: die Beherbergung von Gästen in Beherbergungsbetrieben oder Privatunterkünften (Privatzimmervermietung, tage- oder wochenweise Vermietung von Wohnungen), wobei Eigennutzungen oder Verfügungsrechte über Wohnungen, Wohneinheiten oder Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer touristischen Beherbergung ausschließen;*“

Abs 3 (**materielles Genehmigungsrecht**<sup>69</sup>): Soweit dies nicht bereits nach den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften des Landes der Fall ist und kein Ausnahmefall gemäß Abs 2 vorliegt, bedarf die Zuführung von bestehenden Wohnungen zu einer Verwendung gemäß Abs 1 jedenfalls einer **baubehördlichen Bewilligung**. Eine solche Bewilligung darf unbeschadet der sonstigen baurechtlichen Voraussetzungen nur erteilt werden, wenn

1. für die Errichtung der Wohnung **keine Wohnbauförderungsmittel** in Anspruch genommen worden sind und
2. die Wohnung **keine gute Eignung für Hauptwohnsitzzwecke** aufweist oder in der Gemeinde **keine Nachfrage besteht**, die das Angebot an für Hauptwohnsitzzwecke geeigneten Wohnungen erheblich übersteigt.

Das Vorliegen dieser Umstände ist vom Bewilligungswerber oder der Bewilligungswerberin nachzuweisen. Die Bewilligung ist auf höchstens **zehn Jahre zu befristen** und soweit erforderlich unter Auflagen oder Bedingungen zu erteilen.

Abs 4: Zum Zweck der **Überwachung** der Einhaltung der sich aus Abs 1 ergebenden Beschränkung sind den damit betrauten Organen die Zufahrt und zu angemessener Tageszeit der **Zutritt** zu dem jeweiligen Objekt zu gewähren und die erforderlichen Auskünfte über dessen Verwendung zu erteilen. Ist auf Grund bestimmter Tatsachen eine Nutzung anzunehmen, die der sich aus Abs 1 ergebenden Beschränkung widerspricht, haben die Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage des Bürgermeisters oder der Bürgermeisterin die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen oder die **erforderlichen personenbezogenen Daten zu übermitteln**.

### **6.5. Sonderregelungen für Apartmenthäuser und Apartmenthotels**

§ 30 Abs 4 ROG: In den Bauland-Kategorien gemäß Abs 1 Z 1 bis 6 sind Apartmenthäuser und Apartmenthotels<sup>70</sup> erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs 2 zulässig.

---

<sup>69</sup> *Stegmayer/Thaler*, Einführung in das Salzburger Bau- und Raumplanungsrecht<sup>2</sup> (2023) 149 f.

<sup>70</sup> § 5 Z 1 ROG: "1. Apartment, Apartmenthaus, Apartmenthotel:

a) Apartment: eine für den vorübergehenden Wohnaufenthalt von Personen bestimmte Nutzungseinheit innerhalb eines Baus,

§ 39 Abs 2 ROG: In den Bauland-Kategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 6 können Flächen für Apartmenthäuser oder Apartmenthotels gekennzeichnet werden. Eine solche Kennzeichnung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen gemäß § 2 Abs 1 Z 7 lit b zu erwarten sind.

#### **6.6. Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof**

Soweit ersichtlich, finden sich im Salzburger Landesrecht keine ausdrücklichen Sonderregeln betreffend Beherbergungsbetriebe in Kellerstöckl.

Für Urlaub am Bauernhof ist die Regelung des § 48 Abs 2 ROG betreffend Bauten für Zwecke der Privatzimmervermietung einschlägig.

§ 48 Abs 2 ROG: Im Bereich der Hofstelle (Hofverband) eines land- und bzw oder forstwirtschaftlichen Betriebs sind weiters zulässig:

1. Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 2 Abs. 4 der Gewerbeordnung 1994;

---

*aa) die zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt oder*

*bb) an welcher Wohnungseigentum (Baurechtswohnungseigentum) nach den Bestimmungen des WEG 2002 begründet wurde;*

*keine Apartments sind Wohneinheiten einer Privatzimmervermietung oder einer touristischen Beherbergung in landwirtschaftlichen Wohnbauten gemäß § 48 Abs 2 und 3;*

*b) Apartmenthaus: Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, der kein Apartmenthotel gemäß lit c oder Teil eines solchen ist;*

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

*aa) 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*

*bb) 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.“*

2. ein betriebszugehöriges Austraghaus (Bau mit höchstens 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche (§ 6 Abs. 1 Z 9 S.WFG 1990), der vorwiegend dem Auszügler und seiner Familie als Wohnung dient);
3. bauliche Maßnahmen innerhalb der landwirtschaftlichen Wohngebäude für die **Privatzimmervermietung** und mit einem **Gesamtausmaß von 200 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße für höchstens drei Ferienwohnungen**.

Für Almhütten ist die Regelung des § 48 Abs 3 und 4 ROG betreffend Bauten für Zwecke der Privatzimmervermietung einschlägig.

§ 48 Abs 3 ROG: Die zeitweise Verwendung eines zu einem **almwirtschaftlichen Betrieb** gehörigen Almgebäudes für **touristische und Erholungszwecke** ist zulässig, wenn

1. die Alm landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und die Flächen im Almkataster eingetragen sind;
2. das Almgebäude bereits seit zehn Jahren besteht und über einen Wohnteil verfügt oder es sich um einen Ersatzbau für ein solches Almgebäude handelt;
3. die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes für almwirtschaftliche Zwecke erhalten bleibt; und
4. eine für diese Verwendung technisch und hygienisch geeignete Abwassersammlung und -beseitigung vorhanden ist; die Landesregierung kann dazu Näheres, insbesondere geeignete Einrichtungen und Betriebsweisen durch Verordnung festlegen. Eine solche Verwendung ist bei der Beurteilung der Erforderlichkeit gemäß Abs. 1 Z 2 unbeachtlich.

Abs 4: Eine Verwendung gemäß Abs. 3 stellt keine Änderung der Art des Verwendungszwecks im Sinn des § 2 Abs. 1 Z 5 des Baupolizeigesetzes dar, wenn dafür, abgesehen von der erforderlichen Abwasserbeseitigung (Abs. 3 Z 4), keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden und diese Verwendung in Bezug auf die Verabreichung von Speisen und Getränken nicht zu einer Anwendung der Gewerbeordnung 1994 führt und nicht über die Überlassung von Ferienwohnungen ohne Erbringung von persönlichen Dienstleistungen hinausgeht.

#### **6.7. Verwendete Begriffsdefinitionen im ROG**

Soweit ersichtlich, finden sich im ROG keine Begriffe, die dort in einem vom Bundesrecht abweichenden Sinn verwendet werden.

## 7. Steiermark

### 7.1. Widmungskategorien

Die überörtliche Raumplanung und die örtliche Raumplanung sind in der Steiermark im Gesetz über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG<sup>71</sup>) geregelt. Gem § 25 Abs 1 StROG hat jede Gemeinde in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung (§ 19) für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen und fortzuführen.

§ 30 Abs 1 StROG: Als Baugebiete kommen in Betracht:

1. **reine Wohngebiete**, das sind Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen;

Da Beherbergungsbetriebe nicht überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner dienen, sind diese im Wohngebiet unzulässig (**grundsätzliche Unzulässigkeit**).<sup>72</sup>

2. **allgemeine Wohngebiete**, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

Das allgemeine Wohngebiet unterscheidet sich vom reinen Wohngebiet dadurch, dass die Gebäude nicht nur den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der dort ansässigen Bewohner dienen, sondern allgemein denen der Bewohner von

---

<sup>71</sup> LGBl Gesetz über die Raumordnung in der Steiermark (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG), LGBl 49/2010 idF LGBl 73/2023.

<sup>72</sup> *Herbst*, Raumordnungsrecht, in: Poier/Wieser (Hrsg), Steiermärkisches Landesrecht, Bd 3<sup>2</sup> (2023) 247 (271).

Wohngebieten.<sup>73</sup> Als unzulässig angesehen werden etwa ein Bordell, ein Tierheim, Diskotheken und Schubhaftzentren. Nach diesem Maßstab sind gewerbliche Beherbergungsbetriebe in Form von Pensionen und Gaststätten mit Übernachtungsmöglichkeiten (nicht aber größere Hotelanlagen) zulässig, wenn sie keine Belästigungen verursachen und dem Wohncharakter des Gebietes nicht widersprechen (**bedingte Zulässigkeit**).

3. **Kerngebiete**, das sind Flächen, in Zentrumszonen gemäß § 22 Abs. 5, mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,
- Verwaltung und Büros

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Ist ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes gegeben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind als „*Hotel- und Gaststätten*“ im Kerngebiet daher zulässig, wenn sie der Eigenart des Kerngebietes entsprechen und keine ortsunüblichen Belästigungen verursachen (**bedingte Zulässigkeit**).

4. **Gewerbegebiete**, das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art, Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung

---

<sup>73</sup> Herbst, Raumordnungsrecht 271.

von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Möbel-, Einrichtungs-, Baustoffhandelsbetriebe, Gartencenter sowie Kraftfahrzeug- und Maschinenhandelsbetriebe und deren Ersatzteil- und Zubehörhandel zulässig. Weiters zulässig sind jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen. Nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes kann die Errichtung von solchen Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden.

Gewerbliche Beherbergungsunternehmen sind als „*Betriebe und Anlagen aller Art*“ im Gewerbegebiet zulässig, wenn sie keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen (**bedingte Zulässigkeit**).

7. **Dorfgebiete**, das sind Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten außerhalb einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

Die Regelung entspricht weitgehend jener im Bgld RPG. Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeit sind daher zulässig, wenn sie der Eigenart des Dorfgebietes entsprechen (**bedingte Zulässigkeit**); größere Hotelanlagen sind hingegen nicht zulässig.

8. **Kurgebiete**, das sind Flächen, die für Bauten zur ortsgebundenen Nutzung von anerkannten Heilvorkommen oder zur ortsgebundenen Nutzung klimatischer Faktoren, die die Erhaltung oder Wiedererlangung der Gesundheit fördern, bestimmt sind, wobei auch Einrichtungen und Gebäude, die dem Kurbetrieb dienen, zulässig sind;

Zulässig sind nicht nur Bauten für die unmittelbare Nutzung der Heilvorkommen, sondern darüber hinaus auch Gebäude, die (auf sonstige Weise) dem Kurbetrieb dienen. Darunter ist jedenfalls auch die gewerbliche Beherbergung zu verstehen (**unbedingte Zulässigkeit**).

9. **Erholungsgebiete**, das sind Flächen, die vornehmlich für die **touristische Beherbergung**, im Übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Tourismus dienen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Im Interesse der Erhaltung ihres Charakters können Flächen bezeichnet werden, die nicht bebaut werden dürfen;

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind im Erholungsgebiet jedenfalls zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**).

10. **Zweitwohnsitzgebiete**, das sind Flächen, die für Zweitwohnsitze bestimmt sind, wobei auch Nutzungen, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig sind. Das Verhältnis der Zweitwohnsitze zu den Hauptwohnsitzen im Gemeindegebiet soll nicht den Faktor 0,5 und darf nicht den Faktor 1 überschreiten. Die Gemeinde kann die Faktoren herabsetzen.

Beherbergungsbetriebe sind nur dann in Zweitwohnsitzgebieten zulässig, wenn sie überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse von Bewohnern dienen. Denkbar wäre ein Gasthaus mit Übernachtungsmöglichkeit. Weder Hotels noch Pensionen dienen hingegen überwiegend den täglichen Bedürfnissen der Bewohner (**bedingte Zulässigkeit**).

## **7.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung**

Eine gewerbliche Beherbergung ist in der Steiermark folglich in folgenden Widmungskategorien zulässig:

- uneingeschränkt in Kurgebieten und im Bauland-Erholungsgebiet (**unbedingte Zulässigkeit**),
- eingeschränkt in allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und in Zweitwohnsitzgebieten (**bedingte Zulässigkeit**).

### 7.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung

Die Privatzimmervermietung ist im Steiermärkischen Landesrecht nicht in einem gesonderten Gesetz geregelt. Die Zulässigkeit ergibt sich daher aus jener Nutzung, zu der die Vermietung eine häusliche Nebenbeschäftigung darstellt. Demgemäß ist die Privatzimmervermietung iSd Art III der B-VG-Novelle 1974 in jenen Widmungskategorien zulässig, in denen eine Wohnnutzung möglich ist:

- im Dorfgebiet und im Freiland/Land- und Forstwirtschaft, sofern es sich bei den Vermietern um Land- oder Forstwirte handelt,
- im reinen und allgemeinen Wohngebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet und Zweitwohnsitzgebiet, wenn der Vermieter ein Privater (Nicht-Land-/Forstwirt) ist.

### 7.4. Sonderregelungen für Beherbergungsbetriebe

§ 30 Abs 2a StROG: Zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen kann die Zulässigkeit der Errichtung von Bauten für **touristische Nutzungen** in Baugebieten gemäß Abs. 1 Z 1 und 2 **ausgeschlossen** werden. Zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen kann die Zulässigkeit der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen in Baugebieten gemäß Absatz eins, Ziffer eins und 2 ausgeschlossen werden.

§ 2 Abs 1 (Begriffsbestimmungen) Z 28 StROG: **Privatzimmervermietung**: die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten.

Dieser Legaldefinition entspricht Art III der B-VG-Novelle 1974 und die Ausnahmeregelung des § 2 Abs 1 Z 9 GewO. Sie hat insoweit keinen eigenständigen normativen Inhalt.

§ 33 Abs 4 Z 4 StROG (Freiland): Im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung sind im Freiland zulässig:

**Neu- und Zubauten** im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) für Zwecke der **Privatzimmervermietung** samt dazugehöriger infrastruktureller Einrichtungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß, wenn

a) die beantragte Nutzung in bestehenden Räumlichkeiten nicht möglich ist,

- b) hierdurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und
- c) die Weiterführung des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes dadurch nicht behindert wird und der Gebietscharakter nicht verändert wird.

Das insgesamt höchstzulässige Ausmaß der Privatzimmervermietung im Rahmen des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes darf durch den Neu- oder Zubau nicht überschritten werden.

Diese Regelung bewirkt eine Bevorzugung von Land- und Forstwirten, da es diesen erlaubt, Neu- und Zubauten für Zwecke der Privatzimmervermietung zu errichten, während dies Vermietern, die diese Erwerbstätigkeit nicht im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs ausüben, nicht bzw nur eingeschränkt erlaubt ist. *Baumgartner* hat dagegen (mE zutreffend) verfassungsrechtliche Bedenken aus dem Blickwinkel des Gleichheitsgrundsatzes geäußert.<sup>74</sup>

§ 46 Abs 1 StROG (Teilungsverbot): Die grundbücherliche Teilung von Grundstücken, auf denen Ersatzbauten und betriebszugehörige Einfamilienwohnhäuser gemäß § 33 Abs. 4 Z 3, Neu- und Zubauten für Zwecke der Privatzimmervermietung gemäß § 33 Abs. 4 Z 4 sowie Bauten gemäß § 33 Abs. 5 Z 7 bewilligt wurden, ist unzulässig, wenn dadurch bestehende Baulichkeiten von der Hoflage abgetrennt werden.

#### **7.5. Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof**

Soweit ersichtlich, finden sich im Steiermärkischen Landesrecht keine ausdrücklichen Sonderregeln betreffend Beherbergungsbetriebe in Almhütten und Kellerstöckl.

Zu Almhütten ist allenfalls die Regelung des § 33 Abs 4 Z 8 StROG maßgeblich:

Im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung sind im Freiland zulässig:

Die **Wiedererrichtung von Almhütten**, die dem Aufenthalt von Personen gedient haben, wenn

- a) der Bauwerber einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb führt,
- b) es sich um eine bestehende, historisch im Rahmen der Almbewirtschaftung entwickelte dörfliche Struktur handelt,

---

<sup>74</sup> *Baumgartner*, bbl 2010, 183 ff.

- c) die Wiedererrichtung im Ausmaß der ursprünglichen Bruttogeschoßfläche bzw. bebauten Fläche am bisherigen Standort erfolgt,
- d) hiedurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt sowie der Gebietscharakter und der Nutzungscharakter von Gebäuden nicht verändert wird und
- e) die Zustimmung des Grundeigentümers sowie bei Vorliegen einer Agrargemeinschaft im Sinn des Steiermärkischen Agrargemeinschaftengesetzes 1985 die mehrheitliche Zustimmung der Vollversammlung der Agrargemeinschaft vorliegt.

Für Urlaub am Bauernhof ist die (oben dargestellte) Regelung des § 33 Abs 4 Z 4 StROG betreffend Neubauten für Zwecke der Privatzimmervermietung einschlägig.

#### **7.6. Verwendete Begriffsdefinitionen im StROG**

Soweit ersichtlich, finden sich im StROG keine Begriffe, die dort in einem vom Bundesrecht abweichenden Sinn verwendet werden.

## 8. Tirol

### 8.1. Widmungskategorien

Die überörtliche Raumplanung und die örtliche Raumplanung sind in Tirol im Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 (TROG) geregelt.<sup>75</sup> Nach § 35 Abs 1 TROG ist im Flächenwidmungsplan unbeschadet der Planungskompetenzen des Bundes und des Landes unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung, des örtlichen Raumordnungskonzeptes und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme für alle Grundflächen des Gemeindegebietes der Verwendungszweck durch die Widmung als Bauland, Freiland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen festzulegen.

§ 37 Abs 1 TROG (**Bauland**): Als Bauland dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich im Hinblick auf die Nutzungssicherheit sowie in gesundheitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht für eine der jeweiligen Widmung (Abs 2) entsprechende Bebauung eignen. (...)

Abs 2: Die Grundflächen im Bauland sind als **Wohngebiet, Gewerbe- und Industriegebiet oder Mischgebiet** zu widmen. Bei der Abgrenzung der Gebiete ist darauf Bedacht zu nehmen, dass gegenseitige Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigungen, Geruch oder Erschütterungen, so weit wie möglich vermieden werden.

§ 38 Abs 1 TROG (**Wohngebiet**): Im Wohngebiet dürfen errichtet werden:

a) Wohngebäude einschließlich der hierfür vorgesehenen Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge samt den dazugehörigen Rampen und Zufahrten, wenn deren Anzahl jene der nach § 8 Abs. 1 der Tiroler Bauordnung 2022, LGBl. Nr. 44/2022, in der jeweils geltenden Fassung erforderlichen Abstellmöglichkeiten um nicht mehr als 10 v.H. übersteigt,

b) **Gebäude, die der Privatzimmervermietung** oder der Unterbringung von nach § 13 Abs. 1 lit. d **zulässigen Ferienwohnungen** dienen,

---

<sup>75</sup> LGBl 43/2022 idF LGBl 85/2023.

c) Gebäude, die neben Wohnzwecken im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen dienen,

d) Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung des betreffenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Befriedigung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse dienen und die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität in diesem Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und dessen Charakter als Wohngebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Regelung gleicht jener des § 30 Abs 1 StROG (reine Wohngebiete). Da Beherbergungsbetriebe nicht der Deckung der täglichen Bedürfnisse oder der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohner dienen, sind diese im Wohngebiet unzulässig (**grundsätzliche Unzulässigkeit**). Eine **Ausnahmeregelung** (Abs 4) besteht für bestimmte gewerbliche Beherbergungsbetriebe, die bereits vor dem 31.8.2021 rechtmäßig betrieben wurden.<sup>76</sup>

Abs 2: Im Wohngebiet können Grundflächen als **gemischtes Wohngebiet** gewidmet werden. Im gemischten Wohngebiet dürfen neben den im Abs. 1 genannten Gebäuden auch öffentliche Gebäude, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Gebäude **für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit höchstens 40 Betten** (§ 13 Abs. 1a) und Gebäude für sonstige Kleinbetriebe errichtet werden, die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und dessen Charakter als Wohngebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> Abs 4: Bestehen im **Wohngebiet am 31. August 2021** rechtmäßig Gebäude, in denen **höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten** (§ 13 Abs. 1a) **zur gewerblichen Beherbergung** von Gästen verwendet werden, so dürfen diese **weiterhin entsprechend verwendet** werden. Dies gilt jedoch nur, sofern der Gewerbetreibende im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat und in diesem neben allfälligen Wohnungen für seine Angehörigen keine weiteren Wohnungen bestehen, die der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen.

<sup>77</sup> Zum Begriff der wesentlichen Beeinträchtigung siehe § 38 Abs 6 TROG.

Beherbergungsbetriebe mit maximal 40 Betten sind im gemischten Wohngebiet zulässig, wenn sie die Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigen (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 39 Abs 1 TROG (**Gewerbe- und Industriegebiet**): Im Gewerbe- und Industriegebiet dürfen errichtet werden:

a) Gebäude für Gewerbebetriebe **mit Ausnahme von Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung** von Gästen,  
(...)

Gewerbliche Beherbergung ist im **Gewerbe- und Industriegebiet** daher unzulässig (**grundsätzliche Unzulässigkeit**).

§ 40 Abs 1 TROG (Mischgebiete): Mischgebiete sind das **allgemeine Mischgebiet**, das **Kerngebiet**, das **Tourismusgebiet** und das **landwirtschaftliche Mischgebiet**. In den Mischgebieten dürfen die im § 38 Abs. 1 lit. a, b und c genannten Gebäude sowie nach Maßgabe der Abs. 2 bis 5 sonstige Gebäude errichtet werden, die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, nicht wesentlich beeinträchtigen. (...)

Privatzimmervermietung ist daher im Mischgebiet stets zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**).

Abs 2: Im **allgemeinen Mischgebiet** dürfen die im **gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude** und Gebäude für Betriebe errichtet werden. Für das allgemeine Mischgebiet oder für Teile davon kann aus den im § 39 Abs. 2 lit. b bis e genannten Gründen festgelegt werden, dass außer den im gemischten Wohngebiet zulässigen Arten von Betrieben nur bestimmte weitere Arten von Betrieben zulässig oder bestimmte weitere Arten von Betrieben nicht zulässig sind.

Da Beherbergungsbetriebe mit maximal 40 Betten im gemischten Wohngebiet erlaubt sind, sind sie auch im allgemeinen Mischgebiet zulässig, sofern sie die Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigen (**bedingte Zulässigkeit**).

Abs 3: Im **Kerngebiet** dürfen die **im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude** und Gebäude für Gastgewerbebetriebe, für Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos und dergleichen, sowie für sonstige Betriebe und Einrichtungen, die der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, errichtet werden.

Da Beherbergungsbetriebe mit maximal 40 Betten im gemischten Wohngebiet erlaubt sind, sind sie auch im Kerngebiet zulässig, sofern sie die Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigen (**bedingte Zulässigkeit**).

Abs 4: Im **Tourismusgebiet** dürfen die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude und **Gebäude für dem Tourismus dienende Betriebe und Einrichtungen** errichtet werden.

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind als „dem Tourismus dienende Betriebe und Einrichtungen“ im Tourismusgebiet stets zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**).

Abs 5: Im **landwirtschaftlichen Mischgebiet** dürfen die im **gemischten Wohngebiet** zulässigen Gebäude und **Gebäude für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe** und sonstige der landwirtschaftlichen Tierhaltung mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung (§ 45 Abs. 1) dienende Gebäude sowie Gebäude für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe mit Ausnahme von Gebäuden für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 40 Betten (§ 13 Abs. 1a) errichtet werden. Abs. 2 zweiter Satz gilt sinngemäß.

Da Beherbergungsbetriebe mit maximal 40 Betten im gemischten Wohngebiet erlaubt sind, sind sie auch im landwirtschaftlichen Mischgebiet zulässig, sofern sie die Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigen (**bedingte Zulässigkeit**).

## **8.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung**

Eine gewerbliche Beherbergung ist in Tirol folglich in folgenden Widmungskategorien zulässig:

- uneingeschränkt im Tourismusgebiet (**unbedingte Zulässigkeit**)
- eingeschränkt im gemischten Wohngebiet, im allgemeinen Mischgebiet, im Kerngebiet und im landwirtschaftlichen Mischgebiet (**bedingte Zulässigkeit**).

### **8.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung**

Die Privatzimmervermietung ist im Tiroler Landesrecht in einem eigenen Gesetz<sup>78</sup> geregelt. Die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der Privatzimmervermietung ergibt sich aber dennoch aus dem TROG und damit aus jener Nutzung, zu der die Vermietung eine häusliche Nebenbeschäftigung darstellt. Demgemäß ist die Privatzimmervermietung iSd Art III der B-VG-Novelle 1974 in jenen Widmungskategorien zulässig, in denen eine Wohnnutzung möglich ist:

- im Mischgebiet und im Freiland/Landwirtschaftsgebieten, sofern es sich bei den Vermietern um Land- oder Forstwirte handelt,
- im Wohngebiet, im gemischten Wohngebiet, im allgemeinen Mischgebiet, im Kerngebiet, im Tourismusgebiet und im landwirtschaftlichen Mischgebiet, wenn der Vermieter ein Privater (Nicht-Land-/Forstwirt) ist.

### **8.4. Sonderregelung zur Privatzimmervermietung**

Wie unter 8.3. erwähnt, ist die Privatzimmervermietung in Tirol in einem eigenen Gesetz geregelt. Dieses gilt nach § 1 PrivatzimmervermietungsG (Geltungsbereich) für die Privatzimmervermietung in Form der Vermietung von Wohnungen und sonstigen Wohnräumen an Gäste als häusliche Nebenbeschäftigung iSd § 2 Abs 1 Z 9 GewO.

§ 2 PrivatzimmervermietungsG normiert, unter welchen Voraussetzungen die Beherbergung von Gästen ausgeübt werden darf. Dabei werden keine eigenständigen Bedingungen aufgestellt, sondern werden im Wesentlichen die Ausnahmeregelungen der GewO (gemeinsamer Hausstand, maximal 10 Betten, Beschränkung der Dienstleistungen) wiederholt.

§ 3 PrivatzimmervermietungsG verlangt, dass der Vermieter und die zu seinem Haushalt gehörenden Personen die für die Beherbergung von Fremden erforderliche Verlässlichkeit besitzen müssen. Nach § 4 PrivatzimmervermietungsG hat der Vermieter die beabsichtigte Vermietung dem Bürgermeister schriftlich anzuzeigen, der die Anzeige zu bestätigen hat. Die

---

<sup>78</sup> Gesetz über die Beherbergung von Fremden als häusliche Nebenbeschäftigung (Privatzimmervermietungsgesetz), LGBl 29/1959 idF LGBl 96/2021.

Anzeige hat Angaben zur Lage, Größe und Anzahl der Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume und zur jeweiligen Anzahl der Betten zu enthalten. Der Bürgermeister hat die Anzeige evident zu halten; er ist berechtigt, die angezeigten Räume zu besichtigen oder durch von ihm beauftragte Sachverständige besichtigen zu lassen. Bei wesentlicher Änderung der für die Anzeige maßgebenden Umstände hat der Vermieter eine neue Anzeige zu erstatten.

Liegen die Voraussetzungen für eine zulässige Vermietung nicht vor, hat der Bürgermeister dem Vermieter bis zur Behebung des Mangels die Privatzimmervermietung mit Bescheid zu untersagen. In gleicher Weise ist vorzugehen, wenn sich der Mangel einer der Voraussetzungen nachträglich herausstellt oder eintritt.

Die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der Privatzimmervermietung ergibt sich – wie erwähnt – nicht aus dem PrivatzimmervermietungsG, sondern aus den Regelungen des TROG (vgl oben 8.3.).

#### **8.5. Sonderregelung für Chaletdörfer und Beherbergungsgroßbetriebe**

§ 43 Abs 1 TROG (**Sonderflächen**): Als Sonderflächen können außer in den in diesem Gesetz besonders geregelten Fällen Grundflächen gewidmet werden, auf denen

a) Gebäude und sonstige Anlagen errichtet werden sollen, die aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist; (...)

b) aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen, insbesondere zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder wechselseitigen Beeinträchtigungen, nur Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen mit einem bestimmten Verwendungszweck errichtet werden dürfen; (...)

Abs 2: Bei der Widmung von Sonderflächen ist der jeweilige Verwendungszweck genau festzulegen. Auf Sonderflächen dürfen unbeschadet des Abs. 1 lit. b zweiter Halbsatz nur Gebäude und sonstige Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck entsprechen, samt den dazugehörenden Nebengebäuden und Nebenanlagen errichtet werden. (...)

§ 47a Abs 1 TROG (**Sonderflächen für Chaletdörfer**): **Chalets** im Sinn dieses Gesetzes sind frei stehende Gebäude mit jeweils höchstens 25 Betten (§ 13 Abs. 1a), die Teil eines

Gastgewerbebetriebes zur Beherbergung von Gästen sind. Ein **Chaletdorf** ist ein Gastgewerbebetrieb zur Beherbergung von Gästen, der aus zumindest fünf Chalets besteht, die in einem räumlichen Naheverhältnis zueinander stehen und im Hinblick auf ihre einheitliche Gesamtplanung oder ihre Zugehörigkeit zum selben Betrieb eine Einheit bilden.

Abs 2: Die Schaffung von Chaletdörfern ist unbeschadet des § 48 nur auf Grundflächen, die als **Sonderflächen für Chaletdörfer** gewidmet sind, zulässig. In Chaletdörfern muss jedenfalls ein vollwertiges gastronomisches Angebot, insbesondere eine Verpflegung der Gäste, vorhanden sein. Chaletdörfer müssen weiters jedenfalls über Gebäude verfügen, in denen die zentralen Infrastruktureinrichtungen, wie Rezeption, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Aufenthaltsräume und dergleichen, untergebracht sind. Diese müssen eine entsprechend der Anzahl der Betten und dem Charakter des Betriebes angemessene Größe und Ausstattung aufweisen.

Abs 3: Bei der Widmung von Sonderflächen für Chaletdörfer ist die im Rahmen des jeweiligen Chaletdorfes zulässige **Höchstzahl an Chalets und an Betten zur Beherbergung von Gästen festzulegen**. Weiters kann das Mindestausmaß jener Flächen, die im Rahmen des jeweiligen Betriebes für zusätzliche, vorrangig auf die Bedürfnisse der Gäste ausgerichtete Angebote in den Bereichen der Gastronomie, der sonstigen Dienstleistungen und des Handels zur Verfügung stehen müssen, festgelegt werden.

(...)

§ 48 Abs 1 TROG (**Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe**): **Beherbergungsgroßbetriebe** im Sinn dieses Gesetzes sind Gastgewerbebetriebe mit mehr als 150 Betten zur Beherbergung von Gästen. Betten (§ 13 Abs. 1a) zur Beherbergung von Gästen in mehreren Gebäuden sind zusammenzuzählen, wenn die Gebäude in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und im Hinblick auf ihre einheitliche Gesamtplanung oder ihre Zugehörigkeit zum selben Betrieb eine Einheit bilden.

Abs 2: Die Schaffung von Beherbergungsgroßbetrieben ist nur auf Grundflächen, die als **Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe** gewidmet sind, zulässig. In Beherbergungsgroßbetrieben muss jedenfalls ein vollwertiges gastronomisches Angebot, insbesondere eine Verpflegung der Gäste, vorhanden sein. Beherbergungsgroßbetriebe

müssen über zentrale Infrastruktureinrichtungen, wie Rezeption, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Aufenthaltsräume und dergleichen, verfügen, die eine entsprechend der Anzahl der Betten und dem Charakter des Betriebes angemessene Größe und Ausstattung aufweisen.

Abs 3: Bei der Widmung von Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe ist die im Rahmen des jeweiligen Betriebes **zulässige Höchstzahl an Gebäuden und an Betten zur Beherbergung** von Gästen festzulegen. Weiters können das Mindestausmaß jener Flächen, die im Rahmen des jeweiligen Betriebes für zusätzliche, vorrangig auf die Bedürfnisse der Gäste ausgerichtete Angebote in den Bereichen der Gastronomie, der sonstigen Dienstleistungen und des Handels zur Verfügung stehen müssen, sowie die zulässige Höchstzahl an Räumen zur Beherbergung von Gästen festgelegt werden

#### **8.6. Sonderregelungen für Freizeitwohnsitze**

Für das Anbieten von **Freizeitwohnsitzen**, insbesondere auch über Plattformen (airbnb) ist folgende Regelung maßgeblich:

§ 13 Abs 1 TROG (Beschränkungen für Freizeitwohnsitze): **Freizeitwohnsitze** 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. Als Freizeitwohnsitze **gelten nicht**:

a) **Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung** von Gästen; dies jedoch nur dann, wenn

1. **Gemeinschaftsräume** mit einer Gesamtfläche, bei der auf jedes der Beherbergung von Gästen dienende **Bett zumindest eine Fläche von 0,5 m<sup>2</sup>** entfällt, vorhanden sind,
  2. **gewerbetypische Dienstleistungen**, zu denen insbesondere die Raumreinigung in regelmäßig wiederkehrenden Zeitabständen und das regelmäßige Wechseln der Wäsche zählen, **erbracht werden** und weiters
  3. die **ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson** seitens des Betriebes gewährleistet ist;
- nicht als Gemeinschaftsräume im Sinn der Z 1 gelten Wellness-Bereiche, Schiräume und sonstige Abstellräume, Sanitärräume und dergleichen,

b) Kur- und Erholungsheime, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Einrichtungen oder Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe erhalten werden,

c) Wohnungen und sonstige Wohnräume, die **der Privatzimmervermietung** dienen,

d) Gebäude mit **höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten**<sup>79</sup>, die im Rahmen der Raumvermietung während des Jahres jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen vermietet werden (**Ferienwohnungen**); entsprechende Neubauten, für die die Baubewilligung erst nach dem 1. Februar 1996 rechtskräftig erteilt worden ist, gelten jedoch nur dann nicht als Freizeitwohnsitze, wenn der Vermieter der Ferienwohnungen im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat; Ferienwohnungen in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, sind zusammenzuzählen.

Sind in einem Gebäude oder in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, Ferienwohnungen und Wohnungen oder sonstige Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen, untergebracht, so darf die Zahl der Wohnungen insgesamt drei und die Zahl der Betten insgesamt zwölf nicht überschreiten.

(...)

(3) Als Freizeitwohnsitze dürfen **nur mehr Wohnsitze verwendet** werden,

a) die in der Zeit vom 1. Jänner 1994 bis einschließlich 31. Dezember 1998 nach den jeweils in Geltung gestandenen raumordnungsrechtlichen Vorschriften oder nachträglich nach § 17 **als Freizeitwohnsitze angemeldet worden sind** und für die eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz vorliegt oder

b) für die eine Baubewilligung im Sinn des § 4 Abs. 1 des Gesetzes über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland, LGBl. Nr. 11/1994, vorliegt.

Darüber hinaus dürfen neue Freizeitwohnsitze im Wohngebiet, in Mischgebieten, auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen sowie nach Maßgabe des § 44 Abs. 6 auf Sonderflächen für Hofstellen geschaffen werden, wenn dies für einen bestimmten Bereich durch eine entsprechende Festlegung im Flächenwidmungsplan für

---

<sup>79</sup> Abs 1a leg cit: Bett ist jede Schlafgelegenheit, die im Rahmen eines Betriebes oder einer sonstigen Einrichtung zur Verfügung steht, wobei jeweils von der höchstmöglichen Belegung auszugehen ist.

zulässig erklärt worden ist. Hierbei ist die dort höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen festzulegen.

Abs 4: Die **Schaffung neuer Freizeitwohnsitze** nach Abs. 3 zweiter Satz darf nur insoweit für zulässig erklärt werden, als die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen: (...)

Abs 5: Die Schaffung **neuer Freizeitwohnsitze** nach Abs. 3 zweiter Satz darf **nicht mehr für zulässig erklärt werden**, wenn

a) der Anteil der sich aus dem Verzeichnis der Freizeitwohnsitze nach § 14 Abs. 1 ergebenden Freizeitwohnsitze zuzüglich der Anzahl jener Freizeitwohnsitze, die darüber hinaus aufgrund einer Festlegung im Flächenwidmungsplan nach Abs. 3 zweiter Satz neu geschaffen werden dürfen, an der Gesamtzahl der Wohnungen entsprechend dem endgültigen Ergebnis der jeweils letzten Gebäude- und Wohnungszählung 8 v. H. übersteigt,

b) im örtlichen Raumordnungskonzept zu Gunsten der Vorsorge für den geförderten Wohnbau eine Festlegung nach § 31a Abs. 1 erster Satz besteht oder eine solche Festlegung ausschließlich deshalb unterblieben ist, weil Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen, nicht zur Verfügung stehen oder

c) die betreffende Gemeinde durch Verordnung nach § 14 Abs. 1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. Nr. 61/1996, in der jeweils geltenden Fassung zur Vorbehaltsgemeinde erklärt worden ist.

Bei der Berechnung des Freizeitwohnsitzanteils nach lit. a bleiben Freizeitwohnsitze, für die eine Ausnahmegewilligung im Sinn des Abs. 8 erster Satz vorliegt, außer Betracht.

Abs 6: Die **Baubewilligung für Neubauten**, die ganz oder teilweise als **Freizeitwohnsitze** verwendet werden sollen, sowie für Zu- und Umbauten und die Änderung des Verwendungszweckes von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen, durch die Freizeitwohnsitze neu geschaffen werden sollen, darf unbeschadet der sonstigen Bewilligungsvoraussetzungen nur erteilt werden, wenn für das betreffende Grundstück eine Festlegung nach Abs. 3 zweiter und dritter Satz vorliegt und die höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen nicht überschritten wird. Maßgebend ist die

Anzahl der Freizeitwohnsitze aufgrund des Verzeichnisses der Freizeitwohnsitze nach § 14 Abs. 1.

Abs 7: Unbeschadet der Abs. 3 und 4 dürfen **auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe** zur Beherbergung von Gästen sowie auf Sonderflächen für Hofstellen Neubauten, die ganz oder teilweise als **Freizeitwohnsitze** verwendet werden sollen, **nicht errichtet werden**. Im Übrigen darf im Fall von Freizeitwohnsitzen auf **Sonderflächen für Hofstellen** weiters das nach § 44 Abs. 7 lit. c zulässige Höchstmaß der Wohnnutzfläche nicht überschritten werden.

Abs 8: Weiters dürfen Wohnsitze aufgrund einer **Ausnahmebewilligung des Bürgermeisters** nach diesem Absatz oder aufgrund einer entsprechenden Ausnahmebewilligung nach früheren raumordnungsrechtlichen Vorschriften als Freizeitwohnsitze verwendet werden. Die Ausnahmebewilligung ist nur zu erteilen:

a) auf Antrag des Erben oder Vermächtnisnehmers, wenn die Voraussetzungen nach § 5 lit. a des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 vorliegen und der betreffende Wohnsitz dem Antragsteller oder anderen Personen nicht anderweitig der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient,

b) auf Antrag des Schenkungsnehmers bei Schenkungen auf den Todesfall nach Eintritt des Todesfalls, wenn der Schenkungsnehmer zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört und der betreffende Wohnsitz dem Antragsteller oder anderen Personen nicht anderweitig der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient,

c) auf Antrag des Eigentümers des betreffenden Wohnsitzes oder des sonst hierüber Verfügungsberechtigten, wenn ihm aufgrund geänderter Lebensumstände, insbesondere aufgrund beruflicher oder familiärer Veränderungen, eine andere Verwendung des Wohnsitzes nicht möglich oder zumutbar ist, der Wohnsitz anderen Personen nicht anderweitig der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient und der Antragsteller insbesondere im Hinblick auf seine persönlichen oder familiären Verhältnisse oder seine Rechtsbeziehung zum Wohnsitz **ein Interesse am Bestehen des Wohnsitzes hat**.

Abs 9: Der Inhaber einer Ausnahmebewilligung im Sinn des Abs. 8 erster Satz darf den Freizeitwohnsitz **nur für sich, seine Familie und seine Gäste verwenden**. Die **entgeltliche Überlassung** des Freizeitwohnsitzes ist **nicht zulässig**.

Abs 10: Um die Erteilung der Ausnahmegewilligung im Sinn des Abs. 8 erster Satz ist **schriftlich anzusehen**. Der Antrag hat den betreffenden Wohnsitz zu bezeichnen und die zur Beurteilung des Vorliegens der Bewilligungsvoraussetzungen erforderlichen Angaben zu enthalten. Die Richtigkeit dieser Angaben ist vom Antragsteller durch geeignete Unterlagen nachzuweisen oder, soweit ihm dies nicht möglich ist, anderweitig glaubhaft zu machen. Der Bürgermeister hat über den Antrag mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden. Die Ausnahmegewilligung ist aufzuheben, wenn die Voraussetzungen für ihre Erteilung nicht mehr vorliegen.

Abs 11: Zum **Zweck der Überwachung** der Einhaltung der sich aus den vorstehenden Bestimmungen ergebenden Beschränkungen für Freizeitwohnsitze sind den damit betrauten Organen der Gemeinde die Zufahrt und zu angemessener Tageszeit der **Zutritt zu dem jeweiligen Objekt** zu gewähren und die erforderlichen Auskünfte über dessen Verwendung zu erteilen. Ist auf Grund bestimmter Tatsachen eine Nutzung anzunehmen, die den Beschränkungen widerspricht, haben die **Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage der Behörde** die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen oder die erforderlichen personenbezogenen Daten zu übermitteln.

§ 14 Abs 1 TROG (**Freizeitwohnsitzverzeichnis**): Der Bürgermeister hat ein **Verzeichnis der Wohnsitze**, die aufgrund einer Feststellung oder Baubewilligung im Sinn des § 13 Abs. 3 erster Satz, einer Baubewilligung im Sinn des § 13 Abs. 6 erster Satz oder einer Ausnahmegewilligung im Sinn des § 13 Abs. 8 erster Satz **als Freizeitwohnsitze verwendet** werden dürfen, zu führen. Das Verzeichnis hat hinsichtlich der einzelnen Freizeitwohnsitze zu enthalten:  
(...)

### **8.7. Sonderregelungen zu Kellerstöckl und Almen**

Soweit ersichtlich, finden sich im Tiroler Landesrecht keine ausdrücklichen Sonderregeln betreffend Beherbergungsbetriebe in Kellerstöckl.

In Bezug auf **Almhütten** ist primär die Regelungen des § 47 TROG betreffend die Widmung „Sonderflächen für land- oder forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen“ maßgeblich. Nach

Abs 1 leg cit ist die Widmung von Grundflächen als Sonderflächen für sonstige land- oder forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen, wie **Almgebäude**, Kochhütten, Feldställe, Städel in Massivbauweise, Forsthütten, Reitplätze und dergleichen, nur zulässig, wenn

- a) die Gebäude oder Anlagen nach Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit für einen bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb betriebswirtschaftlich erforderlich sind und
- b) die Widmung insbesondere den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. f, g, h, i und j nicht widerspricht.

Abs 2: In **Almgebäuden** dürfen **höchstens drei Ferienwohnungen** mit insgesamt **höchstens zwölf Betten** (§ 13 Abs. 1a) oder **höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten** zur gewerblichen Beherbergung von Gästen geschaffen werden, wenn dies durch eine **Festlegung im Flächenwidmungsplan zusätzlich zur Widmung als Sonderfläche für Almgebäude für zulässig erklärt** worden ist; bestehen in einem Almgebäude Ferienwohnungen und Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung von Gästen, so darf die Zahl der Wohnungen insgesamt drei und die Zahl der Betten insgesamt zwölf nicht überschreiten. Eine solche **Festlegung darf nur getroffen werden**, wenn hinsichtlich der Beherbergung von Gästen die Voraussetzungen nach § 43 Abs. 1 lit. a vorliegen und

- a) im Hinblick auf den Gebäudebestand gewährleistet werden kann, dass ungeachtet der Beherbergung von Gästen der Charakter des Betriebes als Almwirtschaft bestehen bleibt und die Almbewirtschaftung nicht eingeschränkt wird, insbesondere indem hierzu erforderliche Gebäude oder Teile von Gebäuden als Ferienwohnungen oder Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung von Gästen verwendet werden,
- b) die erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind und deren Inanspruchnahme rechtlich sichergestellt ist; insbesondere darf kein zusätzlicher Aufwand für die verkehrsmäßige Erschließung der betreffenden Grundfläche und deren Erschließung mit Einrichtungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung und zur Abwasserentsorgung entstehen,
- c) den Erfordernissen des Schutzes von Leben und Gesundheit der Gäste unbeschadet des § 43 Abs. 4 auch im Umfeld der betreffenden Sonderfläche entsprochen wird.

Abs 3: Zum Zweck der Schaffung von Ferienwohnungen oder Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung von Gästen in Almgebäuden nach Abs. 2 dürfen **Neubauten nicht errichtet** werden. Die Baumasse der als Ferienwohnungen oder Gastgewerbebetrieb verwendeten Räume darf im Verhältnis zur Baumasse aller Almgebäude nur ein untergeordnetes Ausmaß aufweisen und 300 m<sup>3</sup> nicht übersteigen. Ferienwohnungen und Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung von Gästen in Almgebäuden sind **nicht mehr zulässig, wenn der Betrieb der Almwirtschaft eingestellt** worden ist.

Abs 4: Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung von Gästen dürfen nur eine einfache Einrichtung und Ausstattung aufweisen und keine Zusatzeinrichtungen, wie Fitnessräume, Bade- und Wellnesseinrichtungen oder Saunen, aufweisen.

#### **8.8. Sonderregelungen zum Urlaub am Bauernhof**

Für den „**Urlaub am Bauernhof**“ ist § 44 TROG (Sonderflächen für Hofstellen) maßgeblich.

Diese Regelung normiert, unter welchen Bedingungen die Widmung von Grundflächen als **Sonderflächen für Hofstellen** zulässig ist.

Abs 2: Auf solchen Sonderflächen für Hofstellen dürfen **nur Hofstellen**, deren **Wohnnutzfläche höchstens 300 m<sup>2</sup> beträgt** und deren betriebliche Nutzfläche unter Bedachtnahme auf die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse des jeweiligen Betriebes angemessen ist, samt den dazugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen errichtet werden. In begründeten Fällen kann insbesondere unter Berücksichtigung

a) der regional unterschiedlichen Betriebsstrukturen,

b) des **Anteils der Ferienwohnungen** an der gesamten Wohnnutzfläche oder

c) der Möglichkeit der Vergrößerung der Wohnnutzfläche ausschließlich durch Umbauten oder die Änderung des Verwendungszwecks von bisher zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumen zu Wohnzwecken anlässlich der Widmung als Sonderfläche für Hofstellen auch eine größere höchstzulässige Wohnnutzfläche festgelegt werden. In den Fällen der lit. b kann jedenfalls eine höchstzulässige Wohnnutzfläche von 380 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

Abs 3: Als Wohnnutzfläche gilt die gesamte Nutzfläche des Wohngebäudes bzw. des Wohnteiles **einschließlich allfälliger Ferienwohnungen** und allfälliger der **Privatzimmervermietung, als Freizeitwohnsitz** oder als Altenwohnteil dienender Räume mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, soweit sie nach ihrer baulichen Ausgestaltung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, von Gängen, Treppen, offenen Balkonen, Loggien und Terrassen und von Räumen, die für landwirtschaftliche Zwecke besonders ausgestattet sind. Die Wohnnutzfläche mehrerer Gebäude im selben Hofverband einschließlich allfälliger Austraghäuser ist zusammenzuzählen.

(...)

Abs 7: Auf **Sonderflächen für Hofstellen** dürfen auch im Fall des Bestehens einer Festlegung im Flächenwidmungsplan nach § 13 Abs. 3 zweiter Satz **Freizeitwohnsitze nur geschaffen** und als solche verwendet werden, wenn

a) die Hofbewirtschaftung aufrecht ist,

b) der erforderliche Wohnbedarf des Hofbetreibers und seiner Familie nicht beeinträchtigt wird,

c) die als Freizeitwohnsitze genutzten Räume Teil des bestehenden Wohngebäudes bzw. Wohnteiles sind und deren **Wohnnutzfläche höchstens 25 v. H.** der rechtmäßig bestehenden Wohnnutzfläche der betreffenden Hofstelle beträgt und weiters

d) an den als Freizeitwohnsitze genutzten Räumen **keine vom Eigentum an der Hofstelle sonst** abweichenden Eigentumsverhältnisse bestehen und an diesen auch kein der Genehmigungspflicht nach § 4 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 unterliegender Rechtserwerb stattgefunden hat bzw. stattfindet.

Abs 8: Im Rahmen von Hofstellen darf eine **gewerbliche Tätigkeit** ausgeübt werden, wenn dies durch eine Festlegung **im Flächenwidmungsplan** zusätzlich zur Widmung als Sonderfläche für Hofstellen **für zulässig erklärt worden ist**. Eine solche Festlegung muss die Art der gewerblichen Tätigkeit genau bezeichnen. (...)

Abs 9: Eine **gewerbliche Tätigkeit** im Sinn des Abs. 8 darf nur vom Hofbetreiber selbst neben der Hofbewirtschaftung in Form eines **Kleinbetriebes** ausgeübt werden. Die Ausübung einer

solchen gewerblichen Tätigkeit ist nicht mehr zulässig, wenn die Hofbewirtschaftung eingestellt worden ist.

Abs 10: Zum Zweck der Ausübung einer **gewerblichen Tätigkeit** im Sinn des Abs. 8 dürfen **Neubauten** im selben Hofverband **nicht errichtet** werden. Die Baumasse der zu gewerblichen Zwecken verwendeten Räume der Hofstelle darf im Verhältnis zur Baumasse aller Gebäude im selben Hofverband nur ein untergeordnetes Ausmaß aufweisen und 300 m<sup>3</sup> nicht übersteigen, der Charakter des Betriebes als landwirtschaftlicher Betrieb muss bestehen bleiben und es muss die Hofstelle in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten bleiben.

(...)

#### **8.9. Verwendete Begriffsdefinitionen im TROG**

Soweit ersichtlich, finden sich im TROG keine Begriffe, die dort in einem vom Bundesrecht abweichenden Sinn verwendet werden.

## 9. Vorarlberg

### 9.1. Widmungskategorien

Die örtliche Raumplanung ist in Vorarlberg im Gesetz über die Raumplanung (Vlbg RPG<sup>80</sup>) geregelt. Nach § 12 Abs 1 Vlbg RPG hat die Gemeindevertretung unter Abwägung der Interessen nach § 3 durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan zu erlassen, durch den das Gemeindegebiet den erforderlichen Zwecken gewidmet wird. Gem Abs 2 leg cit ist bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes auf Planungen des Bundes, des Landes und anderer betroffener Gemeinden sowie auf für die Raumplanung bedeutsame Verhältnisse Bedacht zu nehmen. Der Flächenwidmungsplan darf einem Landesraumplan und dem räumlichen Entwicklungsplan nicht widersprechen.

§ 14 Abs 1 Vlbg RPG (**Einteilung der Bauflächen**): Als Bauflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert festzulegen: Kerngebiete, Wohngebiete, Mischgebiete und Betriebsgebiete.

§ 14 Abs 2 Vlbg RPG: **Kerngebiete** sind Gebiete in zentraler innerörtlicher Lage, die vornehmlich für Gebäude für Verwaltung, Handel, Bildungs- und andere kulturelle und soziale Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen und Wohnungen bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter als Kerngebiet nicht gestört wird.

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind daher zulässig, wenn sie den Charakter als Kerngebiet nicht stören; Pensionen und Gaststätten mit Übernachtungsmöglichkeiten sind daher idR zulässig, bei größeren Hotelanlagen kann dies fraglich sein und vom Ergebnis einer Einzelfallbeurteilung abhängen (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 14 Abs 3 Vlbg RPG: **Wohngebiete** sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

---

<sup>80</sup> LGBl 39/1996 idF LGBl 57/2023.

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind daher zulässig, wenn sie den Charakter als Wohngebiet nicht stören; Pensionen und Gaststätten mit Übernachtungsmöglichkeiten sind daher idR zulässig, größere Hotelanlagen hingegen nicht (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 14 Abs 4 VlbG RPG: **Mischgebiete** sind Gebiete, in denen Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten können Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen.

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind daher zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören; Pensionen und Gaststätten mit Übernachtungsmöglichkeiten sind daher idR zulässig, bei größeren Hotelanlagen kann dies fraglich sein und vom Ergebnis einer Einzelfallbeurteilung abhängen (**bedingte Zulässigkeit**).

§ 14 Abs 5 VlbG RPG: **Betriebsgebiete** Kategorie I sind Gebiete, die für Betriebsanlagen bestimmt sind, die keine wesentlichen Störungen für die Umgebung des Betriebsgebiets verursachen. Im Betriebsgebiet Kategorie I ist die Errichtung von Wohnungen für die in Betrieben des betreffenden Gebiets Beschäftigten sowie von Gebäuden und Anlagen zulässig, die der Versorgung und den sozialen Bedürfnissen der in solchen Gebieten arbeitenden Bevölkerung dienen. Wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, können im Betriebsgebiet Kategorie I zum Zwecke der Sicherung geeigneter Flächen für Produktionsbetriebe Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen nach Abs. 6 zweiter Satz lit. a, b oder c nicht zulässig sind.

§ 14 Abs 6 VlbG RPG: **Betriebsgebiete Kategorie II** sind Gebiete, die vornehmlich für Betriebsanlagen, die im Betriebsgebiet Kategorie I nicht errichtet werden dürfen, bestimmt sind. In Betriebsgebieten Kategorie II dürfen nicht errichtet werden

- a) Wohnungen, ausgenommen betriebsnotwendige Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal, wenn diese in den Betrieb integriert sind,
- b) Gebäude und Anlagen für Sport- und Freizeitzwecke und

c) Gebäude und Anlagen für Zwecke des Handels, sofern der Handel nicht ausschließlich zum Weiterverkauf von Waren des nicht täglichen Bedarfs oder untergeordnet in Produktionsbetrieben zum Verkauf von Waren überwiegend eigener Produktion erfolgt.

Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind als Betriebsanlagen im Betriebsgebiet I zulässig, sofern sie keine wesentlichen Störungen für die Umgebung verursachen (**bedingte Zulässigkeit**). Im Betriebsgebiet II sind diese mE nicht zulässig, da in diesen Gebieten vornehmlich immissionsintensive Betriebe ihren Standort haben sollen und eine Wohnnutzung grundsätzlich nicht erlaubt ist (**grundsätzliche Unzulässigkeit**).

### **9.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung**

Eine gewerbliche Beherbergung ist in Vorarlberg folglich in folgenden Widmungskategorien zulässig:

- eingeschränkt im Kerngebiet, Wohngebiet, Mischgebiet und Betriebsgebiet Kategorie I (**bedingte Zulässigkeit**).

### **9.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung**

Die Privatzimmervermietung ist im Vorarlberger Landesrecht nicht in einem gesonderten Gesetz geregelt. Die Zulässigkeit ergibt sich daher aus jener Nutzung, zu der die Vermietung eine häusliche Nebenbeschäftigung darstellt. Demgemäß ist die Privatzimmervermietung iSd Art III der B-VG-Novelle 1974 in jenen Widmungskategorien zulässig, in denen eine Wohnnutzung möglich ist:

- im Mischgebiet und im Freiland/Landwirtschaftsgebieten, sofern es sich bei den Vermietern um Land- oder Forstwirte handelt,
- im Kerngebiet, Wohngebiet und Mischgebiet, wenn der Vermieter ein Privater (Nicht-Land-/Forstwirt) ist.

### **9.4. Sonderregelungen für Beherbergungsbetriebe**

§ 16 Abs 1 VlbG RPG enthält Legaldefinitionen für Ferienwohnungen (*„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“).*

Gem § 16a VlbG RPG können in Kern-, Wohn- und Mischgebieten (Grundwidmung) mit Widmung besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes auch oder nur **Ferienwohnungen** errichtet werden dürfen. Darin können Zonen festgelegt werden, in denen **nur der gastgewerblichen Beherbergung** im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b und c dienende Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, sofern eine Eigennutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. c nur wie eine Nutzung durch normale Gäste im Ausmaß von höchstens drei Wochen im Jahr erfolgt.

Die Errichtung bzw. die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung ist – abgesehen von der Ausnahme nach Abs. 3 – nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt sind. In Gebäuden auf Flächen, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, darf ein ständiger Wohnsitz nicht begründet und aufrechterhalten werden (Abs 2).

Nach Abs 3 leg cit kann die Gemeindevertretung in folgenden Fällen die Nutzung – im Falle der lit. b auch die Errichtung – von Wohnungen oder Wohnräumen, die nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften für Wohnzwecke genutzt werden dürfen, als Ferienwohnung mit Bescheid bewilligen; im Falle eines Wohnteils eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes darf nur eine Bewilligung nach lit. c erteilt werden:

a) (...)

b) 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; oder

c) (...)

Abs 6: Die **Gemeindevertretung** kann durch Verordnung den **Prozentsatz nach Abs. 3 lit. b verringern**, wenn dies zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist, oder erhöhen, wenn dies zur Sicherstellung eines gastgewerblichen Mindestangebotes in der Gemeinde erforderlich ist und dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird.

Abs 7: Die **Gemeindevertretung** kann durch Verordnung bestimmen, dass die Bestimmungen des Abs. 3 lit. a oder b oder beide literae auf das Gebiet der Gemeinde **nicht anzuwenden sind**, wenn eine Ferienwohnungsquote nach § 16b Abs. 4 festgelegt wurde, diese in der Gemeinde bereits überschritten ist und die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird.

Abs 8: Die **Landesregierung** kann von Amts wegen oder auf Antrag der Gemeinde durch Verordnung bestimmen, dass die Bestimmungen der Abs. 2 und 3 lit. a und b auf das Gebiet oder Teile des Gebiets einer **Gemeinde nicht anzuwenden sind**. Eine solche Verordnung darf nur erlassen werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird.

§ 16b VlbG RPG (**Ferienwohnungsverzeichnis, Ferienwohnungsquote**): Der Bürgermeister hat ein **Ferienwohnungsverzeichnis** zu führen.

Abs 2: Das Ferienwohnungsverzeichnis hat hinsichtlich der einzelnen Ferienwohnung zu enthalten:

- a) Name und Adresse des Eigentümers der Ferienwohnung;
- b) die Nummer des Grundstücks, auf dem sich die Ferienwohnung befindet;
- c) Adresse und Bezeichnung der Ferienwohnung;
- d) Rechtsgrund für die Nutzung als Ferienwohnung.

Abs 3: Wenn der Rechtsgrund für die Nutzung als Ferienwohnung (Abs. 2 lit. d) erlischt, so ist die jeweilige Ferienwohnung aus dem Ferienwohnungsverzeichnis zu streichen.

Abs 4: Die Landesregierung hat, soweit dies zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2, insbesondere zur Sicherstellung der für einen ganzjährig gegebenen Wohnbedarf benötigten Flächen, unter Berücksichtigung der nach Abs. 1 eingetragenen Ferienwohnungen erforderlich ist, durch Verordnung den höchstzulässigen Anteil der Ferienwohnungen nach Abs. 1 im Verhältnis zur Gesamtzahl der im Gebäude- und Wohnungsregister eingetragenen Wohnungen je Gemeinde festzulegen (**Ferienwohnungsquote**). In dieser Verordnung kann für strukturschwache Gemeinden, wie Gemeinden mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, ein höherer Anteil festgelegt werden, wenn dadurch die mit der Ferienwohnungsquote verfolgten Ziele nicht gefährdet werden; einen solchen höheren Anteil kann die Landesregierung von Amts wegen oder auf Antrag der jeweiligen Gemeinde festlegen.

Abs 5: Solange der nach Abs. 4 festgelegte Anteil überschritten wird, darf jedenfalls **keine neue Widmung** im Sinne des § 16a Abs. 1 festgelegt werden. Dies gilt nicht für Widmungen nach § 16a Abs. 1 zweiter Satz.

Abs 6: Die Gemeinde ist verpflichtet, der Landesregierung auf Verlangen das **Ferienwohnungsverzeichnis** und alle sonstigen zur Beurteilung der Einhaltung der **Ferienwohnungsquote erforderlichen Unterlagen zu übermitteln**.

Abs 7: Die Abs. 1 bis 6 gelten nicht für das Gebiet einer Gemeinde oder Teile des Gebiets einer Gemeinde, für das eine Verordnung nach § 16a Abs. 8 besteht.

Für das Anbieten von **Beherbergung über Plattformen (airbnb)** ist folgende Regelung maßgeblich:

§ 16a Abs 1 VlbG Tourismusgesetz (Unterkunftgeber, Anzeigepflicht, Datenübermittlung):  
Unterkunftgeber ist, wer als Inhaber einer Gewerbeberechtigung in dem von ihm geführten Gewerbebetrieb, wer sonst in seinen Räumen oder wer gegen Entgelt als Verfügungsberechtigter über ein zum Campieren verwendetes Grundstück Gäste beherbergt.

Abs 2: Diensteanbieter im Sinne des § 3 Z. 2 des E-Commerce-Gesetzes im Bereich der Beherbergungen haben für Zwecke der ordnungsgemäßen und vollständigen Abgabeneinhebung die nach ihren Geschäftsunterlagen vorhandenen **Identifikationsdaten**

(Bezeichnung, Name, Geburtsdatum, Rechtsform) und die Kontaktdaten der bei ihnen registrierten Unterkunftgeber nach Abs. 1 sowie **sämtliche Adressen** der bei ihnen registrierten Unterkünfte bzw. Unterkunftseinheiten im Gemeindegebiet bis zum 15. des der jeweiligen Registrierung nächst folgenden Monats **der Gemeinde anzuzeigen**. Personenbezogene Daten in der Anzeige sind von der Gemeinde, sofern sie für die angeführten Zwecke nicht mehr benötigt werden, zu löschen.

Abs 3: Die Gemeinden oder der Vorarlberger Gemeindeverband im Auftrag der betroffenen Gemeinden sind ermächtigt, mit Diensteanbietern im Sinne des Abs. 2 Vereinbarungen über die von den bei ihnen registrierten Unterkunftgebern abzuführende Gästetaxe (z.B. über ihre Berechnung, Fälligkeit, Einhebung, Pauschalierung und Abfuhr), die sie für die bei ihnen registrierten Unterkunftgeber einzuheben und abzuführen befugt sind, sowie über die Anzeigepflicht zu treffen, soweit diese die Besteuerung vereinfachen und das steuerliche Ergebnis nicht wesentlich verändern. Wird eine solche Vereinbarung getroffen, so haften diese Diensteanbieter gemeinsam mit den Unterkunftgebern für die Abfuhr der Gästetaxe.

Abs 4: Werden vom Diensteanbieter gemäß Abs. 2 **keine Daten übermittelt** oder bestehen **Bedenken** bezüglich der Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten, können die Gemeinden, wenn dies für die Abgabenerhebung erforderlich ist, eine Anfrage gemäß § 48b Abs. 2a Bundesabgabenordnung an die zuständige Abgabenbehörde des Bundes richten. Die Abgabenbehörde des Bundes ist verpflichtet, die ihr nach § 18 Abs. 11 und 12 Umsatzsteuergesetz 1994 übermittelten Aufzeichnungen, welche einen Bezug zur jeweiligen Gemeinde aufweisen, unter den Voraussetzungen des § 48b Abs. 2a Bundesabgabenordnung und der auf dieser Grundlage ergangenen Verordnung zu übermitteln. Abs. 2 letzter Satz gilt sinngemäß.

### 9.5. Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof

Soweit ersichtlich, finden sich im Vorarlberger Landesrecht keine ausdrücklichen Sonderregeln betreffend Beherbergungsbetriebe in Almhütten und Kellerstöckl.

Für Urlaub am Bauernhof kann die Regelung des § 18 VlbG ROG betreffend Sondergebiete für Freiflächen einschlägig sein.

§ 18 Abs 1 VlbG ROG (**Freiflächen**): Alle Flächen, die nicht als Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Verkehrsflächen gewidmet sind, sind **Freiflächen**.

Abs 2: Die Freiflächen sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als Landwirtschaftsgebiet, **Sondergebiet** oder Freihaltegebiet zu widmen.

Abs 4: Als **Sondergebiete** können Flächen festgelegt werden, auf denen Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen, insbesondere Flächen für

(...)

b) Anlagen, die **Erholungszwecken** oder ähnlichen Zwecken dienen (z.B. Erholungs- und Sportanlagen, Kinderspielplätze, Campingplätze, Ausflugs-gasthöfe, **Beherbergungsbetriebe**, **Schutzhütten**);

(...)

Der vorgesehene Verwendungszweck ist in der Widmung anzuführen.

### 9.6. Verwendete Begriffsdefinitionen im VlbG RPG

Soweit ersichtlich, finden sich im VlbG RPG keine Begriffe, die dort in einem vom Bundesrecht abweichenden Sinn verwendet werden.

## 10. Wien

### 10.1. Widmungskategorien

Im Gegensatz zu den landesgesetzlichen Regelungen der übrigen Bundesländer finden sich die raumordnungs- und baurechtlichen Regelungen in Wien in einem einzigen Gesetz zusammengefasst, nämlich im Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – Wr BO).<sup>81</sup> Nach § 4 Abs 1 WR BO haben die Flächenwidmungspläne in großen Zügen darzustellen, nach welchen Grundsätzen der geordnete Ausbau der Stadt vor sich gehen soll und die Bebauungspläne zu verfassen sind; die Flächenwidmungspläne begründen unmittelbar weder Rechte noch Verpflichtungen. Nach Abs 2 leg cit können in den Flächenwidmungsplänen die Widmungen Bauland, Grünland, Verkehrsbänder und Sondergebiete ausgewiesen werden. Innerhalb der Widmungsart **Bauland** sind mehrere Subkategorien möglich: Wohngebiete, Gartensiedlungsgebiete, gemischte Baugebiete, Industriegebiete.

**Grünland/Ländliche Gebiete** sind bestimmt für land- und forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung. In ländlichen Gebieten dürfen nur Bauwerke errichtet werden, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen und das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreiten. Hierzu gehören auch die erforderlichen **Wohngebäude** (§ 6 Abs 1 Wr BauO).

In dieser Widmung ist eine Nutzung für die **Privatzimmervermietung** im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig.

Nach § 6 Abs 6 Wr BO dürfen in **Wohngebieten** nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von **Gast- und Beherbergungsstätten** ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige

---

<sup>81</sup> LGBl 11/1930 idF LGBl 37/2023.

Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Der Betrieb von Beherbergungsunternehmen ist im Wohngebiet daher grundsätzlich möglich. Voraussetzung dafür ist, dass keine beeinträchtigenden Belästigungen zu erwarten sind. Dabei ist insbesondere der vom Vorhaben versachte Verkehr mit zu berücksichtigen (**bedingte Zulässigkeit**).

In als **Geschäftsvierteln** ausgewiesenen Teilen des **Wohngebietes** oder **gemischten Baugebietes** dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden. Wohnungen dürfen jedoch nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt (§ 6 Abs 10 Wr BO).

Der Betrieb von Beherbergungsunternehmen ist in Geschäftsvierteln grundsätzlich möglich. Voraussetzung dafür ist wie beim Wohngebiet oder gemischten Baugebiet, dass keine beeinträchtigenden Belästigungen zu erwarten sind (**bedingte Zulässigkeit**).<sup>82</sup>

In **Gartensiedlungsgebieten** dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke mit Geschäftsräumen für Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen, die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienen, errichtet werden. (§ 6 Abs 7 Wr BauO).

Gewerbliche Betriebe sind in Gartensiedlungsgebieten daher unzulässig (**grundsätzliche Unzulässigkeit**); Privatzimmervermietung ist hingegen möglich.

In **gemischten Baugebieten** dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen,

---

<sup>82</sup> VwGH 26. 9. 1989, 86/05/0047; vgl *Kirchmayer*, Wiener Baurecht<sup>5</sup> (2019) 95.

Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 6 Abs 8 Wr BauO).

Der Betrieb von Beherbergungsunternehmen ist in gemischten Baugebieten grundsätzlich möglich. Voraussetzung dafür ist wiederum, dass keine beeinträchtigenden Belästigungen zu erwarten sind (**bedingte Zulässigkeit**).

In als **Betriebsbaugebiete** ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen unbeschadet des Abs. 13 nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art **mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben** errichtet werden (§ 6 Abs 9 Wr BauO).

Beherbergungsbetriebe sind daher im Betriebsbaugebiet nicht zulässig (**grundsätzliche Unzulässigkeit**).

### **10.2. Zulässigkeit gewerbliche Beherbergung**

Eine gewerbliche Beherbergung ist in Wien folglich in folgenden Widmungskategorien zulässig:

- eingeschränkt in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten (**bedingte Zulässigkeit**).

### **10.3. Zulässigkeit der Privatzimmervermietung**

Die Privatzimmervermietung ist im Wiener Landesrecht nicht gesondert geregelt. Die Zulässigkeit ergibt sich daher aus jener Nutzung, zu der die Vermietung eine häusliche Nebenbeschäftigung darstellt. Demgemäß ist die Privatzimmervermietung iSd Art III der B-VG-Novelle 1974 in folgenden Widmungskategorien zulässig:

- im Grünland/Ländliche Gebiete, sofern es sich bei den Vermietern um Land- oder Forstwirte handelt,
- in Wohngebieten, Gartensiedlungsgebieten und gemischten Baugebieten, wenn der Vermieter ein Privater (Nicht-Land-/Forstwirt) ist.

#### 10.4. Sonderregelungen von Wohnzonen in der Wr BO idF Novelle LGBl 69/2018

Gem § 7a Abs 1 Wr BauO können in den **Bebauungsplänen** aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet **Wohnzonen** ausgewiesen werden. Darüber hinaus sind die Attribute zu berücksichtigen, die den außergewöhnlichen universellen Wert der Wiener UNESCO-Welterbestätten zum Ausdruck bringen und ihre Authentizität und Integrität festigen. Die Wohnzonen sind nach Abs 2 leg cit von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

Die Wohnzonen wurden mit der Novelle zu Wr BauO LGBl 37/1991 eingeführt,<sup>83</sup> um in innerstädtischen Bereichen die Erhaltung von Wohnraum zu sichern und eine Abwanderung an den Stadtrand zu verhindern.<sup>84</sup> Die Schaffung von Wohnzonen sollte Problemen gegensteuern, die sich daraus ergeben, dass Büro- und Geschäftslokale in verstärktem Maß die Wohnbevölkerung aus den dicht verbauten Teilen Wiens verdrängen und dient dazu, durch einen entsprechenden Wohnraumschutz die Stadt in allen ihren Strukturen funktionsfähig zu erhalten.<sup>85</sup>

Befindet sich ein Gebäude innerhalb einer ausgewiesenen Wohnzone, hat dies zur Folge, dass Aufenthaltsräume, die als Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung verwendet werden dürfen. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; zu solchen Tätigkeiten zählen nach den EB zB Arztordinationen, Tätigkeiten Freischaffender, Unterrichtstätigkeiten, insbesondere Musikunterricht uä. Diese sind aber jeweils nur in Verbindung mit einer Wohnnutzung zulässig.<sup>86</sup>

---

<sup>83</sup> Zur Entwicklung der Regelungen zu Wohnzonen siehe *Trapichler*, Die Wiener Wohnzone, bbl 2020, 173 f.

<sup>84</sup> *Cech*, Kurzzeitvermietungen und Landesrecht, bbl 2020, 79.

<sup>85</sup> *Kirchmayer*, Wiener Baurecht<sup>5</sup> (2019) § 7a Abs 1, Anm 1.

<sup>86</sup> *Kirchmayer*, Wiener Baurecht<sup>5</sup> (2019) § 7a Abs 3, Anm 2.

Mit der Wiener Bauordnungsnovelle 2018<sup>87</sup> hat der Wiener Landesgesetzgeber erstmals ein **Verbot von gewerbsmäßigen Kurzzeitvermietungen in Wohnzonen** erlassen. Es wurde die Bestimmung § 7a Abs 3, letzter Satz Wr BauO eingefügt, wonach die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke keine solche (in Wohnzonen erlaubte) Tätigkeit darstellt.

Hinsichtlich des Begriffs der Gewerblichkeit halten die EB zur Wiener Bauordnungsnovelle 2018 fest, dass sich dieser nicht an der GewO 1994 orientiert. Gewerblichkeit iSd § 7a Abs 3 Wr BauO liegt vielmehr grundsätzlich bereits dann vor, wenn Wohnraum entgeltlich vermietet wird.<sup>88</sup> Dies hat seinen Grund darin, dass die bloße Raummiete (ohne zusätzliche Dienstleistungen) nicht unter die GewO 1994 fällt, aber gerade von der baurechtlichen Regelung erfasst sein soll.<sup>89</sup> Nicht als gewerblich anzusehen sind laut den EB Fälle, in denen Personen im Sinne des „Home Sharing“ ihren eigenen Wohnraum gelegentlich vermieten, um sich etwas „dazuzuverdienen“, wenn in zeitlicher und räumlicher Hinsicht die eigene Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt und der Wohnraum daher nicht zweckentfremdet bzw dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Dies ist dahingehend zu verstehen, dass entweder ein einzelner Raum auf längere Zeit (aber im Einzelfall kurzfristig) oder die ganze Wohnung für kürzere Zeiträume, aber nur in den Ferienzeiten vermietet werde, ohne dass Gewerblichkeit vorliegt. Wenn jedoch Wohnungen nur zum Zwecke der Vermietung über Plattformen genützt, ohne dass sie von den Vermietern selbst bewohnt werden, liegt in jedem Fall Gewerblichkeit vor.<sup>90</sup>

Was unter einer „kurzfristigen“ (richtig wäre wohl „kurzzeitigen“) Beherbergung zu verstehen ist, wird in der Wr BauO nicht definiert. Mit dem Terminus soll der Beherbergungsvertrag von einem (auch in Wohnzonen zulässigen) Mietvertrag abgegrenzt werden. Als einzig maßgebliches Abgrenzungskriterium dient dabei die Dauer der Vermietung. Im Schrifttum

---

<sup>87</sup> LGBl 69/2018.

<sup>88</sup> Holzer, Das Ende der gewerblichen Wohnraumvermietung in Wien? wobl 2020, 167 (171); Moritz, BauO für Wien<sup>6</sup> (2019) § 7, Anm zu Abs 3.

<sup>89</sup> Cech, bbl 2020, 80f; Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht<sup>8</sup> (2022) § 7a, Anm 2.

<sup>90</sup> Cech, bbl 2020, 81.

wird einhellig auf die Rechtsprechung des OGH<sup>91</sup> zum Wohnungseigentumsgesetz verwiesen, wonach eine touristische Nutzung von zwei bis 30 Tagen als kurzzeitig bzw kurzfristig anzusehen ist.<sup>92</sup>

Zu beachten ist, dass im Schrifttum an mehreren Stellen<sup>93</sup> auf ein (nicht veröffentlichtes) Urteil des BG Innere Stadt Wien verwiesen wird, wonach auch längere Befristungen bis zu sechs Monaten noch als kurzfristig anzusehen seien.<sup>94</sup> Diese Auffassung wurde aber – soweit ersichtlich – bis dato von keiner höheren Instanz übernommen und fand auch im Schrifttum keine Zustimmung.

Infolge der Situierung der Regelung im Rahmen des § 7a Wr BauO sind auch die Ausnahmen des § 7a Abs 5 Wr BauO auf Kurzzeitvermietungen anwendbar. Demnach kann auf Antrag bewilligt werden, dass Wohnungen zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden, wenn die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche mindestens 80% der Summe aller Nutzflächen, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße beträgt; weiters sind Ausnahmen von Abs. 3 und Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoß und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer in einer Wohnzone und im gleichen Bezirk befindlicher Wohnraum geschaffen wird, der zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür

---

<sup>91</sup> OGH 23.4.2014, 5 Ob 59/14h.

<sup>92</sup> *Cech*, bbl 2020, 80; *Kirchmayer*, Wiener Baurecht<sup>5</sup> (2019) § 7a Abs 3, Anm 4; *Raschauer/Ortner*, Das Ende kurzfristiger Vermietung in Wien?, bau aktuell 2019, 14; *Holzer*, wobl 2020, 171; *Prader/Markl*, Zur Kurzzeitvermietung in Wohnungseigentumsanlagen, Zak 2014, 323.

<sup>93</sup> *Cech*, bbl 2020, 80; *Trapichler*, bbl 2020, 177.

<sup>94</sup> BG Innere Stadt Wien, KURIER vom 6.12.2019. Die Presse Online v 6.12.2019, Airbnb-Mieter müssen mindestens 180 Tage bleiben, abrufbar unter <https://www.diepresse.com/5734318/airbnb-mieter-muessen-mindestens-180-tage-bleiben>.

durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig ist.<sup>95</sup> In allen Fällen ist für die Antragstellung jedoch die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich.<sup>96</sup>

### **10.5. Sonderregelungen der Bauordnung für Wien idF Novelle LGBl 37/2023**

Mit der Novelle der Bauordnung für Wien LGBl 37/2023 wurden die Verwendungsbeschränkungen für Gebäude innerhalb ausgewiesener Wohnzonen ausgedehnt und die Regulierung von Kurzzeit-Vermietungen wird auf Nicht-Wohnzonen ausgeweitet.<sup>97</sup> Nach § 119 Abs 2 Wr BauO handelt es sich bei einer Wohnung um die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen sind, über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus oder Hausflur oder von außen verfügen, die selbstständige Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und zu Wohnzwecken bestimmt sind. Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m<sup>2</sup> betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette, eine Dusch- oder Badegelegenheit und eine Kochgelegenheit im Wohnungsverband verfügen.

Für Wohnungen im Sinne dieser Bestimmung ordnet § 119 Abs 2a Wr BauO an, dass diese außer unmittelbar für Wohnzwecke nur für taxativ genannte Nutzungen verwendet werden dürfen. Dazu zählen solche, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (lit a). Der Landesgesetzgeber hat aber klargestellt, dass *„die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke (...) keine solche Tätigkeit dar(stellt)“*.

Eine kurzzeitige Vermietung wird durch die Bestimmung des § 119 Abs 2a lit b Wr BauO nur noch in einem begrenzten Ausmaß erlaubt: Zulässig ist eine 90 Tage pro Kalenderjahr nicht überschreitende, vorübergehende kurzfristige Vermietung der Wohnung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung besteht. Als zusätzliche Bedingung verlangt das Gesetz darüber hinaus, dass die Vermietung *„ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes in dieser Wohnung“* erfolgt.

---

<sup>95</sup> Dies idF LGBl 37/2023.

<sup>96</sup> Siehe *Cech*, bbl 2020, 80; § 63 Abs 1 lit c Wr BauO.

<sup>97</sup> <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/neue-bauordnung.html>.

Eine über die Grenzen des § 119 Abs 2a Wr BauO hinausgehende Vermietung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz besteht, ist nach dem 1.7.2024 nur mit einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs 1a Wr BauO zulässig. Eine solche Ausnahmegewilligung ist nach § 129 Abs 1a Wr BauO für eine Wohnung auf höchstens fünf Jahre zu befristen und bei Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen, soweit erforderlich, unter Auflagen zu erteilen, wenn

1. sich die Wohnung nicht in einer Wohnzone oder in der Widmungskategorie „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“, „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen befindet,
2. für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sind,
3. die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude weiterhin zu Wohnzwecken im Sinne des § 119 Abs 2 und 2a genutzt wird und
4. dadurch nicht mehr als 50 vH der Nutzungseinheiten (§ 119 Abs 1) des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen.

Ein Antrag, der eine Ausnahmegewilligung erwirken kann, setzt die schriftliche Zustimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer des Gebäudes voraus. Nach Ablauf der Befristung können bei Vorliegen der Voraussetzung neuerliche (befristete) Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

#### **10.6. Verwendete Begriffsdefinitionen in der Wr BauO**

Wie dargestellt, ist der Begriff der Gewerblichkeit in § 7a Abs 3 letzter Satz Wr BauO nicht iSd GewO 1994 zu verstehen. Gewerblichkeit iSd § 7a Abs 3 Wr BauO liegt vielmehr grundsätzlich bereits dann vor, wenn Wohnraum entgeltlich vermietet wird.<sup>98</sup>

---

<sup>98</sup> *Holzer*, Das Ende der gewerblichen Wohnraumvermietung in Wien? wobl 2020, 167 (171); *Moritz*, BauO für Wien<sup>6</sup> (2019) § 7, Anm zu Abs 3.

§ 6 Abs 6 Wr BauO verwendet den Begriff „Beherbergungsstätten“ und nicht „Beherbergungsbetriebe“. Erfasst werden dadurch auch nicht gewerbliche Beherbergungen.<sup>99</sup>

#### **10.7. Sonderregelungen zu Almen, Kellerstöckl und Urlaub am Bauernhof**

Soweit ersichtlich, finden sich im Wiener Landesrecht keine Sonderregeln betreffend Almen, Kellerstöckl oder Urlaub am Bauernhof.

---

<sup>99</sup> Geuder/Fuchs, Wiener Bauordnung<sup>7</sup> (2021) Anm 6 zu § 6.

## 11. Zusammenfassung der Zulässigkeit der Beherbergung

### Bauland Wohngebiete:

- **Burgenland:** unzulässig, weil nur tägliche Versorgung und wesentliche soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung ODER personenbezogene Dienstleistungen (**grundsätzliche Unzulässigkeit**)
- **Kärnten:** Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten, nicht aber größere Hotelanlagen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **NÖ:** abhängig vom Ortsbild und den Emissionen des Betriebs (**bedingte Zulässigkeit**)
- **OÖ:** Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten, nicht aber größere Hotelanlagen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Salzburg:** **reines Wohngebiet** und **erweitertes Wohngebiet:** zulässig, wenn sie keinerlei bzw keine erheblichen Belästigungen und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen und sich in die Eigenart des Wohngebietes einordnen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Steiermark:** **reines Wohngebiet:** nur Deckelung überwiegend der täglichen Bedürfnisse der Bewohner (**grundsätzliche Unzulässigkeit**); **allgemeines Wohngebiet:** Pensionen und Gaststätten mit Übernachtungsmöglichkeiten (nicht aber größere Hotelanlagen) zulässig, die keine Belästigungen verursachen, die dem Wohncharakter des Gebietes widersprechen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Tirol:** **Wohngebiet:** unzulässig, weil nur Betriebe, die der Versorgung der Bevölkerung des betreffenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Befriedigung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse dienen, erlaubt sind (**grundsätzliche Unzulässigkeit**)  
**gemischtes Wohngebiet:** Beherbergungsbetriebe mit maximal 40 Betten sind zulässig, wenn sie die Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Vorarlberg:** zulässig, wenn sie den Charakter als Wohngebiet nicht stören (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Wien:** zulässig, wenn keine beeinträchtigenden Belästigungen zu erwarten sind (**bedingte Zulässigkeit**)

### **Bauland Dorfgebiete:**

- **Burgenland:** Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten, nicht aber größere Hotelanlagen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Kärnten:** Beherbergungsbetriebe, die mit den örtlichen Gegebenheiten und dem Charakter des Dorfgebiets vereinbar sind, wie etwa Pensionen oder Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten; größere Hotelanlagen hingegen nicht (**bedingte Zulässigkeit**)
- **NÖ:** keine Widmungsart Dorfgebiet vorgesehen
- **OÖ:** Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten, nicht aber größere Hotelanlagen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Salzburg:** Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten zulässig, nicht aber größere Hotelanlagen (**bedingte Zulässigkeit**).
- **Steiermark:** Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeit sind zulässig, wenn sie der Eigenart des Dorfgebietes entsprechen, größere Hotelanlagen hingegen nicht (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Tirol:** keine Widmungsart Dorfgebiet vorgesehen
- **Vorarlberg:** keine Widmungsart Dorfgebiet vorgesehen
- **Wien:** keine Widmungsart Dorfgebiet vorgesehen

### **Bauland Geschäftsgebiete:**

- **Burgenland:** Einrichtungen des Tourismus sind zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**)
- **Kärnten:** Beherbergungsunternehmen, die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter der jeweiligen Art des Baulandes keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen mit sich bringen (**bedingte Zulässigkeit**).
- **NÖ:** keine Widmungsart Geschäftsgebiet vorgesehen
- **OÖ:** sieht zwar eine Widmungsart Sondergebiete für Geschäftsbauten vor (§ 23 Abs. 3), diese bezieht sich aber nur auf Handelsbetriebe (EKZ)
- **Salzburg:** keine Widmungsart Geschäftsgebiet vorgesehen
- **Steiermark:** keine Widmungsart Geschäftsgebiet vorgesehen
- **Tirol:** keine Widmungsart Geschäftsgebiet vorgesehen
- **Vorarlberg:** keine Widmungsart Geschäftsgebiet vorgesehen

- **Wien: Geschäftsviertel:** zulässig, wenn keine beeinträchtigenden Belästigungen zu erwarten sind (**bedingte Zulässigkeit**)

#### **Bauland Betriebs(bau)gebiete/Gewerbegebiete:**

- **Burgenland:** Beherbergungsbetriebe sind zulässig, wenn keine Beeinträchtigung oder Belästigung der Nachbarn zu erwarten ist (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Kärnten:** zulässig, wenn keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Niederösterreich:** Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig (**grundsätzliche Unzulässigkeit**)
- **Oberösterreich:** Beherbergungsunternehmen sind zulässig, wenn sie die Umgebung weder erheblich stören noch gefährden (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Salzburg:** Beherbergungsbetriebe zulässig, wenn sie keine erheblichen Belästigungen und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Steiermark:** zulässig, wenn sie keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Tirol:** Gewerbliche Beherbergung ist im Gewerbe- und Industriegebiet unzulässig (**grundsätzliche Unzulässigkeit**)
- **Vorarlberg:** im Betriebsgebiet I zulässig, Gebiete, die für Betriebsanlagen bestimmt sind, sofern sie keine wesentlichen Störungen für die Umgebung verursachen (**bedingte Zulässigkeit**); im Betriebsgebiet II nicht (**grundsätzliche Unzulässigkeit**)
- **Wien:** Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig (**grundsätzliche Unzulässigkeit**)

#### **gemischtes Baugebiete:**

- **Burgenland:** Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten, nicht aber größere Hotelanlagen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Kärnten:** zulässig, wenn keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind (**bedingte Zulässigkeit**)
- **NÖ:** keine Widmungsart gemischtes Baugebiet vorgesehen
- **OÖ:** Beherbergungsbetriebe jeder Art (Pensionen, Gasthöfe mit Übernachtungszimmern, Hotels), sofern sie die Umgebung nicht wesentlich stören (**bedingte Zulässigkeit**)

- **Salzburg:** keine Widmungsart gemischtes Baugebiet vorgesehen
- **Steiermark:** keine Widmungsart gemischtes Baugebiet vorgesehen
- **Tirol: allgemeines Mischgebiet:** Beherbergungsbetriebe mit maximal 40 Betten sind zulässig, sofern sie die Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Vorarlberg:** keine Widmungsart gemischtes Baugebiet vorgesehen
- **Wien:** Beherbergungsunternehmen sind zulässig, wenn keine beeinträchtigenden Belästigungen zu erwarten sind (**bedingte Zulässigkeit**)

#### **Kurgebiete:**

- **Burgenland:** keine Widmungsart Kurgebiet vorgesehen
- **Kärnten:** Betrieb von Beherbergungsbetrieben jeder Art zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**)
- **NÖ:** keine Widmungsart Kurgebiet vorgesehen
- **OÖ:** Betrieb von Beherbergungsbetrieben jeder Art zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**)
- **Salzburg:** keine Widmungsart Kurgebiet vorgesehen
- **Steiermark:** Betrieb von Beherbergungsbetrieben jeder Art zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**)
- **Tirol:** keine Widmungsart Kurgebiet vorgesehen
- **Vorarlberg:** keine Widmungsart Kurgebiet vorgesehen
- **Wien:** keine Widmungsart Kurgebiet vorgesehen

#### **Sonstige Widmungsarten:**

- **Burgenland: Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen:**  
Beherbergungsbetriebe sind jedenfalls zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**)
- **Kärnten:** Flächen für Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer benötigen eine Sonderwidmung in Dorfgebieten, Wohngebieten, Geschäftsgebieten und in Kurgebieten (**unbedingte Zulässigkeit**)
- **NÖ: Kerngebiete:** Beherbergungsbetriebe zulässig, sofern das Erscheinungsbildes der Anlage mit dem Ortsbild des Siedlungskernes vereinbar ist und die zu erwartenden Emissionen zumutbar sind (**bedingte Zulässigkeit**)

- **NÖ: Sondergebieten/Standort:** Zulässigkeit bei entsprechender Sonderwidmung etwa für Hotels (**unbedingte Zulässigkeit**)
- **OÖ: Kerngebiete:** Beherbergungsbetriebe zulässig, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für die Bevölkerung verursachen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **OÖ: Sonderwidmung im Bauland für Tourismusbetriebe:** Zulässigkeit bei entsprechender Sonderwidmung etwa für Tourismusbetriebe (**unbedingte Zulässigkeit**)
- **Salzburg: Kerngebiete und Ländliches Kerngebiet:** Beherbergungsbetriebe sind zulässig, wenn sie keine erheblichen bzw. übermäßigen Belästigungen und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Salzburg: Zweitwohngebiete:** Beherbergungsbetriebe sind zulässig, wenn sie keine erheblichen Belästigungen und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Salzburg: Gebiete für Handelsgroßbetriebe:** Beherbergungsbetriebe sind zulässig, wenn sie keine erheblichen Belästigungen und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Salzburg: Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe:** (ausschließlich) Beherbergungsgroßbetriebe sowie die damit verbundene Infrastruktur sind zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**)
- **Steiermark: Kerngebiet:** Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind im Kerngebiet zulässig, wenn sie der Eigenart des Kerngebietes entsprechen und keine ortsunüblichen Belästigungen verursachen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Steiermark: Erholungsgebiet:** Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind im Erholungsgebiet jedenfalls zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**)
- **Steiermark: Zweitwohnsitzgebiete:** denkbar ist Gasthaus mit Übernachtungsmöglichkeit; weder Hotels noch Pensionen dienen hingegen überwiegend den täglichen Bedürfnissen der Bewohner (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Tirol: Kerngebiete:** Beherbergungsbetriebe mit maximal 40 Betten sind zulässig, sofern sie die Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Tirol: Tourismusgebiete:** Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind in Tourismusgebiet stets zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**)

- **Tirol: landwirtschaftliches Mischgebiet:** Beherbergungsbetriebe mit maximal 40 Betten sind zulässig, sofern sie die Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigen (**bedingte Zulässigkeit**)
- **Tirol: Sonderflächen Beherbergungsgroßbetriebe:** Beherbergungsgroßbetriebe sind bei entsprechender Sonderwidmung zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**)
- **Tirol: Sonderflächen für Chaletdörfer:** Chaletdörfer sind bei entsprechender Sonderwidmung zulässig (**unbedingte Zulässigkeit**)
- **Vorarlberg: Sonderwidmung Ferienwohnungen:** Zulässigkeit bei entsprechender Sonderwidmung etwa für Ferienwohnungen (**unbedingte Zulässigkeit**)

## Tabellarische Zusammenfassung der Zulässigkeit der Beherbergung in verschiedenen Widmungsarten

|  | Burgenland  | Kärnten  | NÖ  | OÖ   | Salzburg   | Steiermark  | Tirol   | Vorarlberg  | Wien                          |
|--|---|--|---|--|--|---|---|---|-------------------------------|
| <b>Bauland-Wohngebiet</b>                  | grundsätzliche Unzulässigkeit   | bedingte Zulässigkeit  | bedingte Zulässigkeit   | bedingte Zulässigkeit  | bedingte Zulässigkeit  | reines WG: grundsätzliche Unzulässigkeit; allgemeines WG: bedingte Zulässigkeit   | WG: grundsätzliche Unzulässigkeit; gemischtes WG: bedingte Zulässigkeit   | bedingte Zulässigkeit   | bedingte Zulässigkeit         |
| <b>Bauland-Dorfgebiet</b>                  | bedingte Zulässigkeit   | bedingte Zulässigkeit  | -   | bedingte Zulässigkeit  | bedingte Zulässigkeit  | bedingte Zulässigkeit   | -   | -   |                               |
| <b>Bauland-Geschäftsgebiet</b>             | unbedingte Zulässigkeit   | bedingte Zulässigkeit  | -   | -  | -  | -   | -   | -   | bedingte Zulässigkeit         |
| <b>Betriebs-(bau)gebiet, Gewerbegebiet</b> | bedingte Zulässigkeit   | bedingte Zulässigkeit  | grundsätzliche Unzulässigkeit   | bedingte Zulässigkeit  | bedingte Zulässigkeit  | bedingte Zulässigkeit   | grundsätzliche Unzulässigkeit   | BG I: bedingte Zulässigkeit; BG II: grundsätzliche Unzulässigkeit | grundsätzliche Unzulässigkeit |
| <b>Gemischtes Baugebiet</b>                | bedingte Zulässigkeit   | bedingte Zulässigkeit  | -   | bedingte Zulässigkeit  | -  | -   | bedingte Zulässigkeit   | -   | bedingte Zulässigkeit         |
| <b>Kurgebiet</b>                           | -   | unbedingte Zulässigkeit  | -   | unbedingte Zulässigkeit  | -  | unbedingte Zulässigkeit   | -   | -   | -                             |
| <b>Sonstiges</b>                           | Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtung unbedingte Zulässigkeit | Sonderwidmung für Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer: unbedingte Zulässigkeit | Kerngebiete: bedingte Zulässigkeit<br>Sondergebiete für Hotels: unbedingte Zulässigkeit | Kerngebiete: bedingte Zulässigkeit;<br>Sonderwidmung im Bauland für Tourismusbetriebe: unbedingte Zulässigkeit | Kerngebiete und Ländliches Kerngebiet: bedingte Zulässigkeit<br>Zweitwohngebiete: bedingte Zulässigkeit;<br>Gebiete für Handelsgroßbetriebe: bedingte Zulässigkeit<br>Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe: unbedingte Zulässigkeit | Kerngebiet: bedingte Zulässigkeit;<br>Erholungsgebiet: unbedingte Zulässigkeit;<br>Zweitwohnsitzgebiet: bedingte Zulässigkeit | Kerngebiete: bedingte Zulässigkeit<br>Tourismusgebiete: unbedingte Zulässigkeit;<br>landwirtschaftliches Mischgebiet: bedingte Zulässigkeit<br>Sonderflächen Beherbergungsgroßbetriebe: unbedingte Zulässigkeit<br>Sonderflächen für Chaletdörfer: Chaletdörfer unbedingte Zulässigkeit | Sonderwidmung Ferienwohnungen: unbedingte Zulässigkeit            | -                             |

## 12. Conclusio

- Die in den neun Landes-Raumordnungsgesetzen vorgesehenen verschiedenen Widmungsarten im Bauland weisen **keinerlei Einheitlichkeit** und **keine erkennbare Systematik** auf; weder in Bezug auf die Anzahl der Widmungsarten noch deren Bezeichnung. Auch welche Nutzungsformen innerhalb der verschiedenen Widmungsarten zulässig sind, variiert sehr stark. Beispielhaft sei etwa erwähnt, dass eine gewerbliche Beherbergung in der Mehrzahl der Bundesländer im Bauland-Wohngebiet erlaubt ist, in einigen aber nicht. Der Unterschied ergibt sich daraus, dass manche Gesetze nur Betriebe für zulässig erklären, die *ausschließlich* der Befriedigung der täglichen oder der wesentlichen sozialen und kulturellen Bedürfnisse der dort lebenden Bevölkerung dienen, während andere ROG bloß verlangen, dass sie *überwiegend* der Befriedigung solcher Interessen dienen. Im ersten Fall sind gewerbliche Beherbergungsbetriebe unzulässig, im zweiten sind (emissionsarme, kleinere) Beherbergungsbetriebe in der Regel möglich.
- Die Zahl der Widmungsarten in der Widmungskategorie Bauland, in der Beherbergungsbetriebe **generell unzulässig** sind, ist **eher gering**. Dies betrifft zum einen (reine) Wohngebiete, zum anderen Betriebs(bau)gebiete, in denen in manchen Bundesländern keine Gebäude, die einen Immissionsschutz beanspruchen, erlaubt sind. In beiden Fällen sollen Nutzungskonflikte vermieden werden. Diese sollen nicht erst auf der Ebene der einzelfallbezogenen Beurteilung konkreter Bauprojekte durch die Gemeinde, sondern generell-abstrakt durch den Landesgesetzgeber entschieden werden.
- In der überwiegenden Zahl der Widmungsarten wird die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben von den zu erwartenden Emissionen und davon abhängig gemacht, ob sich der Betrieb in die Siedlungsstruktur und/oder das Ortsbild des betreffenden Gebietes einfügt (**bedingte Zulässigkeit**). In der Praxis hat dies zur Folge, dass kleinbetriebliche Beherbergungsunternehmen im Regelfall zulässig sind. In Bezug auf große Hotelanlagen mit entsprechender Infrastruktur kann die Widmungskonformität aber fraglich sein und erst nach einer einzelfallbezogenen Prüfung unter Einbeziehung von Sachverständigen geklärt werden. Eine frühzeitige abstrakte Beurteilung, ob und welche

Form der gewerblichen Beherbergung in solchen Widmungsarten zulässig ist, ist infolgedessen nur bedingt möglich.

- Das Erfordernis von Sonderwidmungen ist im Bereich der Beherbergung fast ausschließlich für große Anlagen vorgesehen, etwa für Beherbergungsgroßbetriebe, Ferienzentren, Hoteldörfer, Apartmenthäuser oder Chaletdörfer.
- Die Privatzimmervermietung unterliegt kaum raumordnungsrechtlichen Beschränkungen. Sie ist überall dort erlaubt, wo auch eine Wohnnutzung für Private bzw Land- und Forstwirte gestattet ist. Bis auf Tirol hat kein Bundesland ein eigenes Gesetz zur Privatzimmervermietung beschlossen. Auch in Tirol ergibt sich die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der Privatzimmervermietung aber nicht aus diesem Gesetz, sondern aus dem TROG.
- Zu „Urlaub am Bauernhof“ gibt kaum unmittelbare Regelungen in den Landes-Raumordnungsgesetzen. Diese Beherbergungsform wird aber von jenen Vorschriften erfasst, die die Nutzung und die bauliche Erweiterung von land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden für Zwecke der Beherbergung beschränken. In manchen Bundesländern ist eine bauliche Vergrößerung von Hofstellen für die Beherbergung untersagt, in anderen sind Erweiterungen in einem bestimmten Ausmaß (OÖ: zB 60 m<sup>2</sup>) erlaubt. Grundsätzlich sind solche beschränkenden Bestimmungen zum einen zum Schutz der Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft und zum anderen zur Verhinderung von Zweckentfremdung von Hofstellen jedenfalls erforderlich.
- Zur Nutzung von Kellerstöckl zu Beherbergungszwecken bestehen – soweit ersichtlich – keinerlei raumordnungsrechtliche Vorgaben in den Landes-Raumordnungsgesetzen.
- Die Beherbergung in Almhütten ist in zwei Bundesländern nur eingeschränkt zulässig. Zum einen darf der Beherbergungsbetrieb die Funktionsfähigkeit der Almwirtschaft nicht beeinträchtigen, zum anderen wird (in Tirol) die Zahl der zulässigen Wohnungen und Betten umfangmäßig beschränkt.

- Die Beherbergung in Wohnungen (auch) über Plattformen wie airbnb ist mittlerweile in fünf Bundesländern speziell geregelt. Die Regelungen normieren teilweise bloße Meldepflicht an die betroffene Gemeinde (NÖ, VlbG). In drei Bundesländern bestehen darüber hinaus relativ restriktive Regelungen gegen die Zweckentfremdung von Wohnungen (Salzburg), zur Beschränkung für Freizeitwohnsitze (Tirol) und die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung auf grundsätzlich maximal 90 Tage pro Jahr (Wien).
- Die Verwendung von Begriffen des Bundesrechts in einem abweichenden Begriffsverständnis im Landesrecht ist nur in der Wiener Bauordnung festgestellt worden (Verbot von gewerbsmäßigen Kurzzeitvermietungen in Wohnzonen). Auch dort wäre dies aber vermeidbar gewesen und ist lediglich das Ergebnis einer mE unglücklichen Legistik. Ein systematisches legistisches Problem stellt dies mE jedenfalls nicht dar.

### 13. Handlungsoptionen des Bundesgesetzgebers

- Eine Ausweitung der Möglichkeit der Beherbergung von Gästen im Rahmen der Privatzimmervermietung kann durch den einfachen Gesetzgeber nicht vorgenommen werden. Dass die „*Privatzimmervermietung, dies ist die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten*“ nicht zu den Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie iSd Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG zählt, wurde mit Art III der B-VG-Novelle 1974<sup>100</sup> – und damit verfassungsrechtlich – normiert. Einfachgesetzlich kann der Kreis jener Beherbergungstätigkeiten, die nicht unter die Gewerbekompetenz des Bundes fallen, daher nicht adaptiert werden.
- Allenfalls kann einfachgesetzlich eine Klarstellung vorgenommen werden, welche Zusatzleistungen vom Vermieter erbracht werden können, ohne dass eine Beherbergung den Rahmen der Privatzimmervermietung überschreitet und damit zu einer gewerblichen Tätigkeit jenseits der Ausnahmeregelung des § 2 Abs 1 Z 9 GewO wird. Dies könnte aber lediglich eine Präzisierung der geltenden Rechts- und Kompetenzlage darstellen, ohne aber die Zuständigkeiten zwischen Ländern (Privatzimmervermietung) und Bund (gewerbliche Vermietung) zu verschieben.
- Denkbare und zulässige Maßnahmen zur Steigerung der Rechtssicherheit für die Privatzimmervermietung wären mE das Online-Marketing über Plattformen und Websites, eine zeitgemäße Zimmerausstattung (Haushaltsgeräte, WLAN) und zeitgemäße Zusatzdienstleistungen (etwa Parkflächen oder die Beteiligung an einer Tourismuscards). Dies ergibt sich mE daraus, dass die Privatzimmervermietung dadurch definiert wird, dass es sich um eine häusliche Nebenbeschäftigung handelt, die im Rahmen des eigenen Hausstandes ausgeübt wird, maximal 10 Betten umfasst und für die nur die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstands tätig sind. Über die technische Ausstattung der Zimmer treffen weder Art III der B-VG-Novelle 1974 noch § 2 Abs 1 Z 9 GewO eine Aussage. Auch

---

<sup>100</sup> BGBl 444/1974.

*Univ.-Prof. Ofner hielt in seinem Gutachten<sup>101</sup> fest, dass „Telefonanschluss, Internetzugang, Kabel-TV, Breitband-Internet-Anschluss, SAT und das Beistellen von Bettwäsche und Handtücher beim Erstbezug vom VwGH als Sachbezüge und damit nicht als Merkmale gewerblicher Beherbergung gewertet wurde. Auch die Bewerbung über das Internet stellt für sich allein noch kein ausreichendes Indiz für eine gewerbliche Beherbergung dar. (...) Es ist daher zu unterstellen, dass diese Merkmale für sich allein auch im Rahmen der Privatzimmervermietung angeboten werden können.“*

- In Bezug auf die Beherbergung in Almhütten ist zu beachten, dass sich derartige Bauwerke in aller Regel auf einer Grünland-Widmung (allenfalls Sonderwidmung) befinden. Ein Beherbergungsbetrieb ist daher raumordnungsrechtlich grundsätzlich nur als Nebentätigkeit neben einem Land- und/oder Forstbetrieb zulässig (Privatzimmervermietung). Sollte die Almhütte unabhängig von einer Land- und Forstwirtschaft betrieben werden, würde dies im Regelfall eine Sonderwidmung erforderlich machen. Eine Umwidmung von Liegenschaften auf Almen in eine allgemeine Bauland-Kategorie ist mE grundsätzlich ausgeschlossen.
- Ähnliches ist auch im Zusammenhang mit „Urlaub am Bauernhof“ zu beachten. Hofstellen haben grundsätzlich dem Betrieb einer Land- und Forstwirtschaft zu dienen. Daneben ist jedenfalls die Privatzimmervermietung zulässig; in einigen Bundesländern dürfen nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften darüber hinaus in einem bestimmten Umfang Ferienwohnungen in solchen Gebäuden errichtet/betrieben werden. Die Hofstellen dürfen aber nicht ausschließlich für die Beherbergung von Gästen verwendet werden.
- Eine gewisse Vereinfachung für Beherbergungsbetriebe in Almhütten und im Rahmen vom „Urlaub am Bauernhof“ könnte durch den Bundesgesetzgeber allenfalls dadurch vorgenommen werden, dass bestimmte kleinstrukturierte Beherbergungsbetriebe wie Schutzhütten oder Frühstückspensionen als freies (und nicht als reglementiertes) Gewerbe eingestuft werden.

---

<sup>101</sup> Gutachten Univ.-Prof. Ofner, Rechtliche Rahmenbedingungen der Kurzzeitvermietung, April 2023, S. 6.

- Eine ähnliche Problemlage tritt in Bezug auf die sog Kellerstöckl auf. Diese sind im Regelfall auf einer Widmung Grünland/Landwirtschaft errichtet. Eine Beherbergung in solchen Gebäuden ist daher nur insoweit zulässig, als das Gebäude weiterhin auch bzw primär der landwirtschaftlichen Nutzung dient. Eine ausschließliche Verwendung solcher Kellerbauten für die Beherbergung – egal ob im Rahmen eines Gewerbebetriebs, als bloße Raumvermietung oder im Rahmen der Privatzimmervermietung – ist auf einer Grünlandwidmung nicht zulässig.