

Tourismus – Freizeitwohnsitze – Airbnb: Zur Zukunft „elitärer“ Bodennutzung

Impulsvortrag

12.09.2025, Anwaltstag 2025, Innsbruck

RA Dr. Johannes Augustin
AWZ Rechtsanwälte GmbH
Fallmerayerstraße 8/DG, 6020 Innsbruck
johannes.augustin@ra-awz.at

Wohnen (Quelle: Statistik Austria – Zensus 2023; Land Tirol 2025)

- 438.698 Wohnungen, davon 339.362 Wohnungen HWS
- Von 99.336 Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung ca. $\frac{3}{4}$ Leerstand
- Von 24.223 NWS waren 16.360 gemeldete Freizeitwohnsitze
- 16.369 FZW (Stand 24.04.2025) vs. 75.113 leerstehende Wohnungen
- Innsbruck: 203 gemeldete FZW (Anteil von 0,3 %)

Tourismus (Quelle: Tiroler Landesregierung; Tourismusjahr 2024)

- 12.409.619 Ankünfte (5.971.826 Winter, 6.437.793 Sommer)
- 48.768.365 Nächtigungen (26.032.509 Winter, 22.735.856 Sommer)
- 341.151 Betten (Winter) bzw. 338.070 Betten (Sommer)
- Ca. 20 % des Bruttoregionalproduktes sowie der Beschäftigten dem Tourismus zuzurechnen

Tourismus (Tirol)

- Diskussion über „Klasse statt Masse“
 - Diskussion verbindlicher Bettenobergrenzen (max. 300.000 für Tirol / 300 pro Betrieb)
 - 2022: Raumordnungsplan „Raumverträgliche Tourismusentwicklung 2030“
 - Abkehr vom Vorhaben verbindlicher Grenzen aufgrund verfassungsrechtlicher Bedenken (Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG)
- Überörtliche Steuerung der Tourismusentwicklung
 - Tiroler Schigebiets- und Seilbahnprogramm 2024 (LGBI 10/2005 idF 49/2024)
 - Tiroler Raumordnungsprogramm zum Schutz der Gletscher (LGBI 43/2006)
 - Strenge aufsichtsbehördliche Kontrolle von Widmungsvoraussetzungen
 - Eindämmung von „Investorenmodellen“ (§ 13 Abs 1 lit a iVm Abs 2 TROG 2022)
- Maßgeblich: Örtliche Steuerung der Tourismusentwicklung im Rahmen der Ausweisung von entsprechenden Widmungen für (Groß-) Beherbergungsbetriebe

Freizeitwohnsitzdefinition (Bundesländervergleich)

- Mit Ausnahme von Wien und NÖ unterwerfen alle Bundesländer „Freizeitwohnsitze“ einer Regelung
- Terminologie
 - „Ferienwohnhaus“: Burgenland (§ 34 Abs 1 RplG)
 - „Freizeitwohnsitz“: Kärnten (§ 5 Abs 1 GVG, § 30 Abs 3 ROG), OÖ (§ 2 Abs 6 GVG) und Tirol (§ 13 Abs 1 TROG)
 - „Ferienwohnungen“: Vorarlberg (§ 16 Abs 2 VlbG RplG),
 - „Zweitwohnungen“: Salzburg (§ 5 Z 17 ROG)
 - „Zweitwohnsitze“: Steiermark (§ 2 Abs 1 Z 41 ROG, § 19 GVG)
- Gemeinsamer Kern der Freizeitwohnsitzdefinitionen:
 - „Gebäude, Wohnungen oder Wohnräumen“, die
 - nicht zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses bewohnt, sondern
 - im Wesentlichen zu Freizeit-, Erholungs- und Ferienzwecken genutzt werden.

Freizeitwohnsitzdefinition (Tirol – TROG 2022)

- Zweigliedriger Tatbestand des § 13 Abs 1:
 - „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“.
- Zunehmende Hinwendung zu *de facto* eingliedrigen, (negativ) auf Kombination aus ganzjährigem Wohnbedürfnis und Mittelpunkt der Lebensinteressen abstellenden Freizeitwohnsitzbegriff in der Rechtsprechung (VwGH 13.3.2023, Ro 2023/06/0001; LVwG Tirol 24.03.2025, LVwG-2024/36/0979-6)
- Selbst bei Aufenthaltsdauer über $\frac{1}{2}$ des Jahres wurde zuletzt Freizeitwohnsitz angenommen (VwGH 16.06.2023, Ra 2023/06/0089)⁵

Freizeitwohnsitzregelung (Steiermark – stROG 2010)

- Möglichkeit der Ausweisung von „Zweitwohnsitzgebieten“
- Sämtliche Wohnungen dürfen aber bis zum Erreichen der max. Quote von 50 % pro Gemeinde grundsätzlich auch außerhalb von solchen Gebieten als „Zweitwohnsitze“ genutzt werden (§ 30 Abs 1 Z 10)
- Ausnahme: Beschränkungszonen für Zweitwohnsitze (§ 30 Abs 2)
 - 22 gesetzlich zu Vorbehaltsgemeinden erklärte Gemeinden
 - Festlegung von Gebieten im Flächenwidmungsplan möglich, in denen keine Zweitwohnsitze begründet werden dürfen
 - Ziel: *Sicherung des Wohn- und Wirtschaftsbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung*

Freizeitwohnsitzregelung (Tirol – TROG 2022)

- § 13 Abs 5: Verbot der Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen bei
 - Erreichen der max. zulässigen Quote von 8 %; oder
 - Vorhandensein einer Festlegung für den geförderten Wohnbau im Örtlichen Raumordnungskonzept gemäß § 31a TROG; oder
 - Vorliegen einer Vorbehaltsgemeinde iSd § 14 TGVG 1996
- Kriterien für Vorbehaltsgemeinden
 - Ausmaß des allgemein zu Wohnzwecken zur Verfügung bestehenden Baulands
 - Ausmaß des für den geförderten Wohnbau zur Verfügung stehenden Baulands
 - Ausmaß der für FZW in Anspruch genommenen Grundflächen
 - Gegebenheiten auf dem örtlichem Immobilienmarkt
- 166 der 277 Gemeinden Tirols wurden per Verordnung der TLReg zu Vorbehaltsgemeinden gemäß § 14 Abs 1 TGVG 1996 erklärt

... im Lichte der Rechtsprechung des VfGH und EuGH

- VfGH (28.11.1996, G 195/96) anerkennt „*ganz gewichtige öffentliche Interessen an einer rigiden Beschränkung von Freizeitwohnsitzen*“
- Verhältnismäßigkeitsprinzip verlangt jedoch nach einem konkreten, evidenzbasierten Nachweis der Annahmen hinsichtlich des Bodenverbrauchs bzw. der preistreibenden Auswirkungen durch Freizeitwohnsitze (VfGH 28.11.1996, G 195/96)
- **Unverhältnismäßiger Eingriff des Verbotes von FZW in das Grundrecht auf Eigentum (ua) in 0,0 %-Gemeinden?**
- Unionswidrigkeit der Auslegung des VwGH (16.06.2023, Ra 2023/06/0089) im Lichte der Kapitalverkehrsfreiheit / freie Wohnsitzwahl (vgl. EuGH C-302/97 (*Konle*); C-370/05 (*Festersen*)))?

Rolle der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte

- Permanente kritische Betrachtung von Grundrechtseingriffen
- Sachlichkeitsgrundsatz und Verhältnismäßigkeitsprinzip
- Auswirkung auf rechtspolitische Debatten
 - Dekonstruktion von Scheinproblemen
 - Aufbruch von verfestigten Narrativen
 - Eröffnung von Perspektiven auf „tatsächliche Ursachen“



raawz