



Bürgermeister-Stellvertreter der
Landeshauptstadt Salzburg

Mag. Kay-Michael Dankl

5024 Salzburg, Schloss Mirabell
Telefon +43 662 8072 – DW 2150
Fax +43 662 8072 – DW 2159
bgmstv.dankl@stadt-salzburg.at

Bei Antwortschreiben bitte angeben:
Zl.: 27312/2025/005

An Hr. Präsident
KommR. Peter Buchmüller
Wirtschaftskammer Salzburg
Julius-Raab-Platz 1
5020 Salzburg
praesidium@wks.at

Salzburg, am 29. August 2025

Betreff

Informationen zu den Einschränkungen betreffend die touristische Nutzung im Salzburger Raumordnungsgesetz und dem Wohnungseigentumsgesetz

Sehr geehrter Herr Präsident!

Gemäß § 31b Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, welcher die Zweckentfremdung von Wohnungen regelt, dürfen im Bundesland Salzburg Wohnungen für touristische Zwecke nur mit Bewilligung der Baubehörde genutzt werden bzw. wenn einer der Ausnahmetatbestände des § 31b Abs 2 leg. cit. vorliegt. Dieses Verbot gilt seit 01.08.2025 auch für das bloße Anbieten von Wohnungen im Internet. In der Landeshauptstadt Salzburg ist die MA 5/01 – Baurechtsamt für den Vollzug des § 31b ROG 2009 zuständig.

Da im Rahmen des Vollzuges dieser Norm seitens der Vermieter immer wieder vorgebracht wird, dass sie die Thematik bereits mit der Wirtschaftskammer Salzburg abgeklärt hätten, gestattet sich die MA 5/01 – Baurechtsamt Ihnen, als gesetzliche Interessensvertretung, die Einschränkungen betreffend die touristische Nutzung im Salzburger Raumordnungsgesetz und auch dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002 näher zu bringen.

Einleitend ist festzuhalten, dass die **touristische Beherbergung** gemäß § 5 Z 15 ROG 2009 die Beherbergung von Gästen in Beherbergungsbetrieben oder Privatunterkünften ist. Nach zwischenzeitlich ergangener Rechtsprechung des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg vom 18.01.2024, GZ 405-3/1179/1/13-2024, stellt der Begriff touristische Beherbergung darauf ab, dass Reisenden gegen Entgelt vorübergehend Unterkunft gewährt wird. Zudem sind diese Reisenden nicht nur Urlauber, bei denen Freizeit- und Erholungszwecke im Vordergrund stehen („klassische“ Touristen), sondern auch Geschäftsreisende, Kurgäste, Teilnehmer von Seminaren und dergleichen. Laut Judikatur des Obersten Gerichtshofes vom 23.04.2014, GZ 5 Ob 59/14h, liegt bei Zeiträumen von 2 bis 30 Tage eine kurzfristige Vermietung vor. Aufgrund dieser Judikatur fällt die kurzfristige Vermietung einer Wohnung

unter 30 Tage an klassische Touristen, Geschäftsreisende, Kurgäste, Teilnehmer von Seminaren und dergleichen unter das Verbot der Zweckentfremdung gemäß § 31b Abs 1 ROG 2009.

Wie bereits eingangs angeführt ist die Zweckentfremdung von bestehenden Wohnungen nur mit Bewilligung der Baubehörde zulässig oder wenn einer der folgenden fünf

Ausnahmetatbestände des § 31b Abs 2 ROG 2009 vorliegt:

1. Wenn es sich um Wohnungen in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten sowie Gebieten mit einer Kennzeichnung gemäß § 39 Abs 2 ROG 2009 handelt. Hier ist anzumerken, dass im Stadtgebiet von Salzburg weder ein Zweitwohnungsgebiet noch eine derartige Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan ausgewiesen wurde.
2. Wenn es sich um 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, handelt. In diesen Fällen ist immer eine konkrete Einzelprüfung des Objektes im Zusammenhang mit dem Baukonsens vorzunehmen.
3. Wenn es sich um eine touristische Beherbergung in landwirtschaftlichen Wohnbauten nach Maßgabe des § 48 Abs 2 und 3 ROG 2009 handelt. Auch hier ist eine konkrete Einzelprüfung des Objektes hinsichtlich des Baukonsens vorzunehmen. Zudem muss es sich um einen aufrechten landwirtschaftlichen Betrieb handeln.
4. Wenn es sich um eine touristische Beherbergung im Rahmen der Privatzimmervermietung handelt. Diese ist in § 5 Z 10 ROG 2009 und in Art III B-VGN 1974, BGBl. 1974/444 geregelt. Zudem gibt es dazu zwischenzeitlich auch Judikatur des VwGH sowie des LVwG Salzburg welche zusammenfassend folgende Klarstellungen trifft: Unter Privatzimmervermietung ist die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten zu verstehen. Laut § 5 Z 10 ROG 2009 können diese zehn Fremdenbetten in Gästezimmern oder höchstens drei Wohneinheiten im Hausverband der Vermieter, die in diesem ihren Hauptwohnsitz haben, untergebracht werden. Da es sich um eine häusliche Nebenbeschäftigung handelt, hat der Vermieter in der Wohnung, während der Vermietung, anwesend zu sein. Ein Einfamilienhaus ist dabei einer Wohnung gleichzusetzen. Wird eine Wohnung in einem Mehrparteienwohnhaus vermietet, während der Vermieter in einer weiteren Wohnung wohnt, handelt es sich nicht mehr um eine Privatzimmervermietung, sondern um eine Zweckentfremdung der Wohnung. Ferner dürfen sich die Vermieter keiner haushaltsfremden Personen, wie etwa Reinigungskräften, bedienen.
5. Wenn es sich um Wohnungen handelt, die von den Eigentümern objektiv nachweislich bereits vor dem 1. Jänner 2018 für touristische Beherbergungen verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war und die Art der touristischen Beherbergung jener vor diesem Zeitpunkt entspricht. Hier wird wie folgt unterschieden:
 - Alle Wohnungen die bereits vor dem 01. April 2009 rechtmäßig genutzt wurden.
 - Wohnungen, welche sich in Bauten mit bis zu fünf Wohnungen befinden, die bereits vor dem 01. Jänner 2018 rechtmäßig genutzt wurden.

Hinweis: Der Nachweis der rechtmäßigen Nutzung kann z.B. mittels Vorlage des Belegs über die Entrichtung der allgemeinen Ortstaxe erbracht werden.

Eine **Ausnahmebewilligung** für die touristische Nutzung einer Wohnung gemäß § 31b Abs 3 ROG 2009 erteilt die Baubehörde nur wenn

- für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen worden sind und
- die Wohnung keine gute Eignung für Hauptwohnsitzzwecke aufweist.
Hinweis: Dies ist beispielsweise bei Souterrainwohnungen oder Bassenwohnungen der Fall. Das Vorliegen dieser Umstände ist vom Bewilligungswerber nachzuweisen. Die Bewilligung wird auf höchstens zehn Jahre befristet und soweit erforderlich unter Auflagen oder Bedingungen erteilt.

Neben der Zweckentfremdung von Wohnungen gemäß § 31b ROG 2009 wird im Salzburger Raumordnungsgesetz auch noch die Zulässigkeit von **Apartments** in § 5 Z 1 ROG 2009 iVm § 39 Abs 2 leg. cit. geregelt.

In § 5 Z 1 ROG 2009 wird ein Apartment als eine für den vorübergehenden Wohnaufenthalt von Personen bestimmte Nutzungseinheit innerhalb eines Baus, die zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt oder an welcher Wohnungseigentum (Baurechtswohnungseigentum) nach den Bestimmungen des WEG 2002 begründet wurde, definiert. Ferner sind Wohneinheiten einer Privatzimmervermietung oder einer touristischen Beherbergung in landwirtschaftlichen Wohnbauten gemäß § 48 Abs 2 und 3 ROG 2009 keine Apartments. Ein Apartmenthaus ist ein Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen. Als Apartmenthotel wird ein 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 Dienstleitungen geeignete Räumlichkeit befinden definiert. Derartige Räumlichkeiten bestehen aus

- Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste in einem zentralen, gut zugänglichen Bereich des Baus bzw der Gruppe von Bauten im Ausmaß von mindestens 40 m² sowie
- Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken in einem Ausmaß von mindestens:
 - o 4 m² je Gästezimmer bei Bauten mit bis zu 35 Gästezimmer,
 - o 3 m² je Gästezimmer bei Bauten ab 36 bis 100 Gästezimmer,
 - o 2 m² je Gästezimmer bei Bauten über 100 Gästezimmer.

Daraus folgt, dass ein Apartmenthaus, welches ein Bau ist in dem sich zumindest ein Apartment befindet, nur errichtet oder betrieben werden darf, wenn dafür eine Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan vorliegt. Zudem muss das Apartment nach seinem baurechtlichen Verwendungszweck der Beherbergung von Gästen dienen. Ob die Beherbergung dabei in Form einer gewerblichen oder nicht gewerblichen Vermietung erfolgt, ist nicht von Belang. Von Bedeutung ist aber, dass die Beherbergung von Gästen die hauptsächliche Verwendung der Nutzungseinheit darstellt. Dies unterscheidet das Apartment von Wohnungen und Verwendungen, bei denen die touristische Beherbergung nur eine (akzessorisch) zulässige Nebennutzung der Hauptverwendung darstellt, wie zum Beispiel die Privatzimmervermietung. Schließlich muss es sich um eine Beherbergung handeln, bei dem die Erbringung hoteltypischer Dienst- und Serviceleistungen nur in sehr untergeordnetem Umfang erfolgt, was wiederum an den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten zu sehen und zu messen ist.

Da es im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Salzburg keine Kennzeichnung gemäß § 39 Abs 2 ROG 2009 gibt, sind Apartmenthäuser grundsätzlich unzulässig. Eine Möglichkeit zur touristischen Nutzung kann daher gewerblich nur noch umgesetzt werden, indem man ein klassisches Hotel errichtet, die Gästezimmer ohne Küchen oder Kochnischen ausstattet und weiters für die Erbringung hoteltypischer Dienstleitungen, geeignete Räumlichkeiten – wie zuvor angeführt – vorsieht.

Schließlich ist noch auf die touristische Nutzung im Zusammenhang mit dem **Wohnungseigentumsgesetz 2002** zu verweisen. Danach ist die touristische Nutzung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts für die Dauer von jeweils 2 bis 30 Tagen eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung nach dem WEG 2002. Eine derartige Widmungsänderung bedarf daher der Zustimmung aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft oder der Genehmigung durch den Außerstreitrichter (OGH 23.04.2014, 5 Ob 59/14h). Aufgrund dieser Judikatur des Obersten Gerichtshofes können sich Miteigentümer auch bei Wohnungen, die unter einen der zuvor erörterten Ausnahmetatbeständen des § 31b Abs 2 ROG 2009 fallen, mittels Unterlassungsklage zur Wehr setzen.

Da das Thema touristische Nutzung durchaus komplex ist, werden Sie ersucht den Inhalt dieses Schreibens Ihren Mitgliedern weiterzuleiten. Die bei der MA 5/01 – Baurechtsamt extra eingerichtete Dienststelle „Überprüfung Zweckentfremdung von Wohnungen“ steht zudem gerne Beratend zur Seite. Weitere Informationen sowie die Ansprechpartner finden Sie auf unserer Homepage unter <https://www.stadt-salzburg.at/wohnungsanbieter>.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung und

freundliche Grüße,



Kay-Michael Dankl