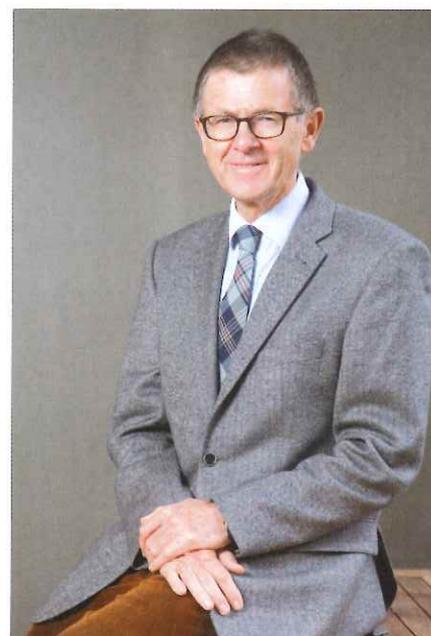


# Freizeitwohnsitze in Hotelbetrieben

**Das Tiroler Raumordnungsgesetz bietet die Möglichkeit,** neue Freizeitwohnsitze auch auf bisherigen Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen zu schaffen. Voraussetzung ist, dass in der betreffenden Gemeinde der Freizeitwohnsitzanteil acht Prozent noch nicht übersteigt.

// TEXT: AXEL FUITH, FOTO: JULIA TÜRTSCHER



DR. AXEL FUITH  
Tschurtschenthalerstraße 4a,  
6020 Innsbruck  
[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

**V**or allem touristisch schwächeren Gemeinden bietet sich durch das Tiroler Raumordnungsgesetz die Möglichkeit, auch auf Sonderflächen, auf denen Gastgewerbebetriebe bestehen, die in der bisherigen Betriebsform nicht überlebensfähig sind, einen touristischen Impuls durch die Zulassung neuer Freizeitwohnsitze in derartigen Gebäuden zu ermöglichen. Dadurch wird verhindert, dass Hotelruinen entstehen.

## Verschiedene Modelle

Bewährt hat sich die Widmung einiger Freizeitwohnsitze in derartigen Hotelanlagen, um durch deren Abverkauf die Renovierung oder den Neubau des Gebäudes zu ermöglichen, wobei der Hotelbetrieb dann wieder aufgenommen werden kann und auch die Eigentümer derartiger Freizeitwohnsitze gerne die Leistungen des Hotels in Anspruch nehmen. Durch diesen Abverkauf wird nötiges Kapital zugeführt.

Von dieser Gestaltung, bei der ein Teil der Wohnungen als Freizeitwohnsitze durch die Gemeinden neu gewidmet wird, ist der Hotelbetrieb von Häusern zu unterscheiden, in denen der Flächenwidmungsplan keine Freizeitwohnsitze zulässt. Hier ist die Beschränkung für Freizeitwohnsitze

nach § 13 Abs 1 lit a des Tiroler Raumordnungsgesetzes zu beachten. Danach sind Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen, sofern Gemeinschaftsräume vorhanden sind und gewerbetypische Dienstleistungen, insbesondere regelmäßige Raumreinigung und Wechseln der Wäsche, erbracht werden und überdies seitens des Betriebes die ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson gewährleistet ist, nicht als Freizeitwohnsitz anzusehen. Es ist somit durchaus zulässig, dass an solchen Einheiten Wohnungseigentum begründet und abverkauft wird. Jedenfalls ist es notwendig, dass der Betrieb und somit die Nutzung dieser Einheiten im Rahmen des Gastgewerbebetriebes zur Beherbergung von Gästen mit den genannten Erfordernissen durchgeführt wird.

## Anspruch auf Eigennutzung?

Es erhebt sich immer wieder die Frage, inwiefern der Eigentümer einer Einheit selbst eine Nutzung vornehmen darf. Eine klare Regelung, inwieweit und in welchem zeitlichen Ausmaß eine Eigennutzung zulässig wäre, findet sich in den Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes nicht. Hier haben die Landesgesetzgeber anderer Bundesländer Klarheit geschaffen, wonach zum Beispiel eine Eigennutzung in der Größenordnung von sechs Wochen pro Jahr als zulässig erscheint. Manche Stimmen sind

der Ansicht, dass man als Eigentümer einer derartigen Wohnung in einem Hotel jeweils nur irgendeine andere Einheit im Rahmen des Gastgewerbebetriebes nutzen könne, nicht aber die eigene. Diese Argumentation erscheint rechtlich nicht schlüssig, weil der Sinn einer derartigen Bestimmung darin zu erblicken ist, dass einem Gastgewerbebetrieb entsprechende Einnahmen durch die Beherbergung von Gästen verschafft werden sollen. Hier ist meines Erachtens grundsätzlich zu trachten, dass eine Eigennutzung, wenn man sie als zulässig erachten würde, jedenfalls nicht in Konkurrenz zum Hotelbetrieb treten darf. Dies bedeutet, dass die Eigennutzung zu einer Zeit, zu der das Hotel ohnedies voll mit Gästen ausgelastet wäre, zu hinterfragen ist. Ob es sinnvoll erscheint, ein Verbot der Eigennutzung so zu sehen, dass auch in Zeiten, in denen die einzelne Einheit im Rahmen des Hotelbetriebes leer stünde, nicht selbst genützt werden dürfte, und zwar unter Bezahlung eines entsprechenden Beherbergungsentgeltes an den Hotelbetrieb, ist meines Erachtens zu hinterfragen. Meiner Ansicht nach kann das Argument, dass man sich nicht selbst seine Wohnung vermieten kann, hier nicht überzeugen. Nach dem Zweck des Gesetzes kann es wohl nicht sein, dass man derartige Appartements leerstehen lassen muss, wenn zum Beispiel in der Zwischen-, Vor- oder Nachsaison kein Bedarf des Hotelbetriebes besteht. ●