

Buy to let versus Freizeitwohnsitz

Durch das Investorenmodell wird die Möglichkeit für hochwertige Hotelprojekte geschaffen. Für den Investor bedeutet dies Sicherheit durch Eintragung von grundbücherlichem Wohnungseigentum.



DR. AXEL FUITH
MAG. MARTIN FUITH, LL. M.
Tschurtschenthalerstraße 4a
6020 Innsbruck
www.fuith.eu

Eigentümer jedenfalls ein Beitrag zu den Hotelkosten zu leisten ist, der über die tatsächlich anfallenden Kosten für eine derartige Einheit hinausgeht, da jedenfalls auch bei einem leerstehenden Hotelzimmer die anteiligen Betriebs-, Personal-, und Reinigungskosten anfallen.

Vorausgeschickt wird jedenfalls nochmals, dass in allen Fällen die Dispositionsbefugnis beim Beherbergungsunternehmen zu verbleiben hat. Unzulässig wäre im Sinne des zitierten Erkenntnisses somit die Einräumung der Befugnisse an einen Eigentümer eines Hotelapartements, zu bestimmen, dass zu von ihm zu bestimmenden Zeiten (in allfälliger Konkurrenz zu den Interessen des Beherbergungsbetriebes) die Eigennutzung nach eigenem Gutdünken erfolgt, oder zu bestimmen, wer zu bestimmten Zeiten diese Nutzung ausüben darf.

Die allgemeine Formulierung, dass der Wohnungseigentümer und Käufer berechtigt ist, eine bestimmte Einheit des Hotels, wie jeder andere Gast, zum Beispiel für die Dauer von fünf Wochen pro Jahr zu buchen, ist somit jedenfalls zulässig. Es ist auch keinesfalls unzulässig, wenn der Wohnungseigentümer bei der Buchung einer Hoteleinheit seinen (unverbindlichen) Wunsch äußert, eine bestimmte Einheit zu buchen.

Auch dieser Vorgang geht über den üblichen Beherbergungsvertrag nicht hinaus, sondern ist ein, gerade bei Stammgästen, regelmäßig gehandhabter Vorgang (siehe Fuith, Tiroler Grundverkehrsgesetz, 2017, www.lindeverlag.at)

DER EIGENTÜMER EINER EINHEIT KANN WIE JEDER ANDERE GAST EINE EINHEIT IM HOTEL BUCHEN, ES DARF IHM ABER KEIN VORRECHT ODER RECHT AUF EINE BESTIMMTE EINHEIT EINGERÄUMT WERDEN.

Im Erkenntnis vom 5. September 2002 (!) hat der Verwaltungsgerichtshof (VfGH) ausgeführt, dass die Dispositionsbefugnisse vom Wohnungseigentümer einer Eigentumswohnung in einem Hotel vertraglich etwa einem zur Führung eines Beherbergungsbetriebes Berechtigten übertragen werden müssen, und zwar so weitgehend, dass dem Käufer hinsichtlich seiner Wohneinheit keine über einen üblichen Beherbergungsvertrag hinausgehenden Rechte mehr zustünden. Hier hat der VfGH auf zwei Kriterien abgestellt, nämlich ob beim Käufer die Verfügungsgewalt über die zeit-

liche Einteilung der Nutzung der Wohnung verbleibt und ob im Wesentlichen auch über die personelle Auswahl der Wohnungsbenutzer der Käufer entscheidet, und zwar gerade für einen Beherbergungsbetrieb in einem Wintersportgebiet in der besonders wichtigen Wintersaison.

Meines Erachtens hat der VfGH damit eine verfassungskonforme Auslegung der Abgrenzung zwischen erlaubtem Gastgewerbebetrieb zur Beherbergung von Gästen und verbotenen Freizeitwohnsitz getroffen. Die Entscheidungsbefugnis und Dispositionsbefugnis muss dem Beherbergungsunternehmen zustehen und nicht dem einzelnen Eigentümer einer Hoteleinheit.

Der Eigentümer einer Einheit kann wie jeder andere Gast eine Einheit im Hotel buchen, es darf ihm aber kein Vorrecht oder Recht auf eine bestimmte Einheit eingeräumt werden. Die Disposition, somit die Entscheidung, welche Hoteleinheit an wen zu welcher Zeit vermietet wird, muss beim Beherbergungsbetrieb verbleiben. Der Beherbergungsbetrieb hat gerade außerhalb der Saison großes Interesse daran, dass das Hotel eine entsprechende Auslastung hat, weil die Betriebskosten gedeckt werden müssen. Die Nutzung von Apartments des Hotelbetriebes durch die Eigentümer erfolgt nicht unentgeltlich, da durch das Beherbergungsentgelt bei Nutzung durch