

Nr. 62 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(4. Session der 17. Gesetzgebungsperiode)

Antrag

der Abg. Heilig-Hofbauer BA MBA, Klubobfrau Mag.^a Berthold MBA und Mag.^a Dr.ⁱⁿ Humer-Vogl
betreffend die Strafbarkeit für die Werbung mit illegaler Zweitwohnsitznutzung

Obwohl das Salzburger Raumordnungsrecht gemäß § 5 Z 15 ROG 2009 die Eigennutzung von Ferien-Apartments ohne entsprechende Zweitwohnsitzwidmung verbietet, werben verschiedene Anbieter - insbesondere von so genannten Buy-to-let Modellen - offensiv damit und sichern diese Möglichkeit sogar in den Betreiberverträgen zu.

So wird etwa aktuell ein 79 m² großes Apartment im „Nikolaus by Avenida“ in Zell am See (das von einer Firma der Alpin Family Gruppe betrieben wird) mit einem Kaufpreis von € 895.000,-- auf der Immobilienseite der Salzburger Nachrichten als „Investment mit Selbstnutzung“ inseriert. Auch in einem Exposé dieses Projekts, das von Alpin Family veröffentlicht wurde, ist von „Urlaubsspass als Extra-Bonus“ und einer wertvollen Investition „mit Urlaubsgenuss als Zusatznutzen!“ die Rede.

In einem Betreibervertrag des Appartementhotels „the Glemm by AvenidA“ in Kaprun (das ebenfalls zur Alpin Family Gruppe gehört), der den GRÜNEN vorliegt, wird unter dem Punkt „Eigennutzung“ festgehalten, dass eine Eigennutzung „nach Maßgabe des prioritären Reservierungssystems“ möglich ist. „Ein allfälliger Rabatt sowie die Konditionen bei Eigennutzung ist auf dem Stamm-/Berechnungsblatt vermerkt, wobei 14 Tage Aufenthalt in der Nebensaison kostenlos sind (ausgenommen anfallende Aufwendungen, wie Reinigung, Bettwäsche etc.) Die Eigentümer erhalten mit Abschluss des Vertrages einen separaten Zugangscode, mit welchem Sie sich jederzeit in das Reservierungssystem des Beherbergers einbuchen können. Benennt der Eigentümer selbst Gäste, die den Vertragsgegenstand nutzen wollen, so hat dies unter sämtlichen Bedingungen, die auch bei den anderen Gästen obligatorisch sind, gegenüber dem Beherberger zu erfolgen“, so der Betreibervertrag. Einschränkend wird dann noch hinzugefügt, dass hinsichtlich bestimmter Formen der Eigennutzung im Sinne „der jeweils geltenden raumordnungs- und grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen sowie der sich allenfalls ändernden Rechtsmeinung von Behörden oder Gerichten keine wie immer geartete Garantie abgegeben werden“ kann, „dass eine solche Eigennutzung zulässig ist oder bleibt“. Allerdings wird eine solche Eigennutzung - trotz eindeutigem raumordnungsrechtlichem Verbot - wie beschrieben weiter offensiv beworben und praktiziert. In einem Schreiben von Alpin Family an die „werten Eigentümer“ der Apartments im „Glemm by AvenidA“ vom 9. Mai 2022 wird auf die „eine neue Übersicht der zubuchbaren und tw. obligatorischen Leistungen für Ihren zukünftigen Aufenthalt“ hingewiesen. Und weiter: „Aktuell sprechen wir davon, dass rund 60 % der Buchungen zwischen 2 und 5 Tagen vor der Anreise getätigt werden - dies stellt eine neue Herausforderung für den Tourismus und eine neue Art der

Planungssicherheit dar. Wir werden dieses Buchungsverhalten weiterhin beobachten und analysieren. Sollte sich dieser Trend fortsetzen und dies die Zukunft werden, müssen wir reagieren und die Ihnen bekannte Last-Minute-Regelung von 6 Tagen auf 2 Tagen vor Anreise reduzieren. Natürlich ist es uns wichtig, Ihnen weiterhin die Möglichkeit einer Last-Minute-Regelung zu bieten, jedoch müssen wir uns mit dem sich verändernden Markt arrangieren und auf die Veränderung reagieren.“ Im Falle solcher „Last-Minute-Buchungen“ wurden überhaupt keine Nutzungsentgelte verrechnet, sondern nur Kosten für Reinigung, Bettwäsche und allfällige andere in Anspruch genommene Service-Leistungen.

Solche Praktiken sind nicht nur bei den Häusern, die von der Alpin Family Gruppe betrieben werden, gängige Praxis, sondern in der ganzen Branche weit verbreitet. So liegt den GRÜNEN auch ein Betreibervertrag des Mountain Hotel Louis in Kaprun vor, in dem ähnliches geregelt ist. Unter dem Punkt „Apartmentverwaltung und touristische Nutzung“ wird die touristische Nutzung durch den Eigentümer geregelt. Für solche Eigenbuchungen werden dann bestimmte Kostenanteile mit deutlich ermäßigten Preisen im Vergleich zur externen touristischen Vermietung und die Buchungsmodalitäten festgelegt. „*Der Eigentümer wird aufgefordert festzulegen, welche Familienangehörige und Personen in den Genuss der Eigenbuchung kommen (vorbereites Formular der Betreiberin). Gibt der Eigentümer keine Liste ab, sind nur die grundbürgerlichen Eigentümer sowie deren Kinder zur Eigenbuchung berechtigt*“, so der Betreibervertrag.

Wie Eigentümer von Apartments in solchen Buy-to-let-Häusern berichten, werden neben der laufenden verbotenen Eigennutzung auch die internen Einbuchungen solcher Aufenthalte regelmäßig wieder aus den Reservierungssystemen gelöscht, so dass diese nicht in der Buchungsstatistik aufscheinen und keine Nächtigungsabgaben abgeführt werden müssen. Dies würde auch die offiziell deutlich niedrigeren Auslastungszahlen solcher Häuser erklären. Das heißt, dass es neben der illegalen Zweitwohnsitznutzung auch noch zu Abgabenverkürzungen kommt.

Bei der Zweckentfremdung von Wohnraum wurde mit der ROG-Novelle 2025 ein neuer Straftatbestand für das Anbieten von Wohnungen zu touristischen Zwecken entgegen § 31b ROG 2009 eingeführt. Wer eine Wohnung entgegen § 31b Abs 1 und 2 zur Verwendung für touristische Beherbergungen im Internet oder sonst an einen größeren Kreis von Personen anbietet, muss mit einer Verwaltungsstrafe von bis zu € 25.000,-- rechnen. Für das Werben mit einer illegalen Zweitwohnsitznutzung entgegen den Bestimmungen des § 5 Z 15 ROG 2009 gibt es keine solche Strafbestimmung.

In diesem Zusammenhang stellen die unterzeichneten Abgeordneten den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Die Landesregierung wird aufgefordert, dem Landtag sechs Monate ab Beschlussfassung eine Novelle des Raumordnungsgesetzes vorzulegen, mit der auch das Werben mit einer illegalen

Zweitwohnsitznutzung (etwa bei der Vermarktung von Buy-to-let-Modellen) entgegen den Bestimmungen des § 5 Z 15 ROG 2009 analog zur neuen Strafbestimmung des § 78 Abs. 1 lit. 4a ROG 2009 unter Strafe gestellt wird.

Dieser Antrag wird dem Ausschuss für Wohnen, Raumordnung und Grundverkehr zur weiteren Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.

Salzburg, am 1. Oktober 2025

Heilig-Hofbauer BA MBA eh. Mag.^a Berthold MBA eh. Mag.^a Dr.ⁱⁿ Humer-Vogl eh.