



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Mag. Bayer als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, in der Revisionssache der A GmbH (vormals A GmbH), vertreten durch die Berger Grobovschek Perfeller Rechtsanwälte OG in Salzburg, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg vom 11. Juni 2025, 405-3/1391/1/8-2025, betreffend Versagung einer Baubewilligung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bezirkshauptmannschaft Zell am See; weitere Partei: Salzburger Landesregierung), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

**Begründung:**

- 1 Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg (Verwaltungsgericht) wurde die Beschwerde der Revisionswerberin gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 9. Jänner 2025, mit welchem das Ansuchen der Rechtsvorgängerin der Revisionswerberin vom 6. Juli 2017 um baurechtliche Bewilligung des Zubaus eines erdgeschossigen Trockenraumes, des Umbaus von Wohnungen zu Apartments sowie die Änderung des Verwendungszwecks eines Wohnhauses zu einem Aparthotel auf näher bezeichneten Grundstücken abgewiesen worden war, als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig sprach das Verwaltungsgericht aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei.
- 2 Begründend führte das Verwaltungsgericht zusammengefasst aus, die gegenständlichen Grundstücke seien im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als „Bauland - Erweitertes Wohngebiet (EW)“ ausgewiesen. Gemäß der Übergangsbestimmung § 86 Abs. 19 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) sei in Anbetracht des bereits am 10. Juli 2017 bei der belangten Behörde eingebrachten Baubewilligungsansuchens § 30 Abs. 4 ROG 2009 in der Stammfassung LGBl. Nr. 30/2009 anzuwenden, wonach in den Bauland-Kategorien gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 bis 5 „Feriendörfer und Apartmenthäuser“ zur touristischen Nutzung erst nach Kennzeichnung der





Flächen gemäß § 39 Abs. 2 ROG 2009 zulässig gewesen seien und somit „Apartmenthotels“ noch keine besondere Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan erfordert hätten.

- 3 Das vorliegende Objekt werde seit nunmehr acht Jahren (seit 2017) entgegen dem baurechtlichen Konsens tatsächlich nicht als Wohnhaus, sondern als gastgewerblicher Beherbergungsbetrieb genützt. Die Wohneinheiten würden von der A M GmbH & Co KG, welche Inhaberin eines Gastgewerbes gemäß § 94 Z 26 Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) in der Betriebsart „Appartementhaus“ mit den Berechtigungen gemäß § 111 Abs. 1 Z 1 und Z 2 GewO 1994, tage- und wochenweise an Beherbergungsgäste mit Beherbergungsvertrag zur touristischen Nutzung gewerblich vermietet. Im Internetauftritt werde das Objekt als „10 großzügige Ferienapartments sowie ein luxuriöses 5-Stern Penthouse Royal“ bzw. als „Apartments mit Frühstück“ beworben und als Dependance „mit Hotelservice“ bezeichnet. Die einzelnen Ferienapartments seien voll ausgestattet. An Dienstleistungen würden eine wöchentliche Standardreinigung der Ferienapartments inklusive Wäschetausch und eine Endreinigung nach Auszug der Gäste angeboten. Auf besonderen Wunsch der Gäste werde auch ein tägliches Zimmerservice und ein tägliches Wechseln der Wäsche angeboten. Auf Wunsch der Gäste werde ein Catering vom Restaurant des A Hotels und eine Zubereitung der Speisen in den einzelnen Apartments durch zur Verfügung gestellte Köche der Hotelbetreiberin angeboten. Im Objekt selbst befänden sich weder eine Rezeption noch Verabreichungsflächen (Restaurant) für die Beherbergungsgäste. Das Ein- und Auschecken der Beherbergungsgäste erfolge an der Rezeption des A Hotels. Das A Hotel weise vom Standort des vorliegenden Objektes eine Gehdistanz von 455 m (gemessen vom Haupteingang) bzw. 377 m (gemessen vom Hintereingang) auf.
- 4 Zwar würden bei dem vorliegenden Bauvorhaben durchaus hoteltypische Dienstleistungen erbracht, unter Berücksichtigung der im Sachverhalt festgestellten Gesamtumstände, dem Fehlen einer Rezeption und eines Restaurants/Speiseraumes für die Beherbergungsgäste im vorliegenden Objekt, oder in einem zu diesem Gebäude in einem räumlichen Naheverhältnis



stehenden Bau, sei das Bauvorhaben jedoch nicht als Apartmenthotel zu qualifizieren. Das A Hotel stehe schon aufgrund der festgestellten Distanz keinesfalls mehr in einem räumlichen Naheverhältnis zum gegenständlichen Gebäude.

- 5 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.
- 6 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.
- 7 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.
- 8 Die Revision bringt zur Begründung ihrer Zulässigkeit vor, das angefochtene Erkenntnis weiche im Hinblick auf die Frage, welche hoteltypischen Dienstleistungen für eine Qualifikation als Apartmenthotel erforderlich seien, von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab (mit Hinweis auf VwGH 29.6.2022, Ra 2021/06/0222; und 27.4.2011, 2009/06/0009). Das Verwaltungsgericht sehe für das Vorliegen eines Apartmenthotels das Vorhandensein einer Rezeption und eines entsprechenden Verabreichungsbereiches für die Beherbergungsgäste in einem räumlichen Zusammenhang als zwingend erforderlich an und lasse unberücksichtigt, dass mit den Gästen jeweils ein Beherbergungsvertrag (kein Bestandsvertrag)





abgeschlossen werde und „vor Ort“ hoteltypische Dienstleistungen direkt erbracht würden.

- 9 Der Verwaltungsgerichtshof setzte sich bereits wiederholt mit der Frage der Abgrenzung zwischen Apartmenthäusern und Apartmenthotels in Hinblick auf die Vereinbarkeit mit der Flächenwidmung auseinander (vgl. etwa VwGH 29.6.2022, Ra 2021/06/0222; 30.1.2019, Ra 2018/06/0228 bis 0231, 0236, 12.7.2012, 2011/06/0059 bis 0060, jeweils mwN). Demnach ist für eine solche Beurteilung das sich aus dem Zusammenwirken aller Umstände ergebende Erscheinungsbild (etwa der Gegenstand des Vertrages, die Vertragsdauer, die Vereinbarungen über Kündigung und Kündigungsfristen, die Nebenvereinbarungen über die Bereitstellung von Bettwäsche und über Dienstleistungen wie z. B. die Reinigung der Räume, der Bettwäsche oder der Kleider des Mieters, oder auf welche Art und Weise der Betrieb sich nach außen darstellt) ausschlaggebend. Es sei erforderlich, dass das sich aus dem Zusammenwirken aller Umstände ergebende Erscheinungsbild ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen lasse, das eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinn einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrate. Für die Frage, ob ein Bauvorhaben als Apartmenthotel oder als Apartmenthaus anzusehen ist, sind die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Eine solche einzelfallbezogene Beurteilung des Verwaltungsgerichtes ist nur dann revisibel, wenn dem Verwaltungsgericht dabei eine krasse Fehlbeurteilung unterlaufen und die Beurteilung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise erfolgt wäre (vgl. zum Ganzen etwa VwGH 27.7.2023, Ra 2023/06/0041, mwN).
- 10 Entgegen der Behauptung in der Zulässigkeitsbegründung bezog das Verwaltungsgericht in seine Würdigung der festgestellten Gesamtumstände mit ein, dass auch hoteltypische Dienstleistungen erbracht würden. Im Ergebnis qualifizierte es das vorliegende Bauvorhaben jedoch im Hinblick darauf, dass andere hoteltypische Dienstleistungen, wie insbesondere der Empfang der Gäste an einer Rezeption und deren Bewirtung mangels entsprechender Räumlichkeiten nicht vor Ort stattfinden würden, als Apartmenthaus und nicht



als Apartmenthotel. Die Revision vermag in ihrem unsubstantiierten Zulässigkeitsvorbringen nicht aufzuzeigen, dass diese einzelfallbezogene Beurteilung des Verwaltungsgerichts krass fehlerhaft, in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigende Weise erfolgt wäre.

- 11 In der Revision werden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen.

W i e n , am 10. April 2026

