

TE Vfgh Beschluss 2025/9/12 G94/2025

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.09.2025

Index

10/07 Verfassungs- und Verwaltungsgerichtsbarkeit

Norm

B-VG Art140 Abs1 litc

Tir RaumOG 2022 §13

Tir Bauo 2022 §28, §29

VfGG §7 Abs2

1. B-VG Art. 140 heute
 2. B-VG Art. 140 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
 3. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 4. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2008
 5. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 6. B-VG Art. 140 gültig von 06.06.1992 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 276/1992
 7. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.1991 bis 05.06.1992 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
 8. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.1988 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
 9. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.1976 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
 10. B-VG Art. 140 gültig von 19.12.1945 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 11. B-VG Art. 140 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. VfGG § 7 heute
 2. VfGG § 7 gültig ab 22.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 16/2020
 3. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 21.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
 4. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014
 5. VfGG § 7 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 6. VfGG § 7 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
 7. VfGG § 7 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 8. VfGG § 7 gültig von 01.10.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 123/2002
 9. VfGG § 7 gültig von 01.01.1991 bis 30.09.2002 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
 10. VfGG § 7 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

Leitsatz

Zurückweisung eines Antrags auf Aufhebung einer Bestimmung des Tir RaumOG 2022 betreffend Beschränkungen für Freizeitwohnsitze wegen der Möglichkeit der Stellung eines Bauansuchens betreffend Nutzungsänderung

Spruch

Der Antrag wird zurückgewiesen.

Begründung

Begründung

I. Antrag römisch eins. Antrag

Mit dem auf Art140 Abs1 Z1 litc B-VG gestützten Antrag begehrt die antragstellende Partei, der Verfassungsgerichtshof möge

"3.1. [...]

3.2. §13 Abs2 lita TROG 2022, LGBI 43/2022 idF LGBI 6/2025, wegen Verfassungswidrigkeit aufheben3.2. §13 Abs2 lita TROG 2022, Landesgesetzblatt 43 aus 2022, in der Fassung Landesgesetzblatt 6 aus 2025,, wegen Verfassungswidrigkeit aufheben;

in eventu

3.3. §13 TROG 2022, LGBI 43/2022 idF LGBI 6/2025, wegen Verfassungswidrigkeit aufheben3.3. §13 TROG 2022, Landesgesetzblatt 43 aus 2022, in der Fassung Landesgesetzblatt 6 aus 2025,, wegen Verfassungswidrigkeit aufheben;

in eventu

3.4. das TROG 2022, LGBI 43/2022 idF LGBI 6/2025, wegen Verfassungswidrigkeit aufheben"3.4. das TROG 2022, Landesgesetzblatt 43 aus 2022, in der Fassung Landesgesetzblatt 6 aus 2025,, wegen Verfassungswidrigkeit aufheben".

II. Sachverhalt und Antragsvorbringenrömisch zwei. Sachverhalt und Antragsvorbringen

1. Die antragstellende Partei ist Entwicklerin und Betreiberin von Tourismusanlagen in Österreich. Nach Angaben der antragstellenden Partei liegt ihren Projekten ein Finanzierungsmodell zugrunde, bei dem Investoren Liegenschaftsanteile erwärben und Wohnungseigentum an einzelnen Einheiten von Tourismusanlagen begründeten während die touristische Betreibung der Anlage bei der Betreibergesellschaft liege. Es sei Teil des Konzeptes, dass sich die Investoren mit ihren Familien zu fremdüblichen Bedingungen in die (eigenen) Wohnungseigentumseinheiten einmieten könnten.

2. Die antragstellende Partei bringt vor, §13 Abs2 lita TROG 2022 stehe diesem Geschäftskonzept entgegen. Die Bestimmung untersage den Investoren bzw Wohnungseigentümern im Ergebnis die Nutzung der in ihrem Wohnungseigentum stehenden Beherbergungseinheiten auch unter fremdüblichen Bedingungen. Die Bestimmung führe im Zusammenhang mit dem Geschäftsmodell der antragstellenden Partei zu erheblicher Rechtsunsicherheit und beeinträchtige die wirtschaftliche Kalkulation des Investitionsmodells der antragstellenden Partei massiv.

3. Zur unmittelbaren und aktuellen Betroffenheit durch die angefochtene Bestimmung führt die antragstellende Partei aus, die Bestimmung entfalte direkte normative Wirkung, indem sie Wohnungseigentümern untersage, ihre Immobilien unter denselben Konditionen wie Dritte zu nutzen. Die antragstellende Partei sei als Investorin, Projektentwicklerin und Wohnungseigentümerin direkt und aktuell betroffen, weil sie laufend Kauf- und Anlegermodelle entwickle, die ausdrücklich auf die gleichgestellte Nutzung durch Wohnungseigentümer und deren Familien ausgelegt seien. Der Eingriff sei aktuell, weil die antragstellende Partei in laufende Projektentwicklungen involviert und (Wohnungs-)Eigentümerin von Objekten sei, bei denen die angefochtene Bestimmung ihre wirtschaftliche Handlungsfreiheit beschränke. Hinsichtlich bereits abgeschlossener Projekte sei die antragstellende Partei aktuell betroffen, weil sie den Wohnungseigentümern aus zivilrechtlichen Titeln verantwortlich sein könne. Die von der antragstellenden Partei angeboten Investorenmodelle würden durch die angefochtene Bestimmung praktisch unmöglich gemacht bzw ihre Attraktivität massiv reduziert. Die Verwaltungspraxis lege die Bestimmung teilweise restriktiv aus, indem sie explizite Nutzungsunterlassungen iSd §13 Abs.2 lita TROG 2022 in Raumordnungsverträgen vorsehe. In bisherigen Raumordnungsverträgen sei hingegen die Miete durch die Wohnungseigentümer und ihre Familien zu fremdüblichen Preisen über das zentrale Buchungssystem als explizit zulässig festgehalten worden.3. Zur unmittelbaren und aktuellen Betroffenheit durch die angefochtene Bestimmung führt die antragstellende Partei aus, die Bestimmung entfalte direkte normative Wirkung, indem sie Wohnungseigentümern untersage, ihre Immobilien unter denselben Konditionen wie Dritte zu nutzen. Die antragstellende Partei sei als Investorin, Projektentwicklerin

und Wohnungseigentümerin direkt und aktuell betroffen, weil sie laufend Kauf- und Anlegermodelle entwickle, die ausdrücklich auf die gleichgestellte Nutzung durch Wohnungseigentümer und deren Familien ausgelegt seien. Der Eingriff sei aktuell, weil die antragstellende Partei in laufende Projektentwicklungen involviert und (Wohnungs-)Eigentümerin von Objekten sei, bei denen die angefochtene Bestimmung ihre wirtschaftliche Handlungsfreiheit beschränke. Hinsichtlich bereits abgeschlossener Projekte sei die antragstellende Partei aktuell betroffen, weil sie den Wohnungseigentümern aus zivilrechtlichen Titeln verantwortlich sein könne. Die von der antragstellenden Partei angebotenen Investorenmodelle würden durch die angefochtene Bestimmung praktisch unmöglich gemacht bzw ihre Attraktivität massiv reduziert. Die Verwaltungspraxis lege die Bestimmung teilweise restriktiv aus, indem sie explizite Nutzungsunterlassungen iSd §13 Absatz 2, lita TROG 2022 in Raumordnungsverträgen vorsehe. In bisherigen Raumordnungsverträgen sei hingegen die Miete durch die Wohnungseigentümer und ihre Familien zu fremdüblichen Preisen über das zentrale Buchungssystem als explizit zulässig festgehalten worden.

Ein zumutbarer anderer Weg, die behauptete Verfassungswidrigkeit der angefochtenen Bestimmung an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen, stehe der antragstellenden Partei nicht offen. Es liege kein Verwaltungsakt vor. Im Projektgenehmigungsverfahren spiele die Eigentümerstruktur keine maßgebliche Rolle. Es sei im Zeitpunkt der Genehmigung auch nicht möglich, die zukünftige Eigentümerschaft zu bestimmen oder vorherzusehen. Im Widmungsverfahren habe die antragstellende Partei keine Parteistellung. Die antragstellende Partei könne nicht darauf verwiesen werden, absichtlich gegen das Gesetz zu verstoßen, um ein Verwaltungs(straf)verfahren zu provozieren. Ein allfälliger zivilrechtlicher Prozess könne nicht zur Prüfung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit der angefochtenen Bestimmung führen. Ein Zuwarten sei der antragstellenden Partei auf Grund der erheblichen Rechtsunsicherheit auch nicht zumutbar. Auch die Unterzeichnung eines Raumordnungsvertrages, der eine Nutzungsunterlassung vorsehe, um in Folge bewusst gegen diesen zu verstoßen und einen zivilgerichtlichen Prozess zu provozieren, sei der antragstellenden Partei nicht zumutbar.

4. In der Sache bringt die antragstellende Partei – mit näherer Begründung – vor, der Ausschluss von Wohnungseigentümern von der Möglichkeit, jene Räumlichkeiten, die in ihrem Wohnungseigentum stünden, zu fremdüblichen Preisen zu mieten, verletze das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art5 StGG, Art1 1. ZPEMRK), auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art7 B-VG, Art2 StGG), auf Erwerbs(ausübungs)freiheit (Art6 StGG), auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs (Art4 StGG), der freien Wohnsitznahme und auf Aufenthaltsfreiheit sowie das Bestimmtheitsgebot gemäß Art18 B-VG. Zudem verstoße die angefochtene Bestimmung gegen unionsrechtliche Grundfreiheiten.⁴ In der Sache bringt die antragstellende Partei – mit näherer Begründung – vor, der Ausschluss von Wohnungseigentümern von der Möglichkeit, jene Räumlichkeiten, die in ihrem Wohnungseigentum stünden, zu fremdüblichen Preisen zu mieten, verletze das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art5 StGG, Art1 1. ZPEMRK), auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art7 , B-VG, Art2 StGG), auf Erwerbs(ausübungs)freiheit (Art6 StGG), auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs (Art4 StGG), der freien Wohnsitznahme und auf Aufenthaltsfreiheit sowie das Bestimmtheitsgebot gemäß Art18 B-VG. Zudem verstoße die angefochtene Bestimmung gegen unionsrechtliche Grundfreiheiten.

III. Rechtslagerömisches drei. Rechtslage

1. §13 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBI 43/2022, idF LGBI 6/2025 lautet (die im Hauptantrag angefochtene Bestimmung ist hervorgehoben):¹ §13 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, Landesgesetzblatt 43 aus 2022,, in der Fassung Landesgesetzblatt 6 aus 2025, lautet (die im Hauptantrag angefochtene Bestimmung ist hervorgehoben):

"§13

Beschränkungen für Freizeitwohnsitze

(1) Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden. Als Freizeitwohnsitze gelten nicht:

a) Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen; dies jedoch nur dann, wenn

1. Gemeinschaftsräume mit einer Gesamtfläche, bei der auf jedes der Beherbergung von Gästen dienende Bett zumindest eine Fläche von 0,5 m² entfällt, vorhanden sind,

2. gewerbetypische Dienstleistungen, zu denen insbesondere die Raumreinigung in regelmäßig wiederkehrenden Zeitabständen und das regelmäßige Wechseln der Wäsche zählen, erbracht werden und weiters

3. die ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson seitens des Betriebes gewährleistet ist;

nicht als Gemeinschaftsräume im Sinn der Z1 gelten Wellness-Bereiche, Schiräume und sonstige Abstellräume, Sanitärräume und dergleichen,

b) Kur- und Erholungsheime, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Einrichtungen oder Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe erhalten werden,

c) Wohnungen und sonstige Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen,

d) Gebäude mit höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten, die im Rahmen der Raumvermietung während des Jahres jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen vermietet werden (Ferienwohnungen); entsprechende Neubauten, für die die Baubewilligung erst nach dem 1. Februar 1996 rechtskräftig erteilt worden ist, gelten jedoch nur dann nicht als Freizeitwohnsitze, wenn der Vermieter der Ferienwohnungen im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat; Ferienwohnungen in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, sind zusammenzuzählen.

Sind in einem Gebäude oder in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, Ferienwohnungen und Wohnungen oder sonstige Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen, untergebracht, so darf die Zahl der Wohnungen insgesamt drei und die Zahl der Betten insgesamt zwölf nicht überschreiten.

(1a) Bett ist jede dauerhaft angebotene Schlafgelegenheit, die im Rahmen eines Betriebes oder einer sonstigen Einrichtung zur Verfügung steht, wobei jeweils von der höchstmöglichen Belegung auszugehen ist. Vorübergehend genutzte Zustellbetten für Kinder bleiben dabei jedenfalls außer Betracht.

(2) Im Rahmen der Vorschriften über Freizeitwohnsitze sind Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen jene Räumlichkeiten nicht zuzurechnen, an denen

a) Wohnungseigentum besteht, sofern diese vom Eigentümer oder von seiner Familie selbst genutzt werden, oder

b) Verfügungsrechte bestehen, die über den üblichen Inhalt gastgewerblicher Beherbergungsverträge hinausgehen.

(3) Als Freizeitwohnsitze dürfen nur mehr Wohnsitze verwendet werden,

a) die in der Zeit vom 1. Jänner 1994 bis einschließlich 31. Dezember 1998 nach den jeweils in Geltung gestandenen raumordnungsrechtlichen Vorschriften oder nachträglich nach §17 als Freizeitwohnsitze angemeldet worden sind und für die eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz vorliegt oder

b) für die eine Baubewilligung im Sinn des §4 Abs1 des Gesetzes über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland, LGBI Nr 11/1994, vorliegt.b) für die eine Baubewilligung im Sinn des §4 Abs1 des Gesetzes über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland, Landesgesetzblatt Nr 11 aus 1994,, vorliegt.

Darüber hinaus dürfen neue Freizeitwohnsitze im Wohngebiet, in Mischgebieten, auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen sowie nach Maßgabe des §44 Abs6 auf Sonderflächen für Hofstellen geschaffen werden, wenn dies für einen bestimmten Bereich durch eine entsprechende Festlegung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt worden ist. Hierbei ist die dort höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen festzulegen.

(4) Die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze nach Abs3 zweiter Satz darf nur insoweit für zulässig erklärt werden, als die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

a) die Siedlungsentwicklung,

- b) das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung erforderlichen sowie des hierfür verfügbaren Baulandes,
- c) das Ausmaß der für Freizeitwohnsitze in Anspruch genommenen Grundflächen, insbesondere auch im Verhältnis zu dem zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung bebauten Bauland,
- d) die Gegebenheiten am Grundstücks- und Wohnungsmarkt sowie die Auswirkungen der Freizeitwohnsitzentwicklung auf diesen Markt,
- e) die Art, die Lage und die Anzahl der bestehenden Freizeitwohnsitze,
- f) die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur sowie der Einrichtungen zur Wasserversorgung, Energieversorgung und Abwasserbeseitigung, die Auswirkungen der Freizeitwohnsitze auf diese Infrastruktur und deren Finanzierung sowie allfällige mit der Schaffung neuer Freizeitwohnsitze entstehende Erschließungserfordernisse.

(5) Die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze nach Abs3 zweiter Satz darf nicht mehr für zulässig erklärt werden, wenn

- a) der Anteil der sich aus dem Verzeichnis der Freizeitwohnsitze nach §14 Abs1 ergebenden Freizeitwohnsitze zuzüglich der Anzahl jener Freizeitwohnsitze, die darüber hinaus aufgrund einer Festlegung im Flächenwidmungsplan nach Abs3 zweiter Satz neu geschaffen werden dürfen, an der Gesamtzahl der Wohnungen entsprechend dem endgültigen Ergebnis der jeweils letzten Gebäude- und Wohnungszählung 8 v. H. übersteigt,
- b) im örtlichen Raumordnungskonzept zu Gunsten der Vorsorge für den geförderten Wohnbau eine Festlegung nach §31a Abs1 erster Satz besteht oder eine solche Festlegung ausschließlich deshalb unterblieben ist, weil Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen, nicht zur Verfügung stehen oder
- c) die betreffende Gemeinde durch Verordnung nach §14 Abs1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl Nr 61/1996, in der jeweils geltenden Fassung zur Vorbehaltsgemeinde erklärt worden ist.c) die betreffende Gemeinde durch Verordnung nach §14 Abs1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, Landesgesetzblatt Nr 61 aus 1996,, in der jeweils geltenden Fassung zur Vorbehaltsgemeinde erklärt worden ist.

Bei der Berechnung des Freizeitwohnsitzanteils nach lita bleiben Freizeitwohnsitze, für die eine Ausnahmegewilligung im Sinn des Abs8 erster Satz vorliegt, außer Betracht.

(6) Die Baubewilligung für Neubauten, die ganz oder teilweise als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, sowie für Zu- und Umbauten und die Änderung des Verwendungszweckes von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen, durch die Freizeitwohnsitze neu geschaffen werden sollen, darf unbeschadet der sonstigen Bewilligungsvoraussetzungen nur erteilt werden, wenn für das betreffende Grundstück eine Festlegung nach Abs3 zweiter und dritter Satz vorliegt und die höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen nicht überschritten wird. Maßgebend ist die Anzahl der Freizeitwohnsitze aufgrund des Verzeichnisses der Freizeitwohnsitze nach §14 Abs1.

(7) Unbeschadet der Abs3 und 4 dürfen auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen sowie auf Sonderflächen für Hofstellen Neubauten, die ganz oder teilweise als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, nicht errichtet werden. Im Übrigen darf im Fall von Freizeitwohnsitzen auf Sonderflächen für Hofstellen weiters das nach §44 Abs7 litc zulässige Höchstausmaß der Wohnnutzfläche nicht überschritten werden.

(8) Weiters dürfen Wohnsitze aufgrund einer Ausnahmegewilligung des Bürgermeisters nach diesem Absatz oder aufgrund einer entsprechenden Ausnahmegewilligung nach früheren raumordnungsrechtlichen Vorschriften als Freizeitwohnsitze verwendet werden. Die Ausnahmegewilligung ist nur zu erteilen:

- a) auf Antrag des Erben oder Vermächtnisnehmers, wenn die Voraussetzungen nach §5 lita des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 vorliegen und der betreffende Wohnsitz dem Antragsteller oder anderen Personen nicht anderweitig der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient,
- b) auf Antrag des Schenkungsnehmers bei Schenkungen auf den Todesfall nach Eintritt des Todesfalls, wenn der Schenkungsnehmer zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört und der betreffende Wohnsitz dem Antragsteller oder anderen Personen nicht anderweitig der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient,
- c) auf Antrag des Eigentümers des betreffenden Wohnsitzes oder des sonst hierüber Verfügungsberechtigten, wenn ihm aufgrund geänderter Lebensumstände, insbesondere aufgrund beruflicher oder familiärer Veränderungen, eine

andere Verwendung des Wohnsitzes nicht möglich oder zumutbar ist, der Wohnsitz anderen Personen nicht anderweitig der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient und der Antragsteller insbesondere im Hinblick auf seine persönlichen oder familiären Verhältnisse oder seine Rechtsbeziehung zum Wohnsitz ein Interesse am Bestehen des Wohnsitzes hat.

(9) Der Inhaber einer Ausnahmegewilligung im Sinn des Abs8 erster Satz darf den Freizeitwohnsitz nur für sich, seine Familie und seine Gäste verwenden. Die entgeltliche Überlassung des Freizeitwohnsitzes ist nicht zulässig.

(10) Um die Erteilung der Ausnahmegewilligung im Sinn des Abs8 erster Satz ist schriftlich anzusuchen. Der Antrag hat den betreffenden Wohnsitz zu bezeichnen und die zur Beurteilung des Vorliegens der Bewilligungsvoraussetzungen erforderlichen Angaben zu enthalten. Die Richtigkeit dieser Angaben ist vom Antragsteller durch geeignete Unterlagen nachzuweisen oder, soweit ihm dies nicht möglich ist, anderweitig glaubhaft zu machen. Der Bürgermeister hat über den Antrag mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden. Die Ausnahmegewilligung ist aufzuheben, wenn die Voraussetzungen für ihre Erteilung nicht mehr vorliegen.

(11) Zum Zweck der Überwachung der Einhaltung der sich aus den vorstehenden Bestimmungen ergebenden Beschränkungen für Freizeitwohnsitze sind den damit betrauten Organen der Gemeinde die Zufahrt und zu angemessener Tageszeit der Zutritt zu dem jeweiligen Objekt zu gewähren und die erforderlichen Auskünfte über dessen Verwendung zu erteilen. Ist auf Grund bestimmter Tatsachen eine Nutzung anzunehmen, die den Beschränkungen widerspricht, haben die Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage der Behörde die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen oder die erforderlichen personenbezogenen Daten zu übermitteln."

2. Die maßgeblichen Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2022 – TBO 2022, LGBI 44/2022, idF LGBI 85/2023 lauten: 2. Die maßgeblichen Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2022 – TBO 2022, Landesgesetzblatt 44 aus 2022,, in der Fassung Landesgesetzblatt 85 aus 2023, lauten:

"§28

Bewilligungspflichtige und anzeigepflichtige Bauvorhaben, Ausnahmen

(1) Einer Baubewilligung bedürfen, soweit sich aus den Abs2 und 3 nichts anderes ergibt:

[...]

d) die Verwendung von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz, sofern nicht eine Ausnahmegewilligung nach §13 Abs8 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 vorliegt, die Verwendung von im Freiland gelegenen Freizeitwohnsitzen auch zu einem anderen Zweck als dem eines Freizeitwohnsitzes sowie die Zusammenlegung oder sonstige Änderung von Freizeitwohnsitzen, sofern diese nicht nach lita bis c oder f einer Baubewilligung bedarf;

[...].

§29

Bauansuchen

(1) Um die Erteilung der Baubewilligung ist bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Beim Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden ist im Bauansuchen der vorgesehene Verwendungszweck anzugeben.

(2) Dem Bauansuchen sind die Bauunterlagen (§31) bei physischer Einbringung in zweifacher Ausfertigung sowie die sonstigen zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Diese haben jedenfalls zu enthalten:

a) bei Neu- und Zubauten den Nachweis des Eigentums oder des Baurechtes am Bauplatz oder, wenn der Bauwerber nicht Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist, die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers bzw des Bauberechtigten; für Neu- und Zubauten an Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum besteht, bedarf es des Nachweises des Miteigentums an der Liegenschaft bzw der Zustimmungserklärung des betreffenden Miteigentümers, nicht jedoch des Nachweises der Zustimmung der übrigen Miteigentümer;

b) soweit im Hinblick auf den vorgesehenen Verwendungszweck von Gebäuden oder die Art sonstiger baulicher Anlagen eine entsprechende Aufschließung des Bauplatzes erforderlich ist, den Nachweis, dass dieser eine

entsprechende, rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche hat und eine entsprechende Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung sichergestellt ist;

c) ein Verzeichnis der an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke einschließlich der Namen und Adressen der Eigentümer und allfälliger Bauberechtigter;

d) den Bewilligungsbescheid

1. der Agrarbehörde, wenn der Bauplatz in ein Zusammenlegungsverfahren oder ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen ist und in der Verordnung über die Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens bzw im Bescheid über die Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens bestimmt ist, dass Bauvorhaben der geplanten Art einer Bewilligung der Agrarbehörde bedürfen oder

2. der Umlegungsbehörde, wenn der Bauplatz in ein Umlegungsverfahren einbezogen ist und Bauvorhaben der geplanten Art einer Bewilligung der Umlegungsbehörde bedürfen;

dies gilt auch für entsprechende Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts;

e) im Fall des §20 Abs3 eine Beschreibung der Abweichungen unter Anführung der betroffenen Bestimmungen, eine Beschreibung und erforderlichenfalls planliche Darstellung jener Vorkehrungen, mit denen den Erfordernissen nach §18 Abs1, 2 und 4 entsprochen werden soll, sowie ein Gutachten über die Eignung dieser Vorkehrungen; das Gutachten muss von einer dazu befugten Person oder Stelle erstellt werden.

Zur Ermittlung oder Überprüfung der Angaben nach lita und c ist von der Behörde eine Abfrage im Grundbuch vorzunehmen.

(3) Wenn dies in den Fällen des

a) §3 Abs2 erster Satz zur Gewährleistung eines im Hinblick auf den vorgesehenen Verwendungszweck ausreichenden Schutzes vor Naturgefahren oder

b) §3 Abs3 zur Gewährleistung des Schutzes vor schweren Unfällen oder vor einer Vergrößerung des Risikos oder einer Verschlimmerung der Folgen solcher Unfälle erforderlich ist, ist dem Bauansuchen ein Sicherheitskonzept anzuschließen.

(4) Ist aufgrund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung des Gebäudes, einer Wohnung oder eines sonstigen Gebäudeteiles die Verwendung als Freizeitwohnsitz entgegen dem §13 Abs3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 nicht auszuschließen, so hat der Bauwerber insbesondere durch nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung oder über die Art der Finanzierung nachzuweisen oder, soweit dies nicht möglich ist, anderweitig glaubhaft zu machen, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht beabsichtigt ist. Wenn das Bauvorhaben der Schaffung eines Gastgewerbebetriebes zur Beherbergung von Gästen dienen soll, bedarf es insbesondere des Nachweises der Einhaltung der Voraussetzungen des §13 Abs2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022.

(5) Ist aufgrund der Größe und der Ausgestaltung eines Gebäudes oder mehrerer Gebäude, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale Einheit bilden, die Verwendung als Einkaufszentrum nicht auszuschließen, so hat der Bauwerber insbesondere durch nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung und, sofern darin mehrere Betriebe untergebracht sind, auch über die betriebsorganisatorischen Verhältnisse dieser Betriebe zueinander nachzuweisen oder, soweit dies nicht möglich ist, anderweitig glaubhaft zu machen, dass eine Verwendung als Einkaufszentrum nicht beabsichtigt ist."

IV. Zur Zulässigkeit

Der Antrag ist nicht zulässig.

1. Gemäß Art140 Abs1 Z1 litc B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über die Verfassungswidrigkeit von Gesetzen auf Antrag einer Person, die unmittelbar durch diese Verfassungswidrigkeit in ihren Rechten verletzt zu sein behauptet, wenn das Gesetz ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides für diese Person wirksam geworden ist.

Voraussetzung der Antragslegitimation gemäß Art140 Abs1 Z1 litc B-VG ist einerseits, dass der Antragsteller behauptet, unmittelbar durch das angefochtene Gesetz – im Hinblick auf dessen Verfassungswidrigkeit – in seinen Rechten verletzt worden zu sein, dann aber auch, dass das Gesetz für den Antragsteller tatsächlich, und zwar ohne Fällung

einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides wirksam geworden ist. Grundlegende Voraussetzung der Antragslegitimation ist, dass das Gesetz in die Rechtssphäre des Antragstellers nachteilig eingreift und diese – im Falle seiner Verfassungswidrigkeit – verletzt.

Es ist darüber hinaus erforderlich, dass das Gesetz selbst tatsächlich in die Rechtssphäre des Antragstellers unmittelbar eingreift. Ein derartiger Eingriff ist nur dann anzunehmen, wenn dieser nach Art und Ausmaß durch das Gesetz selbst eindeutig bestimmt ist, wenn er die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt und wenn dem Antragsteller kein anderer zumutbarer Weg zur Abwehr des – behaupteterweise – rechtswidrigen Eingriffes zur Verfügung steht (VfSlg 11.868/1988, 15.632/1999, 16.616/2002, 16.891/2003). Es ist darüber hinaus erforderlich, dass das Gesetz selbst tatsächlich in die Rechtssphäre des Antragstellers unmittelbar eingreift. Ein derartiger Eingriff ist nur dann anzunehmen, wenn dieser nach Art und Ausmaß durch das Gesetz selbst eindeutig bestimmt ist, wenn er die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt und wenn dem Antragsteller kein anderer zumutbarer Weg zur Abwehr des – behaupteterweise – rechtswidrigen Eingriffes zur Verfügung steht (VfSlg 11.868 aus 1988,, 15.632 aus 1999,, 16.616 aus 2002,, 16.891 aus 2003,,).

2. Die antragstellende Partei begehrt die Aufhebung des §13 Abs2 lita TROG 2022, in eventu des §13 TROG 2022, in eventu des TROG 2022 zur Gänze. Die antragstellende Partei behauptet einen unmittelbaren und aktuellen Eingriff in ihre Rechtssphäre durch die uneinheitliche Verwaltungspraxis der Tiroler Behörden bei der Abgrenzung von Freizeitwohnsitzen und touristischen Beherbergungsbetrieben. Einige Tiroler Behörden verlangten nunmehr – ohne dass eine Änderung der Rechtslage eingetreten sei – die Aufnahme expliziter Vereinbarungen betreffend die Nutzungsunterlassung der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten durch die jeweiligen Wohnungseigentümer und ihre Familien in Raumordnungsverträge. Die antragstellende Partei sei durch die angefochtene Bestimmung aktuell betroffen, weil die Bestimmung ihre wirtschaftliche Handlungsfähigkeit in laufenden Projekten beschränke und dazu führen können, dass die antragstellende Partei Wohnungseigentümern gegenüber zivilrechtlich verantwortlich sei. Der antragstellenden Partei stehe kein zumutbarer anderer Weg offen, die behauptete Verfassungswidrigkeit an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen, weil kein Verwaltungsakt vorliege, sie im Widmungsverfahren keine Parteistellung habe und ihr die Provozierung eines Verwaltungs(straf)verfahrens oder eines zivilgerichtlichen Verfahrens nicht zumutbar sei.

3. Der antragstellenden Partei steht – entgegen ihrem Vorbringen – ein (anderer) Weg offen, die Frage der behaupteten Verfassungswidrigkeit des §13 Abs2 lita TROG 2022 an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen:

Gemäß §28 Abs1 litd TBO 2022 ist die Verwendung von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz bewilligungspflichtig. Die Stellung eines Bauansuchens gemäß §29 TBO 2022 betreffend die Nutzungsänderung steht der antragstellenden Partei als Wohnungseigentümerin offen und ist ihr auch zumutbar (vgl auch die Kontrollbefugnisse gemäß §13 Abs11 TROG 2022 und den Nachweis gemäß §29 Abs4 letzter Satz TBO 2022). Die antragstellende Partei hat auch nicht dargelegt und es ist auch für den Verfassungsgerichtshof nicht erkennbar, dass ihr dieser andere Weg aus außerordentlichen Gründen nicht zumutbar ist. Gemäß §28 Abs1 litd TBO 2022 ist die Verwendung von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz bewilligungspflichtig. Die Stellung eines Bauansuchens gemäß §29 TBO 2022 betreffend die Nutzungsänderung steht der antragstellenden Partei als Wohnungseigentümerin offen und ist ihr auch zumutbar vergleiche auch die Kontrollbefugnisse gemäß §13 Abs11 TROG 2022 und den Nachweis gemäß §29 Abs4 letzter Satz TBO 2022). Die antragstellende Partei hat auch nicht dargelegt und es ist auch für den Verfassungsgerichtshof nicht erkennbar, dass ihr dieser andere Weg aus außerordentlichen Gründen nicht zumutbar ist.

4. Aus diesem Grund erweist sich der Antrag als unzulässig, ohne dass zu prüfen ist, ob weitere Prozesshindernisse bestehen.

V. Ergebnisrömisch fünf. Ergebnis

1. Der Antrag ist daher zurückzuweisen.

2. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs3 Z2 lite VfGG ohne mündliche Verhandlung in nicht öffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Raumordnung, VfGH / Individualantrag, VfGH / Legitimation, Eventualantrag, Wohnungseigentum, Wohnsitz Freizeit-, VfGH / Weg zumutbarer

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2025:G94.2025

Zuletzt aktualisiert am

09.10.2025

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at