

RS Vfgh 2022/6/30 G366/2021 (G366/2021-9)

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.06.2022

Index

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

B-VG Art140 Abs1 Z1 litb

StGG Art2

Sbg RaumOG 2009 §2, §5, §30, §31 Abs2 Z5, §31a, §86 Abs15

VfGG §7 Abs1

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
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. StGG Art. 2 heute
2. StGG Art. 2 gültig ab 23.12.1867
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

Gleichheitswidrigkeit von Bestimmungen des Sbg RaumOG 2009 betreffend die Rechtmäßigkeit der Nutzung von Zweitwohnungen; partielle Ausnahme durch "Legalisierung" der Nutzung von Zweitwohnungen nicht mit den raumplanerischen Zielen von erheblichem öffentlichen Interesse vereinbar; keine sachliche Rechtfertigung der Änderung einer früher unzulässigen Nutzung in eine zulässige Zweitwohnungsnutzung unter Freistellung von allen Beschränkungen für Zweitwohnsitze

Rechtssatz

Aufhebung des §31 Abs2 Z5 Sbg Raumordnungsgesetz 2009 - Sbg ROG 2009 idF LGBI 82/2017 und des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 idF LGBI 62/2021. Feststellung der Verfassungswidrigkeit des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 idF LGBI 82/2017. Aufhebung des §31 Abs2 Z5 Sbg Raumordnungsgesetz 2009 - Sbg ROG 2009 in der Fassung Landesgesetzblatt 82 aus 2017, und des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 in der Fassung Landesgesetzblatt 62 aus 2021, „Feststellung der Verfassungswidrigkeit des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 in der Fassung Landesgesetzblatt 82 aus 2017, „

Über die Voraussetzungen des §31 Abs2 Z5 Sbg ROG 2009 ist im Anlassverfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Salzburg (LVwG) betreffend das Vorliegen der Voraussetzungen einer Anzeige nach §86 Abs15 Sbg ROG 2009 nicht abzusprechen. §31 Abs2 Z5 Sbg ROG 2009 ist aber ausschließlich auf Wohnungen anzuwenden, die unter die Regelung gemäß §86 Abs15 Sbg ROG 2009 fallen, indem diese Bestimmung Tatbestände normiert, die die Rechtswirkungen einer Anzeige gemäß §86 Abs15 Sbg ROG 2009 beschränken. Damit steht die Bestimmung des §31 Abs2 Z5 Sbg ROG 2009 mit §86 Abs15 Sbg ROG 2009 vor dem Hintergrund der im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken aber jedenfalls in einem so konkreten Regelungszusammenhang, dass es nicht von vornherein auszuschließen ist, dass im Fall des Zutreffens der Bedenken ihre Aufhebung erforderlich sein könnte. Ob in diesem Sinn zwischen §86 Abs15 und §31 Abs2 Z5 Sbg ROG 2009 ein untrennbarer Zusammenhang besteht, ist im Zuge der Entscheidung in der Sache zu klären.

Im Verfahren hat sich nichts ergeben, was an der Präjudizialität des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 idF LGBI 82/2017 im Anlassverfahren zweifeln ließe. Der VfGH ging in seinem Prüfungsbeschluss (E v 02.12.2021, E3788/2020) vorläufig davon aus, dass auch §86 Abs15 Sbg ROG 2009 idF LGBI 62/2021 präjudiziell ist, weil das LVwG diese Bestimmung im Falle der Aufhebung des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 idF LGBI 82/2017 in einem allenfalls fortzusetzenden Verfahren mitanzuwenden haben dürfte. Im Hinblick auf die Aufgabe des VfGH, die maßgebliche Rechtslage zu bereinigen, können die präjudiziellen gesetzlichen Bestimmungen in spezifischen Konstellationen auch solche gesetzlichen Bestimmungen gleichgestellt sein, die das Verwaltungsgericht im Falle der Aufhebung im zweiten Rechtsgang anzuwenden hätte. Eine solche spezifische Konstellation liegt hier vor: Der materiell-rechtliche Regelungsgehalt des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 idF LGBI 62/2021 dürfte, soweit für das vorliegende Verfahren relevant, im Vergleich zu der vom LVwG angewendeten Bestimmung des §86 Abs15 idF LGBI 82/2017 unverändert geblieben sein. Da somit dieselben Bedenken, die gegen die vom LVwG angewendete Fassung des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 bestehen, auch gegen die in einem allfälligen fortgesetzten Verfahren vom LVwG anzuwendende Fassung dieser Bestimmung sprechen (müssen), erweist sich das Gesetzesprüfungsverfahren auch im Hinblick auf §86 Abs15 Sbg ROG 2009 idF LGBI 62/2021 als zulässig. Im Verfahren hat sich nichts ergeben, was an der Präjudizialität des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 in der Fassung Landesgesetzblatt 82 aus 2017, im Anlassverfahren zweifeln ließe. Der VfGH ging in seinem Prüfungsbeschluss (E v 02.12.2021, E3788/2020) vorläufig davon aus, dass auch §86 Abs15 Sbg ROG 2009 in der Fassung Landesgesetzblatt 62 aus 2021, präjudiziell ist, weil das LVwG diese Bestimmung im Falle der Aufhebung des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 in der Fassung Landesgesetzblatt 82 aus 2017, in einem allenfalls fortzusetzenden Verfahren mitanzuwenden haben dürfte. Im Hinblick auf die Aufgabe des VfGH, die maßgebliche Rechtslage zu bereinigen, können die präjudiziellen gesetzlichen Bestimmungen in spezifischen Konstellationen auch solche gesetzlichen

Bestimmungen gleichgestellt sein, die das Verwaltungsgericht im Falle der Aufhebung im zweiten Rechtsgang anzuwenden hätte. Eine solche spezifische Konstellation liegt hier vor: Der materiell-rechtliche Regelungsgehalt des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 in der Fassung Landesgesetzblatt 62 aus 2021, dürfte, soweit für das vorliegende Verfahren relevant, im Vergleich zu der vom LVwG angewendeten Bestimmung des §86 Abs15 in der Fassung Landesgesetzblatt 82 aus 2017, unverändert geblieben sein. Da somit dieselben Bedenken, die gegen die vom LVwG angewendete Fassung des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 bestehen, auch gegen die in einem allfälligen fortgesetzten Verfahren vom LVwG anzuwendende Fassung dieser Bestimmung sprechen (müssen), erweist sich das Gesetzesprüfungsverfahren auch im Hinblick auf §86 Abs15 Sbg ROG 2009 in der Fassung Landesgesetzblatt 62 aus 2021, als zulässig.

Der VfGH hegt keine Bedenken dagegen, dass der Gesetzgeber dafür Vorkehrungen trifft, dass nach dem "Regelungssystem alt" zulässigerweise (als Haupt- oder Nebenwohnsitz, insbesondere auch als Zweitwohnung) genutzte Wohnungen auch im "Regelungssystem neu" zulässigerweise einer entsprechenden Nutzung offenstehen.

Gegenstand der Bedenken des VfGH ist ausschließlich §86 Abs15 Sbg ROG 2009 insoweit, als diese Bestimmung im Zusammenhang mit §31 Abs2 Z5 Sbg ROG 2009 Folgendes ermöglicht: Wohnungen, die nach dem "Regelungssystem alt" unzulässigerweise, also nicht im Einklang mit den Rechtsvorschriften des Sbg ROG 2009 im "Regelungssystem alt", als Zweitwohnung (das heißt für Urlaubs-, Wochenend- oder sonstige Freizeit Zwecke) genutzt wurden (deren insoweit gegen die Vorschriften des Sbg ROG 2009 verstoßende Nutzung entweder nicht entdeckt oder trotz allfälliger verwaltungsstrafrechtlicher Sanktion nicht beendet wurde), können nach §86 Abs15 iVm §31 Abs2 Z5 Sbg ROG 2009 im "Regelungssystem neu" (bloß) unter folgenden Voraussetzungen weiterhin, nunmehr aber rechtmäßig als Zweitwohnung genutzt werden, unabhängig davon, ob die sonstigen Anforderungen an eine zulässige Zweitwohnungsnutzung des Sbg ROG 2009 im "Regelungssystem neu", insbesondere die Voraussetzungen des §31 Abs1 und 2 Sbg ROG 2009, vorliegen: Gegenstand der Bedenken des VfGH ist ausschließlich §86 Abs15 Sbg ROG 2009 insoweit, als diese Bestimmung im Zusammenhang mit §31 Abs2 Z5 Sbg ROG 2009 Folgendes ermöglicht: Wohnungen, die nach dem "Regelungssystem alt" unzulässigerweise, also nicht im Einklang mit den Rechtsvorschriften des Sbg ROG 2009 im "Regelungssystem alt", als Zweitwohnung (das heißt für Urlaubs-, Wochenend- oder sonstige Freizeit Zwecke) genutzt wurden (deren insoweit gegen die Vorschriften des Sbg ROG 2009 verstoßende Nutzung entweder nicht entdeckt oder trotz allfälliger verwaltungsstrafrechtlicher Sanktion nicht beendet wurde), können nach §86 Abs15 in Verbindung mit §31 Abs2 Z5 Sbg ROG 2009 im "Regelungssystem neu" (bloß) unter folgenden Voraussetzungen weiterhin, nunmehr aber rechtmäßig als Zweitwohnung genutzt werden, unabhängig davon, ob die sonstigen Anforderungen an eine zulässige Zweitwohnungsnutzung des Sbg ROG 2009 im "Regelungssystem neu", insbesondere die Voraussetzungen des §31 Abs1 und 2 Sbg ROG 2009, vorliegen:

Der Eigentümer der Wohnung muss diese in dem zwischen dem in §86 Abs1 Z2 Sbg ROG 2009 bestimmten Zeitpunkt bis zur Meldung gemäß §86 Abs15 Z1 Sbg ROG 2009 liegenden Zeitraum "nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen des Landes rechtmäßig" verwendet haben, wofür es ausreicht, dass (gegebenenfalls auch nur für kurze Zeit) die Verwendung der Wohnung zum Wohnen oder Schlafen aufgegeben wird (weil es auf die Verwendung der Wohnung als Zweitwohnung gemäß §5 Z17 litb Sbg ROG 2009 ankommt). Liegt weiters der Erwerb der Wohnung zum Stichtag der Anzeige länger als drei Jahre zurück, dann bewirkt die Anzeige gemäß §86 Abs15 Z1 Sbg ROG 2009 (die Wohnung künftig als Zweitwohnung zu verwenden), dass eine zulässige Zweitwohnungsnutzung nach dem "Regelungssystem neu" unabhängig von den Beschränkungen des §31 Abs1 und 2 Sbg ROG 2009 vorliegt, also insbesondere unabhängig davon, ob die Wohnung in einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde bzw in einem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet und dort in einem ausgewiesenen Zweitwohnungsgebiet liegt oder nicht.

Zwar unterliegt die Wohnung der Beschränkung des §31 Abs2 Z5 Sbg ROG 2009, womit für diese Wohnung im "Regelungssystem neu" weder eine eigentumsrechtliche Übertragung noch eine sonstige entgeltliche Überlassung an Dritte zu Zweitwohnzwecken zulässig ist. Das ändert aber nichts daran, dass §86 Abs15 iVm §31 Abs2 Z5 Sbg ROG 2009 kurz gefasst Folgendes bewirkt: Wohnungen, die nach dem "Regelungssystem alt" rechtswidrigerweise als Zweitwohnungen (das heißt zu Urlaubs-, Wochenend- oder sonstigen Freizeit Zwecken) genutzt wurden und deren Erwerb drei Jahre nach dem Anzeigestichtag zurückliegt, können auf Grund einer Anzeige gemäß §86 Abs15 Z1 Sbg ROG 2009 nunmehr im "Regelungssystem neu" rechtmäßig als Zweitwohnung iSd §5 Z17 Sbg ROG 2009 verwendet werden, sofern rechtzeitig vor der Anzeige die Verwendung der Wohnung zum Wohnen oder Schlafen für einen (gegebenenfalls auch nur kurzen) Zeitraum aufgegeben wurde. Diese "Legalisierungswirkung" des §86 Abs15 Sbg ROG

2009 ist nur insofern beschränkt, als die Wohnung nicht zu Zweitwohnungszwecken eigentumsrechtlich übertragen oder bestandsrechtlich entgeltlich weitergegeben werden darf. Insoweit wird durch die Regelung des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 zwar die individuelle Nutzungsmöglichkeit als Zweitwohnung "legalisiert", die Realisierung einer entsprechenden Wertsteigerung aber abgeschnitten. Zwar unterliegt die Wohnung der Beschränkung des §31 Abs2 Z5 Sbg ROG 2009, womit für diese Wohnung im "Regelungssystem neu" weder eine eigentumsrechtliche Übertragung noch eine sonstige entgeltliche Überlassung an Dritte zu Zweitwohnzwecken zulässig ist. Das ändert aber nichts daran, dass §86 Abs15 in Verbindung mit §31 Abs2 Z5 Sbg ROG 2009 kurz gefasst Folgendes bewirkt: Wohnungen, die nach dem "Regelungssystem alt" rechtswidrigerweise als Zweitwohnungen (das heißt zu Urlaubs-, Wochenend- oder sonstigen Freizeitzielen) genutzt wurden und deren Erwerb drei Jahre nach dem Anzeigestichtag zurückliegt, können auf Grund einer Anzeige gemäß §86 Abs15 Z1 Sbg ROG 2009 nunmehr im "Regelungssystem neu" rechtmäßig als Zweitwohnung iSd §5 Z17 Sbg ROG 2009 verwendet werden, sofern rechtzeitig vor der Anzeige die Verwendung der Wohnung zum Wohnen oder Schlafen für einen (gegebenenfalls auch nur kurzen) Zeitraum aufgegeben wurde. Diese "Legalisierungswirkung" des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 ist nur insofern beschränkt, als die Wohnung nicht zu Zweitwohnungszwecken eigentumsrechtlich übertragen oder bestandsrechtlich entgeltlich weitergegeben werden darf. Insoweit wird durch die Regelung des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 zwar die individuelle Nutzungsmöglichkeit als Zweitwohnung "legalisiert", die Realisierung einer entsprechenden Wertsteigerung aber abgeschnitten.

§2 Abs1 Z7 litd Sbg ROG 2009 legt als raumordnungsrechtliches Ziel eine Entwicklung des Siedlungssystems unter anderem dahingehend fest, dass "zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigte Flächen nicht für eine bloß zeitweilige Wohnnutzung verwendet werden". Vor diesem Hintergrund zielen die raumordnungsrechtlichen Zweitwohnungsregelungen, die mit erheblichen Eingriffen die Verfügungs- und Nutzungsbefugnis der Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten an einschlägigen Wohnungen ebenso intensiv beschränken wie sie einen einschlägigen Rechtserwerb durch Dritte ausschließen, nicht nur auf eine raumordnungsrechtliche Regelung unterschiedlicher räumlicher Nutzungen, sondern insbesondere auch darauf, durch die Beschränkung von Zweitwohnungsnutzungen Wohnraum für sonstige Wohnungsnutzungen, insbesondere für Hauptwohnsitznutzungen der Bevölkerung erstens möglich und zweitens leistbar zu machen. Es geht also sowohl darum, angesichts knapper Raumreserven Wohnraum für insbesondere Hauptwohnsitznutzungen zu schaffen, als auch darum, durch die Beschränkung von Zweitwohnungsnutzungen entsprechende preisdämpfende Effekte für die genannten erwünschten Nutzungen zu erzielen. Dieses besonders gewichtige öffentliche Interesse an der Sicherstellung der Befriedigung des Grundbedürfnisses der Bevölkerung nach angemessenem und leistbarem Wohnraum rechtfertigt die gravierenden, insbesondere eigentumsgrundrechtlichen Beschränkungen, die mit den in Rede stehenden Zweitwohnungsregelungen verbunden sind.

Vor diesem Hintergrund verstößt aber eine gezielte partielle Ausnahme bestehender Zweitwohnungsnutzungen von diesem Regelungssystem, indem diese Nutzung durch §86 Abs15 Sbg ROG 2009 wie dargelegt ungeachtet der Voraussetzungen des Sbg ROG 2009 für eine zulässige Zweitwohnsitznutzung "legalisiert" wird, gegen den Gleichheitsgrundsatz. Es besteht keine sachliche Rechtfertigung dafür, dass der Landesgesetzgeber mit den in Prüfung gezogenen Bestimmungen nach dem "Regelungssystem alt" unzulässige Zweitwohnungsnutzungen im "Regelungssystem neu" für zulässig erklärt und sie dabei von allen Zweitwohnungsbeschränkungen, insbesondere des §31 Abs2 Sbg ROG 2009 (keine Zweitwohnungen in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden bzw Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten außerhalb zulässiger Zweitwohnungsgebiete), freistellt.

Die von der Sbg Landesregierung ins Treffen geführten Argumente für eine sachliche Rechtfertigung dieser Regelung verfangen vor dem Hintergrund der oben dargestellten Zielsetzung der Zweitwohnungsnutzungsregelungen des Sbg ROG 2009, auf die die Rechtfertigung der mit diesen Regelungen verbundenen Grundrechtsbeschränkungen aufbaut, nicht:

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die für das Eintreten der Rechtswirkungen nach §86 Abs15 Sbg ROG 2009 erforderliche Voraussetzung, dass - wenn auch nur für einen Tag - die Wohnung nach den "bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen rechtmäßig" verwendet wurde, nichts an der dargestellten "Legalisierungswirkung" dieser Vorschrift in Bezug auf die Zweitwohnungsnutzung der Wohnung ändert. Eine auch kurzfristige Aufgabe der Verwendung der Wohnung zum Wohnen oder Schlafen, was die Anforderungen einer bau-

und raumordnungsrechtlich rechtmäßigen Verwendung im Sinne des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 erfüllt, ändert nichts daran, dass die im "Regelungssystem alt" unzulässige Zweitwohnungsnutzung im "Regelungssystem neu" zulässig wird, ohne dass es auf die maßgeblichen Zweitnutzungsregelungen insbesondere des §31 Abs2 Sbg ROG 2009 ankäme.

Auch eine vorübergehende, "zeitlich begrenzte Zurückdrängung der grundsätzlichen Zielsetzungen" des Sbg ROG 2009 im Hinblick auf Zweitwohnungen, also des §2 Abs1 Z7 litd Sbg ROG 2009 zugunsten der Zielsetzung, auf Grund der "Legalisierungswirkung" eine verstärkte Nutzung bestehender, aber nach dem "Regelungssystem alt" unzulässiger Zweitwohnungen und damit eine Nutzung dieses Wohnraums insbesondere gegenüber Leerstand zu fördern, kann die Regelung des §86 Abs15 Sbg ROG 2009 nicht sachlich rechtfertigen, weil damit ein Teil der Rechtfertigung für die mit den weiterhin aufrechterhaltenen Zweitwohnungsnutzungsbeschränkungen verbundenen Grundrechtsbeschränkungen verloren ginge. Es ist kein sachlicher Grund ersichtlich, warum gerade die wie dargestellt durch §86 Abs15 Sbg ROG 2009 erfassten Wohnungsnutzer nicht - wie alle anderen, die schon bislang die einschlägigen Bestimmungen des Sbg ROG 2009 eingehalten haben und die das künftig auch müssen - zur Erfüllung der das Zweitwohnungsnutzungsregelungssystem tragenden Zielsetzung des §2 Abs1 Z7 litd Sbg ROG 2009 herangezogen werden sollten.

Eine entsprechende Rechtsklarheit wird im Hinblick auf andere Ausnahmebestimmungen des §31 Abs2 Sbg ROG 2009 mangels einer einschlägigen Anzeigepflicht nicht hergestellt, womit die gewünschte Rechtsklarheit vor dem Hintergrund, dass der Gemeinde nach den melderechtlichen Daten nur eine Zuordnung als Haupt- oder Nebenwohnsitz, nicht aber eine weitere Differenzierung nach der Art des Nebenwohnsitzes zur Verfügung steht, nur in eingeschränktem Maß erlangt werden kann. Weiters bestehen auch weiterhin auf subjektives Nutzungsverhalten abstellende Einordnungserfordernisse einer Wohnungsnutzung (etwa bei der Abgrenzung eines "dringenden Bedarfs" an einer Nebenwohnung zu beruflichen Zwecken), sodass ein Zustand zumindest weitgehender Rechtsklarheit über alle raumordnungsrechtlich relevanten Wohnungsnutzungen und damit der erwünschte "Klarheitseffekt" nur bedingt verwirklichtbar ist.

Auch die verschärften Sanktionsmöglichkeiten nach §31a Sbg ROG 2009, vermögen die Ausnahmebestimmung des §31 Abs2 Z5 iVm §86 Abs15 Sbg ROG 2009 sachlich nicht zu rechtfertigen. Trotz möglicherweise bestehender subjektiv empfundener Unsicherheiten sind all jene, die von den übrigen Ausnahmebestimmungen des §31 Abs2 Sbg ROG 2009 erfasst sind (also insbesondere auch all jene, die bereits im "Regelungssystem alt" zulässigerweise eine Zweitwohnung genutzt haben), ebenso wenig von den Sanktionsmöglichkeiten betroffen wie auch jene, die im "Regelungssystem neu" vom Zweitwohnungsbegriff nach §5 Z17 lit a sublitaa bis ff Sbg ROG 2009 ausgenommen sind. Zwar trifft es zu, dass jene, die im "Regelungssystem alt" etwa einen dringenden Bedarf an einer Arbeitswohnung hatten, als Eigentümer einer Zweitwohnung nicht von §31 Abs2 Z4 zweiter Fall Sbg ROG 2009 erfasst sind. Mangels Qualifikation als Zweitwohnung ist diese Personengruppe aber gerade nicht von den (verschärften) Sanktionen betroffen. Auch die verschärften Sanktionsmöglichkeiten nach §31a Sbg ROG 2009, vermögen die Ausnahmebestimmung des §31 Abs2 Z5 in Verbindung mit §86 Abs15 Sbg ROG 2009 sachlich nicht zu rechtfertigen. Trotz möglicherweise bestehender subjektiv empfundener Unsicherheiten sind all jene, die von den übrigen Ausnahmebestimmungen des §31 Abs2 Sbg ROG 2009 erfasst sind (also insbesondere auch all jene, die bereits im "Regelungssystem alt" zulässigerweise eine Zweitwohnung genutzt haben), ebenso wenig von den Sanktionsmöglichkeiten betroffen wie auch jene, die im "Regelungssystem neu" vom Zweitwohnungsbegriff nach §5 Z17 lit a sublitaa bis ff Sbg ROG 2009 ausgenommen sind. Zwar trifft es zu, dass jene, die im "Regelungssystem alt" etwa einen dringenden Bedarf an einer Arbeitswohnung hatten, als Eigentümer einer Zweitwohnung nicht von §31 Abs2 Z4 zweiter Fall Sbg ROG 2009 erfasst sind. Mangels Qualifikation als Zweitwohnung ist diese Personengruppe aber gerade nicht von den (verschärften) Sanktionen betroffen.

Die von §86 Abs15 Sbg ROG 2009 erfassten Fälle lassen sich auch nicht im Sinne der stRsp des VfGH als gleichheitsrechtliche "Härtefälle", auf die der Gesetzgeber nicht Bedacht nehmen musste und die daher hinzunehmen sind, rechtfertigen, weil §86 Abs15 Sbg ROG 2009 gezielt diese Fälle zum Regelungsgegenstand macht.

(Anlassfall, E v 30.06.2022, E3788/2020, Ablehnung der Behandlung der Beschwerde).

Entscheidungstexte

- G366/2021 (G366/2021-9)

Entscheidungstext VfGH Erkenntnis 30.06.2022 G366/2021 (G366/2021-9)

Schlagworte

Raumordnung, Wohnsitz Zweit-, Raumplanung örtliche, Gemeindevollziehungsorgane, Verwaltungsstrafrecht, Versteigerung exekutive, Eigentumsbeschränkung, VfGH / Verwerfungsumfang, VfGH / Präjudizialität

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2022:G366.2021

Zuletzt aktualisiert am

30.01.2024

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at