

TE Lvwg Beschluss 2014/7/7 LVwG-2014/32/1702-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.07.2014

Entscheidungsdatum

07.07.2014

Index

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

VwGVG §28 Abs3

1. VwGVG § 28 heute
2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

Text

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Richter Ing. Mag. Herbert Peinstingl über die Beschwerde des Herrn BF, geb. xx.xx.xxxx, vertreten durch die RAe, Adresse, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde N vom xx.xx.xxxx, Zahl **** (Bauakt: ****)

B E S C H L U S S

gefasst:

1. Der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde N vom xx.xx.xxxx, Zahl **** (Bauakt: 981), wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 28 Abs 3 zweiter Satz VwGVG an den Bürgermeister der Gemeinde N zurückverwiesen. Im Übrigen wird den Beschwerdeanträgen keine Folge gegeben. Der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde N vom xx.xx.xxxx, Zahl **** (Bauakt: 981), wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG an den Bürgermeister der Gemeinde N zurückverwiesen. Im Übrigen wird den Beschwerdeanträgen keine Folge gegeben.
2. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG unzulässig. 2. Gegen diesen Beschluss ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen, und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang, Sachverhalt:römisch eins. Verfahrensgang, Sachverhalt:

Mit dem angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde N wurde gemäß § 17 Abs 3 TROG 2011 gegenüber dem Beschwerdeführer als Eigentümer festgestellt, dass die Verwendung des Wohnsitzes auf dem Grundstück 105 (EZ 9011), KG N, als Freizeitwohnsitz unzulässig ist.Mit dem angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde N wurde gemäß Paragraph 17, Absatz 3, TROG 2011 gegenüber dem Beschwerdeführer als Eigentümer festgestellt, dass die Verwendung des Wohnsitzes auf dem Grundstück 105 (EZ 9011), KG N, als Freizeitwohnsitz unzulässig ist.

Dem behördlichen Akt liegt im Original die eidesstattliche Erklärung von Herrn RS, wohnhaft in Adresse, ein, in der erklärt wird, dass er seit Mitte des Jahres 1993 die „ER“ in N, Adresse, angemietet habe und diese als Freizeitwohnsitz nutze. Diese Erklärung datiert vom xx.xx.xxxx und ist unterfertigt.

Dagegen hat der rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführer zulässig das Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol erhoben und darin wie folgt ausgeführt:

„In umseits bezeichneter Verwaltungssache erhebt der Antragsteller durch seine bereits ausgewiesenen Vertreter gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde N zu **** vom xx.xx.xxxx, zugestellt am xx.xx.xxxx, innerhalb offener Frist die

Beschwerde

an das Landesverwaltungsgericht Tirol.

Der Bescheid wird seinem gesamten Umfang nach angefochten und werden als Beschwerdegründe sowohl unvollständige Tatsachenfeststellung als auch unrichtige rechtliche Beurteilung sowie überhaupt ein Begründungsmangel geltend gemacht. Dazu näher wie folgt:

1.)

Mit Eingabe vom xx.xx.xxxx hat der Antragsteller die Feststellung als Freizeitwohnsitz für die in seinem Eigentum befindliche Liegenschaft „ER“ unter der Liegenschaftsadresse N, Adresse, welches Eigentum zur EZ 9011, GB 8210 N, einverleibt ist und welche Liegenschaft sich auf der GSt. 105, KG N befindet, beantragt. Begründend hat er ausgeführt, dass die ER im Jahr 1986 erweitert und ausgebaut wurde und derzeit aus Erdgeschoss, bestehend aus Garderobe mit 8,5 m2 Grundfläche, Dusche/WC mit 6,3 m2 sowie Küche und Stube im Gesamtausmaß von 30 m2 besteht, sowie weiters einem Obergeschoss mit Stiegenhaus im Ausmaß von 11,3 m2, Stiegenaufgang, einem Elternschlafzimmer mit 17,96 m2 sowie einem Kinderzimmer mit 12,10 m2. Darüber hinaus hat der Antragsteller vorgebracht, dass Herr RS aus München bereits seit 1986 Mieter sei und hat er als Beweis für sein Vorbringen unter anderem einen Grundbuchsauszug sowie Planunterlagen angeboten, die Einvernahme seiner Person sowie des Mieters und den Bauakt der Gemeinde N. Nach Erteilung eines entsprechenden Verbesserungsauftrages wurde mit Schreiben vom xx.xx.xxxx fristgerecht eine eidesstattliche Erklärung des Herrn RS (bei R handelte es sich um einen Schreibfehler) vorgelegt, worin dieser eben an Eides Statt erklärt hat, die ER seit Mitte 1993 als Freizeitwohnsitz zu nützen. Mit dem nunmehr bekämpften Bescheid hat der Bürgermeister der Gemeinde N die Unzulässigkeit der Nutzung als Freizeitwohnsitz ausgesprochen.

2.)

In der Begründung erübrigt sich der bekämpfte Bescheid darin, die Bestimmung des § 17 TROG wiederzugeben sowie das angebotene und aufgenommene Beweismittel der eidesstattlichen Erklärung zu benennen. Ohne nähere Begründung bzw. ohne eine Würdigung der vorhandenen Beweismittel schließt der Bürgermeister der Gemeinde N aus der Tatsache, dass laut Auskunft des Meldeamtes im Objekt Adresse nie jemand gemeldet war, dass eine Nutzung als Freizeitwohnsitz nicht stattgefunden hat und nie eine Tourismus- oder Freizeitabgabe entrichtet wurde. Den sich gerade aufdrängenden Widerspruch zwischen der eidesstattlichen Erklärung des Herrn RS und diesen Erhebungen im Meldeamt, hat die Behörde in ihrem Bescheid nicht thematisiert, sondern stillschweigend übergangen. Allein darin ist ein wesentlicher Begründungsmangel zu erblicken, da sich die Behörde nicht mit den Sach- und Rechtsvorbringen des Antragstellers auseinandergesetzt hat und für diesen auch nicht ersichtlich ist, weshalb hier offenkundig

amtsbekannten Tatsachen der Vorzug gegeben wurde und die Vorlage der eidesstattlichen Erklärung überhaupt keine Berücksichtigung findet. Allein aus diesem Grund haftet dem Bescheid ein derart grober Mangel an, dass er ersatzlos zu beheben sein wird. In der Begründung erübrigt sich der bekämpfte Bescheid darin, die Bestimmung des Paragraph 17, TROG wiederzugeben sowie das angebotene und aufgenommene Beweismittel der eidesstattlichen Erklärung zu benennen. Ohne nähere Begründung bzw. ohne eine Würdigung der vorhandenen Beweismittel schließt der Bürgermeister der Gemeinde N aus der Tatsache, dass laut Auskunft des Meldeamtes im Objekt Adresse nie jemand gemeldet war, dass eine Nutzung als Freizeitwohnsitz nicht stattgefunden hat und nie eine Tourismus- oder Freizeitabgabe entrichtet wurde. Den sich gerade aufdrängenden Widerspruch zwischen der eidesstattlichen Erklärung des Herrn RS und diesen Erhebungen im Meldeamt, hat die Behörde in ihrem Bescheid nicht thematisiert, sondern stillschweigend übergangen. Allein darin ist ein wesentlicher Begründungsmangel zu erblicken, da sich die Behörde nicht mit den Sach- und Rechtsvorbringen des Antragstellers auseinandergesetzt hat und für diesen auch nicht ersichtlich ist, weshalb hier offenkundig amtsbekannten Tatsachen der Vorzug gegeben wurde und die Vorlage der eidesstattlichen Erklärung überhaupt keine Berücksichtigung findet. Allein aus diesem Grund haftet dem Bescheid ein derart grober Mangel an, dass er ersatzlos zu beheben sein wird.

3.)

Ebenso wenig thematisiert die Behörde die Tatsache, dass amtsbekannt das Objekt ER 1986 ausgebaut wurde. Im diesbezüglichen Bauakt der Gemeinde N zu Zl. **** erliegen der Einreichplan vom Juni 1985 samt entsprechenden Ausführungsplänen und wurde der Einreichplan durch die Gemeinde N bewilligt. Aus diesen Plänen geht schon eindeutig hervor, dass die ER so ausgebaut wurde, wie auch vom Antragsteller in seinem verfahrenseinleitenden Antrag behauptet. Es entspricht der Lebenserfahrung und ist realitätsnah, dass nach dem Ausbau der Alten Kupferschmiede zu einem bewohnbaren Objekt (Bauausführung geradezu typisch für einen Freizeitwohnsitz) auch eine Nutzung des Objektes in irgendeiner Weise stattgefunden hat.

In Zusammenschau mit der eidesstattlichen Erklärung des RS, dass er bereits seit Mitte 1993 die ER als Freizeitwohnsitz nützt, hätte die Erstbehörde jedenfalls zum Ergebnis gelangen müssen, dass eine Freizeitwohnsitznutzung seit Mitte 1993 gegeben ist. Die Erstbehörde hat es auch unterlassen, den Zeugen RS persönlich zu vernehmen, wie angeboten.

4.)

Aus den angebotenen Beweismitteln, nämlich dem Bauakt, aus dem sich der Umbau 1986 ergibt, der eidesstattlichen Erklärung des Mieters RS sowie den weiters angebotenen Einvernahmen des Antragstellers selbst sowie des Mieters RS, wäre die Nutzung als Freizeitwohnsitz bereits vor dem 31.12.1993 zwanglos ableitbar und nachweisbar. Der Antragsteller hat seiner Verpflichtung durch das Anbieten dieser Beweismittel Genüge getan, weshalb in rechtlicher Hinsicht hier eine Feststellung der Zulässigkeit als Freizeitwohnsitznutzung möglich und zulässig wäre.

Insgesamt haftet dem bekämpften Bescheid sohin nicht nur ein Begründungsmangel an, sondern ein weiterer grober Verfahrensmangel, nämlich ein Stoffsammlungsmangel bzw. das unzulässige Übergehen von angebotenen und tauglichen Beweismitteln. Gerade in einem verwaltungsrechtlichen Feststellungsverfahren darf einem Antragsteller nicht die Möglichkeit abgesprochen werden, das von ihm Behauptete auch durch entsprechende Beweise zu untermauern.

Aus all diesen Gründen stellt der Antragsteller an das Landesverwaltungsgericht Tirol die

B e s c h w e r d e a n t r ä g e

1.) eine mündliche Verhandlung anzuberaumen;

2.) den Bauakt der Gemeinde N zu 131-9/22-1985/r einzuholen sowie den Antragsteller und den Zeugen RS zur Verhandlung zu laden;

3.) den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Freizeitwohnsitzwidmung des gegenständlichen Wohnsitzes festgestellt wird, sohin dem verfahrenseinleitenden Antrag stattzugeben.

N, am xx.xx.xxxx

BF“

Mit der Beschwerde hat der Bürgermeister der Gemeinde N ua auch den Bauakt **** (später 198) vorgelegt.

In diesem Bauakt liegt der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde N vom xx.xx.xxxx, Zahl ****, ein.

Mit diesem Bescheid wurde baurechtlich wie folgt bewilligt: „Anbau für ein Stiegenhaus sowie Garderobe und Dusche an das bestehende Nebengebäude Bp. 42 (ehemalige ER) sowie Umbau bzw. Umwidmung der bestehenden Räumlichkeiten der Bp. 42 für Wohnzwecke in EZL 117, KG N“.

In der einleitenden Baubeschreibung in diesem Bescheid ist wie folgt ausgeführt:

„Nach den vorliegenden Plänen ist beabsichtigt, auf Bp. 42, KG N, an das bestehende Nebengebäude („ER“) einen Anbau für Wohnzwecke, bestehend aus Erd- und 1. Obergeschoß im Ausmaß von 4,00m x 4.75m zu errichten.

Dieser Anbau wird durch Verlängerungen des bestehenden Satteldaches in vorhandener Höhenlage und Dachneigung nach oben abgeschlossen.

Gleichzeitig werden die bestehenden Räumlichkeiten der ER für Wohnzwecke umgebaut bzw. umgewidmet....“

Ein Blick in den genehmigten Plan zeigt, dass sich im Ergebnis in dem gegenständlichen Gebäude eine Wohnung befindet, welche im Erd- und Obergeschoss situiert ist. Weitere Wohnungen im gegenständlichen Gebäude sind nicht ersichtlich.

Die vorgenannten Sachverhaltsfeststellungen ergeben sich unzweifelhaft aus den vorgelegten behördlichen Akten.

II. Wesentliche Rechtsgrundlagen:römisch zwei. Wesentliche Rechtsgrundlagen:

1. Tiroler Rauordnungsgesetz 2011:

„§ 17 Nachträgliche Anmeldung von Freizeitwohnsitzen, anhängige Feststellungsverfahren

1. (1) Absatz eins, Wohnsitze, die

1. a) Litera a

am 31. Dezember 1993 nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitze verwendet worden sind und

2. b) Litera b

weiterhin als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen,

können vom Eigentümer oder vom sonst hierüber Verfügungsberechtigten letztmalig bis zum 30. Juni 2014 beim Bürgermeister nachträglich angemeldet werden.

2. (2) Absatz 2, In der Anmeldung ist durch geeignete Unterlagen oder sonstige Beweismittel nachzuweisen, dass der Wohnsitz bereits am 31. Dezember 1993 als Freizeitwohnsitz verwendet worden ist. Die Anmeldung hat weiters die Angaben nach § 14 Abs. 1 lit. a bis d zu enthalten. Bei Gebäuden mit mehr als drei im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen, für die die Baubewilligung nach dem 21. September 1973 erteilt worden ist, ist weiters ein einstimmiger Beschluss aller Wohnungseigentümer oder an dessen Stelle eine gerichtliche Entscheidung vorzulegen, wonach der Verwendung der betreffenden Wohnung als Freizeitwohnsitz zugestimmt wird. Dieser Zustimmung bedarf es nicht für Gebäude auf Grundstücken, die am 31. Dezember 1993 als Sonderflächen für Apartmenthäuser gewidmet waren. In der Anmeldung ist durch geeignete Unterlagen oder sonstige Beweismittel nachzuweisen, dass der Wohnsitz bereits am 31. Dezember 1993 als Freizeitwohnsitz verwendet worden ist. Die Anmeldung hat weiters die Angaben nach Paragraph 14, Absatz eins, Litera a bis d zu enthalten. Bei Gebäuden mit mehr als drei im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen, für die die Baubewilligung nach dem 21. September 1973 erteilt worden ist, ist weiters ein einstimmiger Beschluss aller Wohnungseigentümer oder an dessen Stelle eine gerichtliche Entscheidung vorzulegen, wonach der Verwendung der betreffenden Wohnung als Freizeitwohnsitz zugestimmt wird. Dieser Zustimmung bedarf es nicht für Gebäude auf Grundstücken, die am 31. Dezember 1993 als Sonderflächen für Apartmenthäuser gewidmet waren.

3. (3) Absatz 3, Der Bürgermeister hat aufgrund der Anmeldung mit schriftlichem Bescheid festzustellen, ob der betreffende Wohnsitz als Freizeitwohnsitz verwendet werden darf. Die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz ist festzustellen, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 1 und im Fall des Abs. 2 dritter Satz weiters die wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung zur Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz vorliegen. Anderenfalls ist die Unzulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz festzustellen. Im Fall des Abs. 2 dritter Satz gilt dies auch, wenn im betreffenden Gebäude im Zeitpunkt der Anmeldung bereits drei Wohnungen bestehen, die rechtmäßig als Freizeitwohnsitze verwendet werden oder hinsichtlich deren die wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung zur Verwendung als Freizeitwohnsitz vorliegt. Der Bürgermeister hat aufgrund der Anmeldung mit schriftlichem Bescheid festzustellen,

ob der betreffende Wohnsitz als Freizeitwohnsitz verwendet werden darf. Die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz ist festzustellen, wenn die Voraussetzungen nach Absatz eins und im Fall des Absatz 2, dritter Satz weiters die wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung zur Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz vorliegen. Anderenfalls ist die Unzulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz festzustellen. Im Fall des Absatz 2, dritter Satz gilt dies auch, wenn im betreffenden Gebäude im Zeitpunkt der Anmeldung bereits drei Wohnungen bestehen, die rechtmäßig als Freizeitwohnsitze verwendet werden oder hinsichtlich deren die wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung zur Verwendung als Freizeitwohnsitz vorliegt.

4. (4) Absatz 4, Bescheide über die Zulässigkeit der Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz haben die Angaben nach § 14 Abs. 1 lit. a bis d zu enthalten. Bescheide über die Zulässigkeit der Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz haben die Angaben nach Paragraph 14, Absatz eins, Litera a bis d zu enthalten.
5. (5) Absatz 5, Parteien des Verfahrens sind der Eigentümer des betreffenden Wohnsitzes und, sofern dieser die Anmeldung erstattet hat, auch der sonst hierüber Verfügungsberechtigte. Im Fall des Abs. 2 dritter Satz sind weiters alle Wohnungseigentümer Parteien. Sie sind berechtigt, das Fehlen der wohnungseigentumsrechtlichen Zustimmung zur Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz geltend zu machen. Parteien des Verfahrens sind der Eigentümer des betreffenden Wohnsitzes und, sofern dieser die Anmeldung erstattet hat, auch der sonst hierüber Verfügungsberechtigte. Im Fall des Absatz 2, dritter Satz sind weiters alle Wohnungseigentümer Parteien. Sie sind berechtigt, das Fehlen der wohnungseigentumsrechtlichen Zustimmung zur Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz geltend zu machen.
6. (6) Absatz 6, Nach § 16 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 28/1997 anhängige Feststellungsverfahren sind nach den Abs. 2 bis 5 weiterzuführen. Der Nachweis nach Abs. 2 erster Satz ist nicht erforderlich, wenn sich der Verwendungszweck als Freizeitwohnsitz bereits aufgrund der Baubewilligung ergibt. Bescheiden über die Feststellung der Zulässigkeit der Verwendung von Wohnsitzen als Freizeitwohnsitz ist die Baumasse im Sinn des § 61 Abs. 3 zweiter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 10/1997 zugrunde zu legen. Nach Paragraph 16, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 in der Fassung des Gesetzes Landesgesetzblatt Nr. 28 aus 1997, anhängige Feststellungsverfahren sind nach den Absatz 2 bis 5 weiterzuführen. Der Nachweis nach Absatz 2, erster Satz ist nicht erforderlich, wenn sich der Verwendungszweck als Freizeitwohnsitz bereits aufgrund der Baubewilligung ergibt. Bescheiden über die Feststellung der Zulässigkeit der Verwendung von Wohnsitzen als Freizeitwohnsitz ist die Baumasse im Sinn des Paragraph 61, Absatz 3, zweiter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 in der Fassung des Gesetzes Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1997, zugrunde zu legen.
7. (7) Absatz 7, Bescheide, mit denen entgegen diesem Gesetz die Zulässigkeit der Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz festgestellt wird, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.
8. (8) Absatz 8, Die Landesregierung kann durch Verordnung die für die Anmeldung von Wohnsitzen als Freizeitwohnsitze zu verwendenden Formulare festlegen.“

2. Tiroler Raumordnungsgesetz 1984, LGBl 1984/4 idF LGBl 1984/382. Tiroler Raumordnungsgesetz 1984, LGBl 1984/4 in der Fassung LGBl 1984/38:

„§ 16a

Sonderflächen für Apartmenthäuser, Feriendörfer
und Wochenendsiedlungen

(1) Im Sinne dieses Gesetzes sind

a) Apartmenthäuser, Gebäude, in denen mehr als drei Wohnungen nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern überwiegend als Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig als Zweitwohnstätte benützt werden sollen.

b) Feriendörfer Gruppen von mindestens drei Gebäuden, die nicht ständig der Deckung eines

ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern überwiegend als Aufenthalt während des Urlaubes oder der Ferien benützt werden sollen, und die durch eine einheitliche Gesamtplanung, durch die Identität der Bauträger oder durch die vorgesehene gemeinsame Verwaltung oder Vermarktung eine Einheit darstellen;

c) Wochenendsiedlungen Gruppen von mindestens vier Wochenendhäusern, die im Gegensatz zu den Feriendörfern weder hinsichtlich der Bauträger noch hinsichtlich ihrer Planung eine Einheit darstellen;

d) Wochenendhäuser Gebäude, die nicht ständig der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern überwiegend als Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig als Zweitwohnstätte benützt werden sollen.

(2) Die Baubewilligung für die Errichtung eines Apartmenthauses darf nur erteilt werden, wenn dieses Gebäude auf einer Grundfläche, die als Sonderfläche für Apartmenthäuser gewidmet ist, errichtet wird und den Festlegungen im Flächenwidmungsplan gemäß Abs. 8 entspricht. Die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Apartmenthaus bedarf einer Baubewilligung. Sie darf nur unter den Voraussetzungen des ersten Satzes erteilt werden. Ist auf Grund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung eines zu errichtenden Gebäudes oder im Hinblick auf die in der Gemeinde gegebene Nachfrage nach ganzjährig benützten Wohnungen der vorgesehenen Art und Größe und der vorgesehenen Art der Finanzierung nicht auszuschließen, daß es als Apartmenthaus verwendet werden soll, so hat der Bauwerber durch nähere Angaben über die zu erwartenden Eigentums- oder Bestandverhältnisse oder die eingeräumten Nutzungsrechte am Gebäude, insbesondere durch Vorlage der Verträge mit den künftigen Eigentümern bzw. Bestandnehmern, sowie über die Art der Finanzierung des Gebäudes nachzuweisen, daß das zu errichtende Gebäude nicht als Apartmenthaus verwendet werden soll.(2) Die Baubewilligung für die Errichtung eines Apartmenthauses darf nur erteilt werden, wenn dieses Gebäude auf einer Grundfläche, die als Sonderfläche für Apartmenthäuser gewidmet ist, errichtet wird und den Festlegungen im Flächenwidmungsplan gemäß Absatz 8, entspricht. Die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Apartmenthaus bedarf einer Baubewilligung. Sie darf nur unter den Voraussetzungen des ersten Satzes erteilt werden. Ist auf Grund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung eines zu errichtenden Gebäudes oder im Hinblick auf die in der Gemeinde gegebene Nachfrage nach ganzjährig benützten Wohnungen der vorgesehenen Art und Größe und der vorgesehenen Art der Finanzierung nicht auszuschließen, daß es als Apartmenthaus verwendet werden soll, so hat der Bauwerber durch nähere Angaben über die zu erwartenden Eigentums- oder Bestandverhältnisse oder die eingeräumten Nutzungsrechte am Gebäude, insbesondere durch Vorlage der Verträge mit den künftigen Eigentümern bzw. Bestandnehmern, sowie über die Art der Finanzierung des Gebäudes nachzuweisen, daß das zu errichtende Gebäude nicht als Apartmenthaus verwendet werden soll.

(3) Die Baubewilligung für die Errichtung eines Feriendorfes darf nur erteilt werden, wenn die Gebäude auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Feriendörfer gewidmet sind, errichtet werden und einer allfälligen Festlegung im Flächenwidmungsplan gemäß Abs. 8 dritter Satz entsprechen. Ist auf Grund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung von Gebäuden, die eine Gruppe im Sinne des Abs. 1 lit. b bilden, nicht auszuschließen, daß sie im Sinne des Abs. 1 lit. b verwendet werden sollen, so haben die Bauwerber insbesondere durch nähere Angaben über die zu erwartenden Nutzungsverhältnisse an diesen Gebäuden, über die Art der Finanzierung der Gebäude oder über die vorgesehene Art der Verwaltung oder Vermarktung der Gebäude nachzuweisen, daß die zu errichtenden Gebäude nicht im Sinne des Abs. 1 lit. b verwendet werden sollen.(3) Die Baubewilligung für die Errichtung eines Feriendorfes darf nur erteilt werden, wenn die Gebäude auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Feriendörfer gewidmet sind, errichtet werden und einer allfälligen Festlegung im Flächenwidmungsplan gemäß Absatz 8, dritter Satz entsprechen. Ist auf Grund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung von Gebäuden, die eine Gruppe im Sinne des Absatz eins, Litera b, bilden, nicht auszuschließen, daß sie im Sinne des Absatz eins, Litera b, verwendet werden sollen, so haben die Bauwerber insbesondere durch nähere Angaben über die zu erwartenden Nutzungsverhältnisse an diesen Gebäuden, über die Art der Finanzierung der Gebäude oder über die vorgesehene Art der Verwaltung oder Vermarktung der Gebäude nachzuweisen, daß die zu errichtenden Gebäude nicht im Sinne des Absatz eins, Litera b, verwendet werden sollen.

1. (4) Absatz 4, Die Baubewilligung für die Errichtung eines Wochenendhauses, das einen Teil einer Wochenendsiedlung bildet, darf nur erteilt werden, wenn dieses Gebäude auf einer Grundfläche, die als Sonderfläche für Wochenendsiedlungen gewidmet ist, errichtet wird. Ist auf Grund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung eines zu errichtenden Gebäudes nicht auszuschließen, daß es als Wochenendhaus, das einen Teil einer Wochenendsiedlung bildet, verwendet werden soll, so hat der Bauwerber insbesondere durch nähere Angaben über die zu erwartenden Nutzungsverhältnisse am Gebäude oder über die Art der Finanzierung des Gebäudes nachzuweisen, daß das zu errichtende Gebäude nicht als Wochenendhaus verwendet werden soll.

1. (5) Absatz 5, Sonderflächen für Apartmenthäuser, Feriendörfer und Wochenendsiedlungen dürfen nur im Bauland und, soweit im Abs. 7 nicht anderes bestimmt ist, nur insoweit gewidmet werden, als in einem Entwicklungsprogramm bestimmt ist, daß eine dieser Widmung entsprechende Verwendung von Grundflächen in der betreffenden Gemeinde zulässig ist.
Sonderflächen für Apartmenthäuser, Feriendörfer und Wochenendsiedlungen dürfen nur im Bauland und, soweit im Absatz 7, nicht anderes bestimmt ist, nur insoweit gewidmet werden, als in einem Entwicklungsprogramm bestimmt ist, daß eine dieser Widmung entsprechende Verwendung von Grundflächen in der betreffenden Gemeinde zulässig ist.,
2. (6) Absatz 6, In einem Entwicklungsprogramm können nähere Festlegungen insbesondere darüber getroffen werden,
 - a) Litera a in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Grundflächen und bis zu welcher Höchstanzahl an Wohnungen die Widmung von Sonderflächen für Apartmenthäuser
 - b) Litera b in welchen Gebieten und bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Grundflächen die Widmung von Sonderflächen für Feriendörfer und Wochenendsiedlungen zulässig ist.

In einem Entwicklungsprogramm kann weiters bestimmt werden, daß nur die Errichtung von Apartmenthäusern und Feriendörfern, die als Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen geführt werden, zulässig ist.
In einem Entwicklungsprogramm kann weiters bestimmt werden, daß nur die Errichtung von Apartmenthäusern und Feriendörfern, die als Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen geführt werden, zulässig ist.,
3. (7) Absatz 7, Die Widmung einer Sonderfläche für ein Apartmenthaus mit höchstens 15 Wohnungen mit insgesamt höchstens 60 Betten, das als Gastgewerbebetrieb zur Beherbergung von Gästen geführt wird, die für diesen Zweck erforderlichen Einrichtungen aufweist und nicht ganz oder teilweise durch die Einräumung langfristiger Nutzungsverträge oder die Übertragung von Eigentum oder eigentumsähnlichen Rechten an einzelnen Wohnungen finanziert wird, ist ohne eine entsprechende Bestimmung im Sinne des Abs. 5 in einem Entwicklungsprogramm zulässig. Stellen zwei Apartmenthäuser auf Grund ihres räumlichen Naheverhältnisses und durch die einheitliche Gesamtplanung oder die Identität der Bauträger eine Einheit dar, so gilt die im ersten Satz festgelegte Höchstanzahl an Wohnungen und Betten für beide Apartmenthäuser zusammen. Die Widmung einer Sonderfläche für ein Apartmenthaus mit höchstens 15 Wohnungen mit insgesamt höchstens 60 Betten, das als Gastgewerbebetrieb zur Beherbergung von Gästen geführt wird, die für diesen Zweck erforderlichen Einrichtungen aufweist und nicht ganz oder teilweise durch die Einräumung langfristiger Nutzungsverträge oder die Übertragung von Eigentum oder eigentumsähnlichen Rechten an einzelnen Wohnungen finanziert wird, ist ohne eine entsprechende Bestimmung im Sinne des Absatz 5, in einem Entwicklungsprogramm zulässig. Stellen zwei Apartmenthäuser auf Grund ihres räumlichen Naheverhältnisses und durch die einheitliche Gesamtplanung oder die Identität der Bauträger eine Einheit dar, so gilt die im ersten Satz festgelegte Höchstanzahl an Wohnungen und Betten für beide Apartmenthäuser zusammen.
1. (8) Absatz 8, Im Flächenwidmungsplan ist bei der Widmung von Sonderflächen für Apartmenthäuser für die einzelnen Sonderflächen die Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen in den darauf zu errichtenden Apartmenthäusern festzusetzen. Sofern auf einer Grundfläche, die als Sonderfläche für Apartmenthäuser gewidmet wird, bereits ein Apartmenthaus besteht, ist die Anzahl der darin befindlichen Wohnungen bei der Festsetzung der Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen zu berücksichtigen. Enthält ein Entwicklungsprogramm die Bestimmung, daß nur die Errichtung von Apartmenthäusern und Feriendörfern, die als Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen geführt werden, zulässig ist, so ist im Flächenwidmungsplan bei der Widmung von Sonderflächen für Apartmenthäuser und Feriendörfer eine entsprechende Beschränkung des Verwendungszweckes festzulegen.“

3. Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG):

„§ 28

1. (1) Absatz eins, Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.
2. (2) Absatz 2, Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn Über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG hat das

Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. 1.Ziffer eins

der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder

2. 2.Ziffer 2

die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

3. (3) Absatz 3, Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist. Liegen die Voraussetzungen des Absatz 2, nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

...“

III. Rechtliche Erwägungen:römisch drei. Rechtliche Erwägungen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes muss eine Baubewilligung, die zur Freizeitwohnsitznutzung nichts Explizites enthält, im Sinne der raumordnungsrechtlichen Vorschriften ausgelegt werden (vgl VwGH 27.6.2006, 2005/06/0185). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes muss eine Baubewilligung, die zur Freizeitwohnsitznutzung nichts Explizites enthält, im Sinne der raumordnungsrechtlichen Vorschriften ausgelegt werden (vergleiche VwGH 27.6.2006, 2005/06/0185).

Aus der vorgenannten Baubewilligung vom 27.6.1986 ergibt sich, dass das gegenständliche Gebäude zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Weitergehende Festlegungen ergeben sich aus dieser Baubewilligung nicht.

Nachdem nicht ersichtlich ist, weshalb eine Verwendung der gegenständlichen Wohnung am Stichtag (31.12.1993) als Freizeitwohnsitz nach den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen (vgl § 16a TROG 1984 idF 1994/38) unrechtmäßig gewesen sein sollte, ist es gegenständlich erforderlich, zu überprüfen, inwieweit diese Wohnung im gegenständlichen Gebäude an diesem Stichtag als Freizeitwohnsitz verwendet wurde (und weiterhin verwendet werden soll; vgl § 17 Abs 1 lit b TROG 2011). Nachdem nicht ersichtlich ist, weshalb eine Verwendung der gegenständlichen Wohnung am Stichtag (31.12.1993) als Freizeitwohnsitz nach den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen (vergleiche Paragraph 16 a, TROG 1984 in der Fassung 1994/38) unrechtmäßig gewesen sein sollte, ist es gegenständlich erforderlich, zu überprüfen, inwieweit diese Wohnung im gegenständlichen Gebäude an diesem Stichtag als Freizeitwohnsitz verwendet wurde (und weiterhin verwendet werden soll; vergleiche Paragraph 17, Absatz eins, Litera b, TROG 2011).

Mit Ausnahme der vorgenannten eidesstattlichen Erklärung von Herrn Stelzer liegen dem vorgelegten behördlichen Akt keine weiteren Beweismittel ein. Auf den Bauakt betreffend die Baubewilligung vom 27.6.1986 wurde bereits hingewiesen.

Im angefochtenen Bescheid wird angeführt, dass aufgrund der im Gemeindeamt vorliegenden Unterlagen das Objekt Adresse nie bewohnt wurde und ein Herr R (richtig wohl RS) laut Auskunft des Meldeamtes nie in N gemeldet gewesen sei (weder als Haupt-oder Nebenwohnsitz noch als Tourist). Auch sei für das Objekt nie eine Tourismus- oder Freizeitwohnsitzabgabe entrichtet worden.

Auch wenn diese Feststellungen des Bürgermeisters zutreffen mögen, so kann aus allfälligen Verfehlungen nach dem Meldegesetz bzw. nach abgaberechtlichen Bestimmungen nicht zwangsläufig geschlossen werden, dass Herr RS das gegenständliche Gebäude nicht bereits seit Mitte 1993 als Freizeitwohnsitz nutzt.

Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auf die vorgenannte eidesstattliche Erklärung des RS hinzuweisen. Gerade

den Erklärungen derjenigen Person, die angibt, das gegenständliche Objekt als Freizeitwohnsitz zu nutzen, kommen im gegenständlichen Verfahren zentrale Bedeutung zu. Insofern ist es aus Sicht des Landesverwaltungsgerichtes Tirol unerlässlich, behördlicherseits den Versuch zu unternehmen, den angebotenen Zeugen, sohin unter Wahrheitspflicht, zu diesem Themenkreis einzuvernehmen, damit er die behauptete Nutzung (Dauer, Häufigkeit, Zeiträume, allfällige Benennung von weiteren Zeugen, die die Nutzung bestätigen können, etc) erläutern kann. Zudem ist es notwendig, den Zeugen mit den im angefochtenen Bescheid getroffen behördlichen Feststellungen zu konfrontieren, damit sich die Behörde ein Bild von der Glaubwürdigkeit des Zeugen machen kann.

Eine Ladung (vgl § 19 AVG) des Zeugen sollte möglich sein, da dieser angibt, die gegenständliche Wohnung (das gegenständliche Gebäude) als Freizeitwohnsitz zu nutzen, sohin zumindest zeitweilig dort aufhältig zu sein. Im Übrigen wird der Zeuge vom Beschwerdeführer selbst angeboten. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auf die vorgenannte eidesstattliche Erklärung des RS hinzuweisen. Gerade den Erklärungen derjenigen Person, die angibt, das gegenständliche Objekt als Freizeitwohnsitz zu nutzen, kommen im gegenständlichen Verfahren zentrale Bedeutung zu. Insofern ist es aus Sicht des Landesverwaltungsgerichtes Tirol unerlässlich, behördlicherseits den Versuch zu unternehmen, den angebotenen Zeugen, sohin unter Wahrheitspflicht, zu diesem Themenkreis einzuvernehmen, damit er die behauptete Nutzung (Dauer, Häufigkeit, Zeiträume, allfällige Benennung von weiteren Zeugen, die die Nutzung bestätigen können, etc) erläutern kann. Zudem ist es notwendig, den Zeugen mit den im angefochtenen Bescheid getroffen behördlichen Feststellungen zu konfrontieren, damit sich die Behörde ein Bild von der Glaubwürdigkeit des Zeugen machen kann. , Eine Ladung vergleiche Paragraph 19, AVG) des Zeugen sollte möglich sein, da dieser angibt, die gegenständliche Wohnung (das gegenständliche Gebäude) als Freizeitwohnsitz zu nutzen, sohin zumindest zeitweilig dort aufhältig zu sein. Im Übrigen wird der Zeuge vom Beschwerdeführer selbst angeboten.

Gegenständlich kann es in diesem Zusammenhang zweckmäßig sein, eine mündliche Verhandlung durchzuführen und im Zuge derer den angebotenen Zeugen sowie den Antragsteller auch zu dem Modalitäten des behaupteten Mietverhältnisses zu befragen.

IV. Ergebnis:römisch vier. Ergebnis:

Da die Voraussetzungen nach § 28 Abs 3 VwGVG vorliegen, war spruchgemäß zu entscheiden. Da die Voraussetzungen nach Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG vorliegen, war spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:römisch fünf. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

VI. Gebührenrechtlicher Hinweis:römisch sechs. Gebührenrechtlicher Hinweis:

Für die Vergebührung der Beschwerde sind Euro 14,30 bei der Gemeinde N zu entrichten. Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen nach Erhalt des Zahlscheines einzuzahlen.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Ing. Mag. Herbert Peinstingl

(Richter)

Schlagworte

nachträgliche Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes;

Zeuge wurde nicht einvernommen;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2014:LVwG.2014.32.1702.1

Zuletzt aktualisiert am

22.01.2015

Quelle: Landesverwaltungsgericht Tirol LVwg Tirol, <https://www.lvwg-tirol.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at