jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2008/5/26 2008/06/0051

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.05.2008

Index

E1E;
L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;
10/10 Grundrechte;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
59/04 EU - EWR;

Norm

11997E056 EG Art56 Abs1;
ABGB §2;
ROG Tir 1994 §15;
ROG Tir 1994 §16 Abs1;
ROG Tir 1997 §118;
ROG Tir 1997 §16;
ROG Tir 2001 §115;
ROG Tir 2006 §115;
ROG Tir 2006 §12 Abs1 Satz1;
ROG Tir 2006 §12 Abs2;
ROG Tir 2006 §12 Abs3;
ROG Tir 2006 §12 Abs4;
StGG Art5;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Plankensteiner, über die Beschwerde 1. des J M R und 2. der S A R, beide in Kitzbühel, vertreten durch Dr. Albert Feichtner, Dr. Anneliese Lindorfer und Mag. Dr. Bernhard Feichtner, Rechtsanwälte in 6370 Kitzbühel, Josef-Pirchl-Straße 9, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 27. November 2007, Zl. Ve1-8-1/425-1, betreffend die nachträgliche Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes (mitbeteiligte Partei: Stadtgemeinde K, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Aus dem Vorbringen in der (ergänzten) Beschwerde, dem vorgelegten, angefochtenen Bescheid und dem hg. Vorakt Zl. 2007/06/0093 ergibt sich folgender Sachverhalt:

Mit Eingabe vom 2. August 2006, eingelangt beim Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde am 3. August 2006, beantragte die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführer, K. B. (das war die Beschwerdeführerin im hg. Verfahren Zl. 2007/06/0093), die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumung der Frist zur Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes gemäß § 12 Abs. 2 TROG 2006 und holte die Anmeldung nach. Sie brachte vor, sie sei Eigentümerin von Anteilen an einer Liegenschaft in Kitzbühel, mit welchen Wohnungseigentum an der im Erdgeschoß des Hauses S-Siedlung 9 befindlichen Wohnung Top W 1 verbunden sei. Sie habe diese Wohnung mit Kaufvertrag vom 22. Jänner 1993 erworben. Damals sei sie in München beschäftigt gewesen. Sie habe die Wohnung ausschließlich zu Ferienzwecken erworben und bis zu ihrer Pensionierung im Jahr 2004 auch ausschließlich zu Ferienzwecken verwendet. Nach ihrer Pensionierung habe sie am 13. September 2004 ihre Meldung betreffend diese Wohnung in einen "ordentlichen Wohnsitz" geändert. Zum Zeitpunkt des Erwerbes und auch in der Folge habe sie keinerlei Kenntnis davon gehabt, dass das Tiroler Raumordnungsgesetz für die Verwendung von Wohnungen zum Zwecke der Freizeitnutzung Beschränkungen enthalte. Noch viel weniger habe sie gewusst, dass Freizeitwohnsitze bis spätestens 31. Dezember 1998 angemeldet werden müssten, damit sie weiterhin als Freizeitwohnsitz Verwendung finden könnten. Erst am 26. Juli 2006, als sie sich mit einem Rechtsanwalt wegen eines allfälligen Verkaufes der Wohnung in Verbindung gesetzt habe, sei sie über die Rechtslage aufgeklärt worden. Erst damit habe sie von der Versäumung der Ende 1998 abgelaufenen Frist Kenntnis erlangt (wurde näher ausgeführt).

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 18. September 2006 wurde der Antrag der K. B. auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumung der Frist zur Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes abgewiesen, weil es sich dabei um eine materiell-rechtliche Frist handle, die einer Wiedereinsetzung nicht zugänglich sei.

Mit Schreiben vom 29. September 2006 erklärte sie, auf die Erhebung einer Berufung gegen den zuvor genannten Bescheid zu verzichten, ersuchte aber nun über die Freizeitwohnsitzanmeldung zu entscheiden, wobei sie auch darauf verwies, dass die Befristung bis Ende 31. Dezember 1998 verfassungswidrig sei.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 3. Oktober 2006 wurde die Anmeldung zurückgewiesen, weil eine nachträgliche Anmeldung nach den Bestimmungen des TROG 2006 nicht vorgesehen sei. Dagegen erhob K. B. mit Schriftsatz vom 9. Oktober 2006 (bei der Behörde eingelangt am 10. Oktober 2006) Berufung, die mit Berufungsbescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Gemeinde vom 6. November 2006 als unbegründet abgewiesen wurde.

K. B. erhob gegen diesen Bescheid Vorstellung, die mit dem im hg. Beschwerdeverfahren Zl. 2007/06/0093 angefochtenen Bescheid vom 15. Dezember 2006 als unbegründet abgewiesen wurde.

Sie erhob daraufhin zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der mit Beschluss vom 26. Februar 2007, B 65/07-4, die Behandlung der Beschwerde (mit näheren Ausführungen zu den behaupteten Verfassungswidrigkeiten) ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren (Zl. 2007/06/0093) ergab sich aus dem Grundbuch in Verbindung mit einer ergänzenden Auskunft des Grundbuchsgerichtes, dass K. B. nicht mehr Eigentümerin der gegenständlichen Wohnung war. Diese war nämlich mit Kaufvertrag vom 30. August 2006 den nunmehrigen Beschwerdeführern veräußert worden, die auf Grund des am 9. Oktober 2006 bei Gericht eingelangten und am 13. Oktober 2006 verbücherten Gesuches nun an Stelle der K. B. Eigentümer sind. K. B. brachte dazu über Vorhalt des Verwaltungsgerichtshofes vor, sie habe sich bei Abschluss des Kaufvertrages vom 30. August 2006 schriftlich in einer Vereinbarung vom selben Tag mit den Käufern (das sind die nunmehrigen Beschwerdeführer) verpflichtet, das Verfahren betreffend die Freizeitwohnsitzanmeldung bis zum Höchstgericht zu führen (vorgelegt wurde die entsprechende, von ihr und den Käufern gefertigte Vereinbarung, in der auf das anhängige Verwaltungsverfahren Bezug genommen wird). Sie verwies auch darauf, dass das Haus nur aus drei Eigentumswohnungen bestehe, zwei stünden "im Eigentum der Familie O..." und würden dauernd bewohnt, die wenigen erforderlichen Verwaltungstätigkeiten würden von der Familie O. besorgt, diese habe ebenso wenig wie sie selbst Kenntnis von den Freizeitwohnsitzbestimmungen und insbesondere von dem Anmeldungserfordernis gehabt.

Aufgrund des Eigentumsüberganges wurde die damalige Beschwerde mit dem hg. Beschluss vom 5. Juli 2007,

Zl. 2007/06/0093 (dem das Nähere zu entnehmen ist), mangels Berechtigung zu ihrer Erhebung zurückgewiesen; der Verwaltungsgerichtshof verwies in diesem Beschluss auch darauf, dass im Hinblick auf den Übergang des Eigentumsrechtes auf die nunmehrigen Beschwerdeführer das Berufungsverfahren in Wahrheit noch nicht abgeschlossen sei (weil der gegenüber ihrer Rechtsvorgängerin, K. B., ergangene Berufungsbescheid ins Leere gegangen sei) und mit den nunmehrigen Beschwerdeführern fortzusetzen sein werde.

Im fortgesetzten Verfahren auf Gemeindeebene wurde die Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid mit Berufungsbescheid vom 18. September 2007 neuerlich abgewiesen, weil eine nachträgliche Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes gemäß den Bestimmungen des TROG 2006 nicht mehr vorgesehen sei. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung, die mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde.

Zur Begründung heißt es nach Wiedergabe verschiedener gesetzlichen Bestimmungen, im Beschwerdefall sei zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 12 Abs. 2 erster Satz TROG 2006 erfüllt seien. Es stehe fest, dass die betreffende Wohnung mit Eingabe vom 2. August 2006, eingelangt am 3. August 2006, als Freizeitwohnsitz nach § 16 Abs. 1 TROG 1994 angemeldet worden sei. Diese Anmeldung sei zugleich mit einem Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumung der Frist zur Anmeldung erfolgt. In weiterer Folge sei der Wiedereinsetzungsantrag jedoch rechtskräftig abgewiesen worden. In den Erläuternden Bemerkungen zum Entwurf des TROG 1994 sei hinsichtlich des § 16 Abs. 1 leg. cit. ausgeführt worden, dass die wirksame Vollziehung des im § 15 dieses Gesetzes vorgesehenen Freizeitwohnsitzverbotes eine vollständige Erfassung der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (TROG 1994) bestehenden Freizeitwohnsitze erfordere. Nur so könne es in weiterer Folge keinen Zweifel darüber geben, ob in einem konkreten Fall eine erlaubte Freizeitwohnsitznutzung vorliege oder nicht. Freizeitwohnsitze, die weiter als solche verwendet werden sollten, müssten daher innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten des Gesetzes beim Bürgermeister angemeldet werden (...). Es sei jedoch eine Vorsorge dafür notwendig, dass Personen, die von der neuen Rechtslage nicht rechtzeitig Kenntnis erlangten, noch die Möglichkeit hätten, die Anmeldung auch später nachzuholen und auf diese Weise ihren Freizeitwohnsitz zu erhalten. Im Hinblick auf die gravierenden Rechtsfolgen des Unterbleibens der Anmeldung - der Freizeitwohnsitz könnte nie mehr als solcher verwendet werden - werde in diesen Fällen eine insgesamt höchstens fünfjährige Frist für angemessen erachtet, wobei die Anmeldung jedenfalls innerhalb von sechs Monaten nach Kenntnis der Anmeldepflicht zu erfolgen habe.

Nach Hinweis auf § 16 TROG 1997 heißt es weiter, in den Erläuternden Bemerkungen zum Entwurf dieses Gesetzes (TROG 1997) sei hiezu ausgeführt worden, dass die bisherige Freizeitwohnsitzregelung an den Zeitpunkt des Inkrafttretens des TROG 1994 anknüpfe. Die Möglichkeit zur nachträglichen Anmeldung von Freizeitwohnsitzen bestehe noch bis zum 31. Dezember 1998, die Anmeldung müsse jedoch innerhalb von sechs Monaten nach Kenntnis der Anmeldepflicht erfolgen. Diese Bestimmung berücksichtige ausdrücklich auch jene möglichen Fälle, in denen die Kenntnis von der Anmeldepflicht innerhalb der letzten sechs Monate vor dem Inkrafttreten des TROG 1997 (und somit noch nach der bisherigen Rechtslage) entstanden sei. Auch hier solle keine neue Frist in Gang gebracht werden.

Unter Bedachtnahme auf § 12 Abs. 2 erster Satz TROG 2006 im Zusammenhang mit den entsprechenden früheren raumordnungsrechtlichen Vorschriften sei festzustellen, dass die nunmehrige Anmeldung am 3. August 2006 verspätet erfolgt sei. Eine nachträgliche Anmeldung sei nach den nun geltenden raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht vorgesehen.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der mit Beschluss vom 3. März 2008, B 7/08-4, die Behandlung der Beschwerde ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat. In der Begründung heißt es insbesondere, soweit in der Beschwerde die Rechtswidrigkeit der den angefochtenen Bescheid tragenden Rechtsvorschriften behauptet werde, lasse ihr Vorbringen vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (Hinweis auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 12. Oktober 2006, B 694/05 u.a., wonach sich die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit des Freizeitwohnsitz-Anmeldeverfahrens nach dem TROG ergebe, zumal es eine Legalisierung auch eines verspätet angemeldeten Freizeitwohnsitzes nach dem neuen, auf eine entsprechende Flächenwidmung abgestellten Regime nicht per se ausschließe) die behaupteten Rechtsverletzungen oder die Verletzung eines nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes als so wenig wahrscheinlich erkennen, dass sie keine hinreichende Aussicht auf Erfolg habe.

In der über Auftrag des Verwaltungsgerichtshofes ergänzten Beschwerde wird inhaltliche Rechtswidrigkeit und

Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Die Beschwerdeführer erachten sich durch den angefochtenen Bescheid in ihrem einfach-gesetzlich gewährleisteten subjektiv-öffentlichen Recht auf Nutzung oder Verwertung der fraglichen Wohnung als Freizeitwohnsitz verletzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist das Tiroler Raumordnungsgesetz 2006, LGBl. Nr. 27 - Wiederverlautbarung (TROG 2006), anzuwenden (und nicht, wie die Beschwerdeführer meinen, das TROG 2001, LGBl. Nr. 93, idF LGBl. Nr. 35/2005, wobei sich allerdings für den Beschwerdefall kein inhaltlicher Unterschied ergibt, weil das TROG 2001 idF der Novelle LGBl. Nr. 35/2005 und der Kundmachung LGBl. Nr. 60/2005 als TROG 2006 wiederverlautbart wurde).

§ 12 TROG 2006 lautet auszugsweise:

"§ 12

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:

...

(2) Als Freizeitwohnsitze dürfen nur mehr Wohnsitze verwendet werden, die in der Zeit vom 1. Jänner 1994 bis einschließlich 31. Dezember 1998 nach den jeweils in Geltung gestandenen raumordnungsrechtlichen Vorschriften als Freizeitwohnsitze angemeldet worden sind und für die eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz nach diesen Vorschriften vorliegt. Darüber hinaus dürfen neue Freizeitwohnsitze durch Vorhaben im Sinn des Abs. 4 erster Satz im Wohngebiet und in Mischgebieten geschaffen werden, wenn dies durch eine entsprechende Festlegung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt worden ist. Hierbei ist für das betreffende Grundstück die höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen festzulegen.

(3) Die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze 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:

...

Die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze darf nicht mehr für zulässig erklärt werden, wenn der Anteil der aus dem Verzeichnis der Freizeitwohnsitze nach § 13 Abs. 1 sich ergebenden Freizeitwohnsitze an der Gesamtzahl der Wohnungen entsprechend dem endgültigen Ergebnis der jeweils letzten Häuser- und Wohnungszählung 8 v. H. übersteigt. Dabei bleiben Freizeitwohnsitze, für die eine Ausnahmebewilligung im Sinn des Abs. 5 erster Satz vorliegt, außer Betracht.

(4) Die Baubewilligung für Neubauten, die ganz oder teilweise als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, sowie für Zubauten 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 Abs. 2 zweiter und dritter Satz vorliegt und die höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen auf diesem Grundstück nicht überschritten wird. Maßgebend ist die Anzahl der Freizeitwohnsitze aufgrund des Verzeichnisses der Freizeitwohnsitze nach § 13 Abs. 1.

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

a)

auf Antrag des Erben oder Vermächtnisnehmers, wenn ...

b)

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.

(6) Der Inhaber einer Ausnahmebewilligung im Sinn des Abs. 5 erster Satz darf den Freizeitwohnsitz nur für sich, seine Familie und seine Gäste verwenden. Die entgeltliche Überlassung des Freizeitwohnsitzes ist nicht zulässig.

(7) Um die Erteilung der Ausnahmebewilligung im Sinn des Abs. 5 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. Der Bescheid, mit dem die Ausnahmebewilligung erteilt wird, ist aufzuheben, wenn die Voraussetzungen für deren Erteilung nicht mehr vorliegen.

(8) Wer einen Wohnsitz als Freizeitwohnsitz verwendet oder anderen zur Verwendung als Freizeitwohnsitz überlässt, ohne dass eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz im Sinn des Abs. 2 erster Satz, eine Baubewilligung im Sinn des Abs. 4 erster Satz oder eine Ausnahmebewilligung im Sinn des Abs. 5 erster Satz vorliegt, begeht eine Verwaltungsübertretung. Dies gilt nicht, wenn der betreffende Wohnsitz am 31. Dezember 1993 nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitz verwendet worden ist oder wenn sich der Verwendungszweck des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz aufgrund der Baubewilligung ergibt, sofern dieser entsprechend dem Abs. 2 erster Satz als Freizeitwohnsitz angemeldet worden ist und das Verfahren darüber noch nicht abgeschlossen ist.

(9) Eine Verwaltungsübertretung begeht weiters, wer

a) einen Wohnsitz, dessen Eigenschaft als Freizeitwohnsitz aufgrund des § 15 Abs. 1 lit. a und 2 erloschen ist oder aufgrund des § 15 Abs. 1 lit. b und 3 als erloschen festgestellt worden ist, weiterhin als Freizeitwohnsitz verwendet oder anderen zur Verwendung als Freizeitwohnsitz überlässt oder

b) einen Freizeitwohnsitz, für den eine Ausnahmebewilligung im Sinn des Abs. 5 erster Satz vorliegt, anderen als den im Abs. 6 genannten Personen oder Personen entgeltlich zur Verwendung als Freizeitwohnsitz überlässt.

(10) ..."

Die Entwicklung der hier maßgeblichen Normen betreffend die Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes stellt sich wie folgt dar (siehe auch die Darstellung in dem im Ablehnungsbeschluss des Verfassungsgerichtshofes genannten verfassungsgerichtlichen Erkenntnis vom 12. Oktober 2006, B 694/05):

Das Tiroler Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 81/1993, das am 1. Jänner 1994 in Kraft trat, schuf gänzlich neue Regelungen über "Freizeitwohnsitze" und sah in seinem § 15 unter dem Titel "Verbot von Freizeitwohnsitzen" etwa vor, dass für Neubauten, die als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollten, die Baubewilligung nicht mehr erteilt werden dürfe. Im Übrigen durften nach dieser Bestimmung

"nur mehr Wohnsitze, die

a) im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitze verwendet worden sind oder bei denen sich der Verwendungszweck als Freizeitwohnsitz auf Grund der Baubewilligung ergibt und

b) nach § 16 Abs. 1 rechtzeitig als Freizeitwohnsitze angemeldet worden sind"

als Freizeitwohnsitze verwendet werden.

"Freizeitwohnsitze" definierte § 15 TROG 1994 als "Gebäude, Teile von Gebäuden oder Wohnungen, 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. Gastgewerbebetriebe (...) gelten nicht als Freizeitwohnsitze."

§ 16 Abs. 1 TROG 1994 lautete auszugsweise (die weiteren Bestimmungen dieses Absatzes sind im Beschwerdefall nicht relevant):

"(1) Freizeitwohnsitze, auf die eine der Voraussetzungen nach § 15 Abs. 1 lit. a zutrifft und die weiterhin als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, sind vom Eigentümer oder vom sonst hierüber Verfügungsberechtigten innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes beim Bürgermeister anzumelden. Die Anmeldung kann auch zu einem späteren Zeitpunkt, längstens jedoch innerhalb von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgen, wenn der Eigentümer des Freizeitwohnsitzes bzw. der sonst hierüber Verfügungsberechtigte glaubhaft macht, daß er von der Anmeldepflicht nicht rechtzeitig Kenntnis erlangt hat. In diesem Fall ist der Freizeitwohnsitz innerhalb von sechs Monaten nach Kenntnis der Anmeldepflicht anzumelden. (...)."

Diese Bestimmungen wurden durch das Gesetz LGBl. Nr. 4/1996 (1. Raumordnungsgesetz-Novelle) neu gefasst, ohne jedoch die zitierten Inhalte des TROG 1994 in der Stammfassung für den vorliegenden Zusammenhang wesentlich zu verändern.

Mit dem Erkenntnis VfSlg. 14.679/1996 hob der Verfassungsgerichtshof das TROG 1994 insoweit als verfassungswidrig auf, als ihm nicht durch die erwähnte

1. Raumordnungsgesetz-Novelle derogiert worden war, und stellte die Verfassungswidrigkeit des TROG 1994 fest, soweit ihm durch die genannte Novelle derogiert worden war.

Das Tiroler Raumordnungsgesetz 1997 enthielt in seiner Stammfassung LGBl. Nr. 10/1997 noch im Wesentlichen annähernd unveränderte Bestimmungen über Freizeitwohnsitze wie die vom Verfassungsgerichtshof als verfassungswidrig erkannten. Erst die Novelle LGBl. Nr. 28/1997 enthielt kein völliges Verbot der Schaffung neuer Freizeitwohnsitze mehr, sondern gestattete sie, "wenn dies durch eine entsprechende Festlegung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt worden ist" (vgl. § 15 Abs. 2 leg. cit.).

Auch in dieser novellierten Fassung des TROG 1997 fand sich

jedoch weiterhin die folgende Bestimmung:

"§ 16

Nachträgliche Anmeldung von Freizeitwohnsitzen,

Freizeitwohnsitzverzeichnis

(1) Wohnsitze,

a) die am 31. Dezember 1993 nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitze verwendet worden sind oder bei denen sich der Verwendungszweck als Freizeitwohnsitz auf Grund der Baubewilligung ergibt und

b) die weiterhin als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, können vom Eigentümer oder vom sonst hierüber Verfügungsberechtigten noch bis zum 31. Dezember 1998 beim Bürgermeister angemeldet werden, wenn er glaubhaft macht, dass er von der Anmeldepflicht nach § 16 Abs. 1 TROG 1994 nicht oder erst innerhalb von sechs Monaten vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes Kenntnis erlangt hat. Der betreffende Wohnsitz ist innerhalb von sechs Monaten nach Kenntnis der Anmeldepflicht anzumelden.

(...)

(3) Der Bürgermeister hat auf Grund der Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes 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 Anmeldung rechtzeitig erfolgt ist und eine der Voraussetzungen nach Abs. 1 lit. a vorliegt. Andernfalls ist die Unzulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz festzustellen. (...) Parteien des Verfahrens sind der Eigentümer des Wohnsitzes und der sonst hierüber Verfügungsberechtigte."

Mit der Novelle LGBl. Nr. 73/2001 wurde § 16 TROG 1997 gänzlich neu gefasst und sah dann kein vergleichbares Anmeldeverfahren für bestehende Freizeitwohnsitze mehr vor; gemäß § 118 leg. cit. waren jedoch die am 30. September 2001 anhängigen Verfahren über die Anmeldung von Freizeitwohnsitzen nach §16 TROG 1997 idF

LGBl. Nr. 28/1997 weiterzuführen. Diese Bestimmung wurde als § 115 TROG 2001 im LGBl. Nr. 93/2001 wiederverlautbart, mit LGBl. Nr. 35/2005 unverändert neu erlassen (und mit LGBl. Nr. 27/2006 als § 115 TROG 2006 neuerlich wiederverlautbart).

Das TROG 2001 wurde schließlich in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 35/2005 und der Kundmachung LGBl. Nr. 60/2005 im LGBl. Nr. 27/2006 (ausgegeben und versendet am 28. Februar 2006) als TROG 2006 wiederverlautbart.

Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren wiederholen die Beschwerdeführer das Vorbringen im Verwaltungsverfahren, dass ihre Rechtsvorgängerin, die die Wohnung am 22. Jänner 1993 zum Zweck der Verwendung als Freizeitwohnsitz erworben und diese ab 1. September 1993 zu diesem Zweck benützt habe, weder zum Zeitpunkt des Erwerbes noch in weiterer Folge Kenntnis davon gehabt habe, dass das Tiroler Raumordnungsgesetz für die Verwendung von Wohnungen zum Zwecke der Freizeitnutzung Beschränkungen enthalte; noch viel weniger habe sie gewusst noch sei ihr das bekannt gegeben worden, dass Freizeitwohnsitze nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz (gemeint nach dem Zusammenhang: nach dem TROG 1994 bzw. 1997) innerhalb einer bestimmten Frist bei der Baubehörde angemeldet werden müssten, damit sie weiterhin als Freizeitwohnsitz verwendet werden könnten. Eine Verständigung, dass ein Rechtsverlust drohe, sei ihr nicht zugegangen. Sie sei erst am 26. Juli 2006 vom Beschwerdevertreter über die Rechtslage aufgeklärt worden, womit sie erstmals von der Versäumung der Anmeldungsfrist Kenntnis erlangt habe.

Die Abweisung des Antrages (Anmerkung: gemeint ist die hier verfahrensgegenständliche Anmeldung des Freizeitwohnsitzes) bewirke, dass die Beschwerdeführer weder selbst die Wohnung als Freizeitwohnsitz nutzen, noch diese als Freizeitwohnsitz verkaufen könnten. Freizeitwohnsitze stellten im Vergleich zu bloßen Hauptwohnsitzen einen wesentlichen höheren Wert dar (die Wertdifferenz betrage mindestens 20 %).

Die Anwendung des § 12 Abs. 2 erster Satz TROG 2006 widerspreche dem Art. 56 Abs. 1 des EG-Vertrages (Anmerkung: Bei der Wiedergabe des Vorbringens wird hier die irrtümliche Zitierung des Gesetzes mit "TROG 2001" durchwegs in "TROG 2006" richtig gestellt). Diese Bestimmung verbiete alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedsstaaten. Als ihre Rechtsvorgängerin, K. B., die Kaufentscheidung getroffen habe, habe sie ihren Hauptwohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland gehabt. Sie habe die Wohnung zum Zweck der Nutzung als Freizeitwohnsitz erworben. Art. 56 Abs. 1 EGV stehe der Anwendung einer nationalen Regelung wie jener des § 12 Abs. 2 erster Satz TROG 2006 entgegen, wonach die bloß verspätete Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes zum Verlust bzw. zum Verbot der künftigen Nutzung als Freizeitwohnsitz führe. Diese Sanktionsfolge sei unverhältnismäßig. Die verspätete Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes könnte mit anderen, in ihren Wirkungen weniger weit gehenden Maßnahmen geahndet werden. Es könnte dem Antragsteller ermöglicht werden, die Gründe der Verspätung zu erläutern; oder es könnte die zuständige Behörde, unter bestimmten Voraussetzungen auf Grund berücksichtigungswürdiger Gründe auch eine verspätete Anmeldung akzeptieren. Die Sanktion des Rechtsverlustes könne nicht als unerlässlich angesehen werden, um die Einhaltung der Verpflichtung zur rechtzeitigen Anmeldung von Freizeitwohnsitzen sicherzustellen und das vom TROG angestrebte im allgemeinen Interesse liegende Ziel zu erreichen (verwiesen wird auf das Vorabentscheidungsurteil des Europäischen Gerichtshofes vom 1. Dezember 2005, C-213/04, Burtscher und Stauderer). Es könne auch keine Rolle spielen, dass Österreich zum Zeitpunkt des Erwerbes der Eigentumswohnung durch K. B. weder Mitglied des EWR noch der EU gewesen sei. Die Kapitalsverkehrsfreiheit beziehe sich nicht nur auf den Erwerbsvorgang, sondern auch auf die Aufrechterhaltung einer Immobilieninvestition. Außerdem wären ihre Rechtsvorgängerin und damit nunmehr letztlich die Beschwerdeführer in gleichheitswidriger Weise diskriminiert, wenn in diesem Fall die Anwendung des Art. 56 Abs. 1 EGV versagt würde.

Zum selben Ergebnis hätte die belangte Behörde auch bei verfassungskonformer Auslegung des Art. 5 StGG gelangen müssen. Der Erwerb der Wohnung durch ihre Rechtsvorgängerin und durch sie selbst sei im Vertrauen darauf erfolgt, dass ihre Verwendung als Freizeitwohnsitz zulässig sei und bleibe. Bei Inkrafttreten "der einschlägigen Bestimmungen des TROG in seiner jeweiligen Fassung" seien die Eigentümer von betroffenen Freizeitwohnsitzen nicht verständigt worden, dass bei unterlassener Anmeldung ein Rechtsverlust drohe. Es seien auch keinerlei Erhebungen zur Ermittlung des Bestandes an rechtmäßigen Freizeitwohnsitzen durchgeführt worden. Die Unterbindung der weiteren Verwendung als Freizeitwohnsitz dürfe nicht vom Zufall, nämlich davon abhängen, ob - noch dazu im Ausland lebende - Eigentümer von einschränkenden gesetzlichen Vorschriften Kenntnis erlangten.

Bei verfassungskonformer Rechtsanwendung und Auslegung hätte § 12 Abs. 2 erster Satz TROG 2006 im Beschwerdefall auch wegen Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes und der Freiheit des Liegenschaftsverkehrs wegen mangelnder sachlicher Rechtfertigung der Sanktionsfolge nicht angewendet werden dürfen.

Dem ist Folgendes zu entgegnen:

Vorweg ist darauf zu verweisen, dass das gemäß § 16 Abs. 1 TROG 1994 bzw. 1997 rechtserhebliche Vorbringen im Verwaltungsverfahren, die Wohnung sei am 31. Dezember 1993 rechtmäßig als Freizeitwohnsitz benützt worden, im Verwaltungsverfahren wegen der angenommenen Verfristung der Anmeldung ungeprüft blieb, und jedenfalls nicht widerlegt wurde. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren kann jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass dieses Vorbringen (rechtmäßige Verwendung) offensichtlich unzutreffend sei; diese Frage ist vielmehr offen.

Richtig ist die Auffassung der Behörden des Verwaltungsverfahrens, dass das System der Tiroler Raumordnungsgesetze seit dem TROG 1994 keinen Raum mehr dafür bietet, wie im Beschwerdefall, eine solche Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes (rechtswirksam) nach Ablauf des 31. Dezember 1998 vorzunehmen. Eine Auslegung dieser Normen dahin, dass dies, wie von den Beschwerdeführern gewünscht, unter Bedachtnahme auf das übergeordnete innerstaatliche Verfassungsrecht dennoch möglich sein sollte, ist beim klaren Wortlaut des § 12 Abs. 2 erster Satz TROG 2006 (und der damit korrespondierenden Vorläuferbestimmungen) nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes ausgeschlossen.

Soweit sich die Beschwerdeführer darauf berufen, dass ihre Vertrauenslage zu schützen sei, geht ihre Auffassung schon auf Grund ihres weiteren Vorbringens fehl: Sie haben diese Wohnung (nicht etwa beispielsweise im Erbweg durch Universalsukzession, sondern) durch Kaufvertrag erworben, wobei sie, wie sich aus der im vorangegangenen Beschwerdeverfahren vorgelegten, am 30. August 2006 zwischen ihnen und ihrer Rechtsvorgängerin (ergänzend zum Kaufvertrag) abgeschlossenen Vereinbarung (betreffend die Fortführung des Verwaltungsverfahrens) ergibt, in Kenntnis des hier zugrundeliegenden Verwaltungsverfahrens waren (sodass in diesem Zusammenhang nicht weiter zu erörtern ist, inwieweit einen solchen Erwerber Erkundigungspflichten treffen). Sie waren daher in Kenntnis des rechtserheblichen Umstandes, dass eine zeitgerechte Anmeldung nicht erfolgt war und demnach nach dem System des TROG 2006 eine Nutzung dieser Wohnung (die dem Beschwerdevorbringen zufolge von K. B. ab dem Jahr 2004 als Hauptwohnsitz benutzt wurde) als Freizeitwohnsitz nicht zulässig war. Sie konnten daher nur auf einen aus ihrer Sicht positiven Ausgang des Verwaltungsverfahrens hoffen (etwa als Folge der beim Verfassungsgerichtshof angestrebten Aufhebung der sie belastenden Vorschrift des § 12 Abs. 1 ersten Satz TROG 2006 udgl.). Eine zu schützende Vertrauenslage darauf, diese Wohnung auch als Freizeitwohnsitz zu nutzen oder veräußern zu können, ist daher für sie schon auf Grund ihres Vorbringens zu verneinen; sie werden durch die nicht rechtzeitig erfolgte Anmeldung jedenfalls nicht gehindert, die Wohnung als Hauptwohnsitz zu benutzen (in der Beschwerde wird als Anschrift der Beschwerdeführer eben dieses Haus angegeben, woraus abzuleiten ist, dass sie nach ihren Angaben dort auch wohnen, womit die angestrebte Möglichkeit der zulässigen Nutzung und Verwertung als Freizeitwohnsitz eine zusätzliche potentielle Option darstellt). Es stand daher in ihrer Disposition, in Kenntnis des rechtserheblichen Sachverhaltes, dass eben keine rechtzeitige Anmeldung erfolgt war, die Wohnung zu kaufen oder auch nicht. Haben sie aber die Wohnung dennoch erworben, dies möglicherweise auch in der zuvor umschriebenen Hoffnung eines für sie positiven Ausganges des Verwaltungsverfahrens, beruht das auf ihrer eigenen wirtschaftlichen Disposition. Sie können sich keinesfalls, wie gesagt, auf eine zu schützende Vertrauenslage des Inhaltes berufen, die Wohnung auch als Freizeitwohnsitz benützen oder verwerten zu können. Der Umstand, dass eine Wohnung, die auch als Freizeitwohnsitz genutzt bzw. verwertet werden kann, mehr wert ist, als eine Wohnung, bei welcher dies nicht der Fall ist, vermag daran nichts zu ändern, weil dies eine Frage der konkreten Preisgestaltung (auch allenfalls in Verbindung mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung) beim Erwerb der Wohnung durch die Beschwerdeführer war. Das Erfordernis, Freizeitwohnsitze, die am 31. Dezember 1993 rechtmäßig benutzt wurden (eine solche rechtmäßige Nutzung wurde behauptet, im Beschwerdefall aber, wie gesagt, wegen der Verfristungsproblematik nicht näher geprüft) innerhalb einer bestimmten Frist, nämlich bis längstens Ende 1998 (also in einer Frist von längstens fünf Jahren) anzumelden, griff auch nicht auf unverhältnismäßige Weise in eine Rechtsposition der Beschwerdeführer ein, weil sie die Wohnung erst im Jahr 2006 erworben haben, betraf sie somit nicht unmittelbar, sondern bloß mittelbar hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Interessen.

Wiederholend: Es stand ihnen frei, die Wohnung zu erwerben oder nicht, wobei jedenfalls die Nutzung als Hauptwohnsitz zulässig ist. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass es in diesem Beschwerdefall darum geht, ob durch

den angefochtenen Bescheid in geltend gemachte subjektiv-öffentliche Rechte der Beschwerdeführer eingegriffen wurde und nicht etwa ihrer Rechtsvorgängerin, die ja nicht Partei dieses Beschwerdeverfahrens ist.

Vor diesem Hintergrund ist auch nicht ersichtlich, dass durch das mehrfach dargestellte Erfordernis, Freizeitwohnsitze innerhalb einer Frist bis längstens Ende 1998 anzumelden (also in einem Zeitraum, der Jahre vor dem Erwerb durch die Beschwerdeführer liegt), im Beschwerdefall der behauptete Verstoß gegen Art. 56 Abs. 1 EGV (wonach im Rahmen der Bestimmung dieses Kapitels - das ist das Kapitel 4 - alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedsstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaat und dritten Ländern verboten sind) vorliege. Aus dem von den Beschwerdeführern bezogenen Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 1. Dezember 2005, C-213/04, Burtscher und Stauderer, (zu einer Sanktionsbestimmung des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes vom 23. September 1993) ist für die Beschwerdeführer (daher) hier nichts zu gewinnen: Es ging in jenem Urteil um die Frage der im nationalen Gesetz vorgesehenen Sanktion der Unwirksamkeit eines Kaufvertrages, wenn eine Erklärung nicht rechtzeitig abgegeben wurde. Der Gerichtshof betonte die grundsätzliche Rechtmäßigkeit von Maßnahmen zur Beschränkung von Zweitwohnsitzen, hielt aber die konkrete Sanktion für unverhältnismäßig. Im nunmehrigen Beschwerdefall geht es aber nicht darum, dass der Erwerb der Wohnung durch die Beschwerdeführer wegen Versäumung der Anmeldefrist rechtsunwirksam wäre; die Versäumung der Anmeldung hat vielmehr darauf keinen Einfluss. Die Beschwerdeführer sind auch berechtigt, die Wohnung als Hauptwohnsitz zu benutzen, wie sie im Übrigen nach der Aktenlage seit dem Jahr 2004 auch von der Verkäuferin (K. B.) benutzt wurde. Der Tendenz des Beschwerdevorbringens ist überdies zu erwidern, dass sich gemäß § 2 ABGB niemand mit der Unkenntnis gehörig kundgemachter Gesetze entschuldigen kann und es bei der Anmeldungsfrist von längstens fünf Jahren auch darum ging, die bestehenden Freizeitwohnsitze überhaupt zu erfassen, um auf Grundlage dessen gegebenenfalls auf dem Gebiet der Raumplanung disponieren zu können. Ist schon die Tendenz des Ansinnens, Fristen in gehörig kundgemachten Gesetzen sollten mangels zusätzlicher individueller Verständigung den Betroffenen nicht zum Nachteil gereichen können, problematisch, kommt noch hinzu, dass die Berücksichtigung von Anmeldungen nach Ablauf der Frist und die damit bewirkte Vermehrung der Zahl von Freizeitwohnsitzen auch Interessen Dritter berühren könnte (vgl. § 12 Abs. 3 und Abs. 4 TROG 2006, wo auch auf die Zahl der bestehenden Freizeitwohnsitze abgestellt wird; vgl. auch ganz allgemein - liegenschaftsbezogen - die "3-Wohnungs-Problematik", wie sie beispielsweise in dem vom Verfassungsgerichtshof bezogenen verfassungsgerichtlichen Erkenntnis vom 12. Oktober 2006, B 694/05 u. a., angesprochen wurde).

Da sich somit schon aus dem Vorbringen in der Beschwerde ergibt, dass die behaupteten Rechtsverletzungen nicht vorliegen, war die Beschwerde ohne weiteres Verfahren gemäß § 35 Abs. 1 VwGG in nicht öffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 26. Mai 2008

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2008060051.X00

Im RIS seit

25.06.2008

Zuletzt aktualisiert am

06.08.2008

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at