

# TE Lvwg Erkenntnis 2026/3/4 LVwG-2025/32/2934-12

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.03.2026

## Entscheidungsdatum

04.03.2026

## Index

L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol

40/01 Verwaltungsverfahren

## Norm

ROG Tir 2016 §13a

AVG §62 Abs4

1. AVG § 62 heute
2. AVG § 62 gültig ab 01.02.1991

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht hat durch seinen Richter Ing. Mag. Peinstingl über die Beschwerde von Frau AA, wohnhaft in \*\*\*\*\* Z (Kroatien), Adresse 1, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Y vom 19.09.2024, \*\*\*, nach der Durchführung einer öffentlich mündlichen Verhandlung,

zu Recht erkannt:

1. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführerin hat den Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Euro 900,00 zu leisten.
3. Die ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig. Die ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133 Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

Zudem wird der

Beschluss gefasst:

4. Im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses hat es im letzten Satz bei der als erwiesenen Tat (§ 44a Z 1 VStG) hat es anstelle „Befriedigung“ richtig „Befriedigung“ zu lauten. Im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses hat es im letzten Satz bei der als erwiesenen Tat (Paragraph 44 a, Ziffer eins, VStG) hat es anstelle „Befriedigung“ richtig „Befriedigung“ zu lauten.

5. Im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses wird bei der Strafsanktionsnorm

(§ 44a Z 3 VStG) nach „lit. a“ die Zeichen- und Ziffernfolge „iVm Abs 3“ eingefügt. Der Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses wird bei der Strafsanktionsnorm, (Paragraph 44 a, Ziffer 3, VStG) nach „lit. a“ die Zeichen- und Ziffernfolge „iVm Absatz 3, eingefügt.

6. Die ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig. Die ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133 Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

#### Entscheidungsgründe

I.römisch eins. Verfahrensgang:

Vorab ist anzumerken, dass die damals rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin die Bestätigung vom 22.03.2023, \*\*\*, über den Eingang der Anzeige eines Rechtserwerbs an einem Grundstück in einer Vorbehaltsgemeinde erging. Aus den Hinweisen in diesem Schreiben ergibt sich unmissverständlich, dass die Verwendung der gegenständlichen Wohnung als Freizeitwohnsitz nicht zulässig ist. Die Beschwerdeführerin hat in der Anzeige nach § 23 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 eine Erklärung nach

§ 14a Abs 1 TGVG 1996 abgegeben, wonach durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein neuer Freizeitwohnsitz geschaffen wird. In dieser Anzeige wird auf den Kauf- und Bauträgervertrag vom 09.08./19.08.2022 Bezug genommen. Vorab ist anzumerken, dass die damals rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin die Bestätigung vom 22.03.2023, \*\*\*, über den Eingang der Anzeige eines Rechtserwerbs an einem Grundstück in einer Vorbehaltsgemeinde erging. Aus den Hinweisen in diesem Schreiben ergibt sich unmissverständlich, dass die Verwendung der gegenständlichen Wohnung als Freizeitwohnsitz nicht zulässig ist. Die Beschwerdeführerin hat in der Anzeige nach Paragraph 23, Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 eine Erklärung nach, Paragraph 14 a, Absatz eins, TGVG 1996 abgegeben, wonach durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein neuer Freizeitwohnsitz geschaffen wird. In dieser Anzeige wird auf den Kauf- und Bauträgervertrag vom 09.08./19.08.2022 Bezug genommen.

Im behördlichen Verwaltungsstrafverfahren reagierte die Beschuldigte mit ihrer E-Mail vom 09.09.2024 auf die Aufforderung zur Rechtfertigung vom 20.08.2024.

Mit dem Straferkenntnis vom 19.09.2024, \*\*\*, wurde der Beschwerdeführerin vorgeworfen, vom 15.12.2022 bis dato (sohin bis zum 19.09.2024 – Schöpfungsdatum des Straferkenntnisses) einen Wohnsitz, nämlich die Wohnung Top 5 unter der Adresse 2,

\*\*\*\* in Tirol auf Gst. \*\*1, GB \*\*\*\*\* X, als Freizeitwohnsitz verwendet zu haben, ohne dass eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz im Sinn des § 13 Abs 3 lit a Tiroler Raumordnungsgesetz 2022, eine Baubewilligung im Sinn des § 13 Abs 6 erster Satz Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 oder eine Ausnahmegewilligung im Sinn des § 13 Abs 8 erster Satz Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 vorliegt. Mit dem Straferkenntnis vom 19.09.2024, \*\*\*, wurde der Beschwerdeführerin vorgeworfen, vom 15.12.2022 bis dato (sohin bis zum 19.09.2024 – Schöpfungsdatum des Straferkenntnisses) einen Wohnsitz, nämlich die Wohnung Top 5 unter der Adresse 2, \*\*\*\* in Tirol auf Gst. \*\*1, GB \*\*\*\*\* römisch zehn, als Freizeitwohnsitz verwendet zu haben, ohne dass eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz im Sinn des Paragraph 13, Absatz 3, Litera a, Tiroler Raumordnungsgesetz 2022, eine Baubewilligung im Sinn des Paragraph 13, Absatz 6, erster Satz Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 oder eine Ausnahmegewilligung im Sinn des § 13 Absatz 8, erster Satz Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 vorliegt.

Die Wohnung diene nicht der Befriedung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses, sondern wurde zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes bzw sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet.

Dadurch habe die Beschuldigte eine Verwaltungsübertretung gemäß

§ 13 Abs 1 lit a Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 LGBl Nr 43/2022 in der Fassung LGBl Nr 85/2023 begangen und wurde über sie daher gemäß

§ 13 Abs 1 lit a Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 eine Geldstrafe in der Höhe von

Euro 4.500,00 (Ersatzfreiheitsstrafe von einem Tag und 14 Stunden) verhängt. Dadurch habe die Beschuldigte eine Verwaltungsübertretung gemäß, Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 LGBl Nr 43/2022 in der Fassung LGBl, Nr 85/2023 begangen und wurde über sie daher gemäß, Paragraph 13, Absatz eins, Litera a, Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 eine Geldstrafe in der Höhe von, Euro 4.500,00 (Ersatzfreiheitsstrafe von einem Tag und 14 Stunden) verhängt.

Dieses Straferkenntnis konnte der Beschuldigten weder in Holland noch in X in Tirol zugestellt werden, da sie ortsabwesend war. Dieses Straferkenntnis konnte der Beschuldigten weder in Holland noch in römisch zehn in Tirol zugestellt werden, da sie ortsabwesend war.

An die im Zuge der Rechtfertigung bekannt gewordene E-Mail der Beschwerdeführerin erging das Straferkenntnis an die Beschwerdeführerin seitens der belangten Behörde am 18.12.2024.

Dagegen hat die Beschwerdeführerin mit der E-Mail vom 28.12.2025 rechtzeitig und zulässig Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol erhoben.

Darin führte die Beschuldigte und nunmehrige Beschwerdeführerin unter Bezugnahme auf die Geschäftszahl \*\*\* zusammengefasst aus, dass sie elektronisch Beschwerde gegen diesen Bescheid, den sie am 18.12.2024 per mit E-Mail erhalten habe, führe.

In ihrer letzten Stellungnahme habe sie mit E-Mail am 10.09.2024 erklärt, dass sie die Wohnung nicht als Nebenwohnsitz nutzen wollte, sondern vorhatte, mit ihren beiden Kindern nach X zu ziehen. Der Grund, warum dies nicht passiert sei, sei, dass die MS-Schule Y keinen Platz für ihren Sohn BB gehabt habe. Sie könne gerne den E-Mail-Wechsel mit der Schule als Beweis weiterleiten. Kurz danach habe sie sich von ihrem Partner getrennt und sei mit den Kindern stattdessen nach Z umgezogen wegen der guten internationalen deutschen Schule. Somit habe sie ihre Post nie erhalten, erst jetzt das Schreiben. Ebenso habe sie angegeben, dass sie die Wohnung, gleich nachdem sie erfahren habe, dass die MS-Schule keinen Platz für ihren Sohn habe und sie sich entschieden habe, nicht nach X zu ziehen, sondern nach Z, diese über zwei lokale Makler vor Ort zum Verkauf angeboten. Beide Makler würden ebenso bestätigen können, dass diese Wohnung schon das 2. Jahr zum Verkauf steht und nicht als Freizeitwohnsitz genutzt werde. Diese Wohnung mache ihr seit Beginn nur Kopfschmerzen und koste sie monatlich so viel Geld, dass sie schon am Verzweifeln sei. Sie ersuche um nochmalige Prüfung ihres Falles. Sie könne auch gerne die Beweise von den Maklern und von der Schule weiterleiten, wenn das gewünscht werde. Sehr würde auch persönlich zum Gespräch kommen und bot den 3., 4. und 7. Jänner hierzu an. In ihrer letzten Stellungnahme habe sie mit E-Mail am 10.09.2024 erklärt, dass sie die Wohnung nicht als Nebenwohnsitz nutzen wollte, sondern vorhatte, mit ihren beiden Kindern nach römisch zehn zu ziehen. Der Grund, warum dies nicht passiert sei, sei, dass die MS-Schule Y keinen Platz für ihren Sohn BB gehabt habe. Sie könne gerne den , E-Mail-Wechsel mit der Schule als Beweis weiterleiten. Kurz danach habe sie sich von ihrem Partner getrennt und sei mit den Kindern stattdessen nach Z umgezogen wegen der guten internationalen deutschen Schule. Somit habe sie ihre Post nie erhalten, erst jetzt das Schreiben. Ebenso habe sie angegeben, dass sie die Wohnung, gleich nachdem sie erfahren habe, dass die MS-Schule keinen Platz für ihren Sohn habe und sie sich entschieden habe, nicht nach römisch zehn zu ziehen, sondern nach Z, diese über zwei lokale Makler vor Ort zum Verkauf angeboten. Beide Makler würden ebenso bestätigen können, dass diese Wohnung schon das 2. Jahr zum Verkauf steht und nicht als Freizeitwohnsitz genutzt werde. Diese Wohnung mache ihr seit Beginn nur Kopfschmerzen und koste sie monatlich so viel Geld, dass sie schon am Verzweifeln sei. Sie ersuche um nochmalige Prüfung ihres Falles. Sie könne auch gerne die Beweise von den Maklern und von der Schule weiterleiten, wenn das gewünscht werde. Sehr würde auch persönlich zum Gespräch kommen und bot den 3., 4. und 7. Jänner hierzu an.

Durch ihren Rechtsvertreter – dieser trat erstmalig im Verfahren auf - erging die Ergänzung der Beschwerde, welche zusammengefasst nachstehenden Inhalt aufweist:

Die Beschwerdeführerin habe sich Ende 2023 von ihrem Mann, der in den Niederlanden lebte, getrennt und sei dann von den Niederlanden nach Kroatien gezogen. Sie habe sich zu keinem Zeitpunkt in ihrer Wohnung in \*\*\*\* X in Tirol aufgehalten, so dass diese keine Abgabestelle im Sinne des Zustellgesetzes gewesen sei. Die Beschwerdeführerin habe sich Ende 2023 von ihrem Mann, der in den Niederlanden lebte, getrennt und sei dann von den Niederlanden nach Kroatien gezogen. Sie habe sich zu keinem Zeitpunkt in ihrer Wohnung in \*\*\*\* römisch zehn in Tirol aufgehalten, so dass diese keine Abgabestelle im Sinne des Zustellgesetzes gewesen sei.

Die Beschwerdeführerin habe irrtümlicherweise die Auffassung vertreten, dass sie eine Wohnsitzerklärung abgeben müsse, sobald sie das Eigentum an einer Wohnung in Österreich erworben habe, weshalb sie sich mit einem Nebenwohnsitz auf dem Grundstück angemeldet habe. Die jetzige Wohnung Adresse 2 Top 5, \*\*\*\* X in Tirol, sei seit dem Kauf leer. Wenn sie anwesend war, habe sie in Hotels übernachtet. Die Beschwerdeführerin habe irrtümlicherweise die Auffassung vertreten, dass sie eine Wohnsitzerklärung abgeben müsse, sobald sie das Eigentum

an einer Wohnung in Österreich erworben habe, weshalb sie sich mit einem Nebenwohnsitz auf dem Grundstück angemeldet habe. Die jetzige Wohnung Adresse 2 Top 5, \*\*\*\* römisch zehn in Tirol, sei seit dem Kauf leer. Wenn sie anwesend war, habe sie in Hotels übernachtet.

Am 22.01.2026 wurde beim Landesverwaltungsgericht Tirol eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Dazu erging der Ladungsbeschluss an die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin vom 04.12.2025. Mit Schreiben vom 09.12.2025 teilten die Rechtsvertreter dem Verwaltungsgericht mit, dass ein Vertretungsverhältnis nicht mehr vorliegt. Der Ladungsbeschluss sei der Beschwerdeführerin von den Rechtsvertretern zur Kenntnis gebracht worden.

An der mündlichen Verhandlung hat die Beschwerdeführerin unentschuldigt nicht teilgenommen.

Im Zuge der Verhandlung wurde die Organwalterin als Zeugin per Videokonferenz einvernommen. In der Folge nahm diese Zeugin als Vertreterin der belangten Behörde an der Verhandlung per Videokonferenz teil.

Im Anschluss an die mündliche Verhandlung wurde das Erkenntnis verkündet. Die Beschwerdeführerin hat in der Folge fristgerecht eine Ausfertigung in vollem Umfang

(vgl § 29 Abs 5 VwGVG) beantragt. Im Anschluss an die mündliche Verhandlung wurde das Erkenntnis verkündet. Die Beschwerdeführerin hat in der Folge fristgerecht eine Ausfertigung in vollem Umfang, vergleiche Paragraph 29, Absatz 5, VwGVG) beantragt.

II.römisch zwei. Sachverhaltsfeststellungen:

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Wohnung Top 5 im EG und Wohnungseigentumseinheit PKW-Abstellplatz Top TG 15 im Anwesen Adresse 2 in

\*\*\*\* X in Tirol, basierend auf dem Kauf- und Bauträgervertrag vom 19.08.2022, wie dem Grundbuchsatzug vom 22.01.2026 zu entnehmen ist, der dem verwaltungsgerichtlichen Akt einliegt. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Wohnung Top 5 im EG und Wohnungseigentumseinheit PKW-Abstellplatz Top TG 15 im Anwesen Adresse 2 in, \*\*\*\* römisch zehn in Tirol, basierend auf dem Kauf- und Bauträgervertrag vom 19.08.2022, wie dem Grundbuchsatzug vom 22.01.2026 zu entnehmen ist, der dem verwaltungsgerichtlichen Akt einliegt.

Den Lebensmittelpunkt hatte die Beschwerdeführerin während der hier vorgeworfenen Zeit in Holland und später in Kroatien.

In der gegenständlichen Wohnung war die Beschwerdeführerin vom 15.12.2022 bis zum 07.01.2025 mit Nebenwohnsitz gemeldet, wie dem im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens eingeholten Auszug aus dem Zentralen Melderegister vom 22.01.2026 zu entnehmen ist. Die Tatsache der Begründung des Nebenwohnsitzes ergibt sich auch aus dem ZMR-Auszug, der von der belangten Behörde eingeholt wurde.

Die Beschwerdeführerin hat die Wohnung öfters für private und berufliche Zwecke genutzt.

Die Wohnung ist eingerichtet und steht zum Verkauf, wie der E-Mail vom 05.07.2024 und der Beschwerdeergänzung zu entnehmen ist.

III.römisch drei. Beweiswürdigung:

Die oben genannten Sachverhaltsfeststellungen und auch der Verfahrensgang lassen sich unzweifelhaft anhand der bezüglichen, dem behördlichen Akt sowie dem Akt des Landesverwaltungsgerichts Tirol einliegenden Schriftstücke treffen.

Dem behördlichen Akt liegt weiters das nachstehende als Aktenvermerk – Gedächtnisprotokoll bezeichnete Schriftstück über einen Anruf der Beschwerdeführerin bei der Organwalterin am 02.07.2025 ein, welches nachstehenden Inhalt ausweist:

„Anruf von Frau AA 02.07.2024. 09:20 Uhr

Frau AA hat die Aufforderung zur Stellungnahme erhalten und wollte noch einmal wissen, um was es genau geht. Ich habe Frau AA mitgeteilt, dass sie eine schriftliche Stellungnahme, wie sie die Wohnung in X nutzt, schicken muß. Sie meinte, sie nutzt die Wohnung öfters für private und berufliche Zwecke. Sie möchte eine Verbindung zur Heimat Österreich aufrecht erhalten. Ihr Mann ist Holländer, die Kinder gehen in Holland in die Schule. Sie ist öfter vor Ort. Ich habe ihr gesagt, dass sie die Wohnung nur als Hauptwohnsitz nutzen darf. Sie meinte, sie kann das nicht, da ihre Kinder in Holland in die Schule gehen und sie nicht woanders wohnen kann als ihre Kinder, deshalb der

Nebenwohnsitz. Frau AA wollte eine Rechtsauskunft von uns, wie sie das lösen kann, dass es rechtlich in Ordnung ist. Ich habe Frau AA mitgeteilt, dass wir keine Rechtsauskunft geben können. Frau AA hat gefragt, ob das Schreiben parallel auch an das Gericht weitergeleitet wurde. Ich habe verneint und ihr gesagt, dass sie von der Bezirkshauptmannschaft Y aufgefordert wurde eine Stellungnahme zur Nutzung der Wohnung abzugeben. Diese Stellungnahme wird dann an Herrn CC weitergeleitet und dann das weitere Vorgehen entschieden“.Frau AA hat die Aufforderung zur Stellungnahme erhalten und wollte noch einmal wissen, um was es genau geht. Ich habe Frau AA mitgeteilt, dass sie eine schriftliche Stellungnahme, wie sie die Wohnung in römisch zehn nutzt, schicken muß. Sie meinte, sie nutzt die Wohnung öfters für private und berufliche Zwecke. Sie möchte eine Verbindung zur Heimat Österreich aufrecht erhalten. Ihr Mann ist Holländer, die Kinder gehen in Holland in die Schule. Sie ist öfter vor Ort. Ich habe ihr gesagt, dass sie die Wohnung nur als Hauptwohnsitz nutzen darf. Sie meinte, sie kann das nicht, da ihre Kinder in Holland in die Schule gehen und sie nicht woanders wohnen kann als ihre Kinder, deshalb der Nebenwohnsitz. Frau AA wollte eine Rechtsauskunft von uns, wie sie das lösen kann, dass es rechtlich in Ordnung ist. Ich habe Frau AA mitgeteilt, dass wir keine Rechtsauskunft geben können. Frau AA hat gefragt, ob das Schreiben parallel auch an das Gericht weitergeleitet wurde. Ich habe verneint und ihr gesagt, dass sie von der Bezirkshauptmannschaft Y aufgefordert wurde eine Stellungnahme zur Nutzung der Wohnung abzugeben. Diese Stellungnahme wird dann an Herrn CC weitergeleitet und dann das weitere Vorgehen entschieden“.

Allein auf Grundlage dieser Ausführungen steht für das Landesverwaltungsgericht Tirol fest, dass die Beschwerdeführerin entgegen ihrem Vorbringen die Wohnung öfters für private und berufliche Zwecke genutzt hat.

Unabhängig davon hat die Organwalterin der belangten Behörde diese ihr gegenüber gemachten Ausführungen der Beschwerdeführerin im Zuge der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht als Zeugin bestätigt.

Überdies ist festzuhalten, dass im Zuge der Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol die Beschwerdeführerin Gelegenheit gehabt hätte, an den Sachverhaltsfeststellungen mitzuwirken. Sie hat jedoch in dieser Verhandlung unentschuldigt nicht teilgenommen.

IV.römisch vier. Rechtslage:

Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl Nr 43/2022 idF LGBl Nr 85/2023Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, Landesgesetzblatt Nr 43 aus 2022, in der Fassung LGBl Nr 85/2023:

„§ 13a

Strafbestimmungen bezüglich Freizeitwohnsitze

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

a) 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 § 13 Abs. 3 lit. a, eine Baubewilligung im Sinn des § 13 Abs. 6 erster Satz oder eine Ausnahmegewilligung im Sinn des § 13 Abs. 8 erster Satz vorliegt; 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 § 13 Abs. 3 lit. a als Freizeitwohnsitz angemeldet worden ist und das Verfahren darüber noch nicht abgeschlossen ist;a) 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 Paragraph 13, Absatz 3, Litera a,, eine Baubewilligung im Sinn des Paragraph 13, Absatz 6, erster Satz oder eine Ausnahmegewilligung im Sinn des Paragraph 13, Absatz 8, erster Satz vorliegt; 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 Paragraph 13, Absatz 3, Litera a, als Freizeitwohnsitz angemeldet worden ist und das Verfahren darüber noch nicht abgeschlossen ist;

(...)

(3) Verwaltungsübertretungen nach Abs. 1 sind von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu 40.000,- Euro, Verwaltungsübertretungen nach Abs. 2 mit einer Geldstrafe bis zu 3.000,- Euro zu bestrafen.(3)

Verwaltungsübertretungen nach Absatz eins, sind von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu 40.000,- Euro, Verwaltungsübertretungen nach Absatz 2, mit einer Geldstrafe bis zu 3.000,- Euro zu bestrafen.

(...)"

Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG, BGBl Nr 52/1991 idFBGBl I Nr 34/2024:Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG, Bundesgesetzblatt Nr 52 aus 1991, in der Fassung BGBl römisch eins Nr 34/2024:

„§ 5

(1) Wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nicht anderes bestimmt, genügt zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, daß ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

(...)

§ 19Paragraph 19

(1) Grundlage für die Bemessung der Strafe sind die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat.

(2) Im ordentlichen Verfahren (§§ 40 bis 46) sind überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.(2) Im ordentlichen Verfahren (Paragraphen 40 bis 46) sind überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die Paragraphen 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

§ 64Paragraph 64

(1) In jedem Straferkenntnis ist auszusprechen, daß der Bestrafte einen Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens zu leisten hat.

(2) Dieser Beitrag ist für das Verfahren erster Instanz mit 10% der verhängten Strafe, mindestens jedoch mit 10 Euro zu bemessen; bei Freiheitsstrafen ist zur Berechnung der Kosten ein Tag Freiheitsstrafe gleich 100 Euro anzurechnen. Der Kostenbeitrag fließt der Gebietskörperschaft zu, die den Aufwand der Behörde zu tragen hat.

(...)"

Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG, BGBl I Nr 33/2013 idFBGBl I Nr 88/2023:Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 33 aus 2013, in der Fassung BGBl römisch eins Nr 88/2023:

„§ 52

(1) In jedem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes, mit dem ein Straferkenntnis bestätigt wird, ist auszusprechen, dass der Bestrafte einen Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens zu leisten hat.

(2) Dieser Beitrag ist für das Beschwerdeverfahren mit 20% der verhängten Strafe, mindestens jedoch mit zehn Euro zu bemessen; bei Freiheitsstrafen ist zur Berechnung der Kosten ein Tag Freiheitsstrafe gleich 100 Euro anzurechnen. Der Kostenbeitrag fließt der Gebietskörperschaft zu, die den Aufwand des Verwaltungsgerichtes zu tragen hat.

(...)"

Im Übrigen wird auf die Internetseite des Bundeskanzleramtes ([ris.bka.gv.at](http://ris.bka.gv.at)) verwiesen.

V.römisch fünf. Erwägungen:

Wie auf Sachverhaltsebene festgestellt wurde, konnte das gegenständliche Straferkenntnis der Beschwerdeführerin weder in Holland noch in X in Tirol zugestellt werden. Wie auf Sachverhaltsebene festgestellt wurde, konnte das gegenständliche Straferkenntnis der Beschwerdeführerin weder in Holland noch in römisch zehn in Tirol zugestellt werden.

Nach § 37 Zustellgesetz (ZustG) können Zustellungen ohne Zustellnachweis auch an einer elektronischen Zustelladresse oder über das elektronische Kommunikationssystem der Behörde erfolgen. Das Dokument gilt mit dem Zeitpunkt des Einlangens bzw nach dem erstmaligen Bereithalten des Dokuments beim bzw für den Empfänger als zugestellt. Bestehen Zweifel darüber, ob bzw wann das Dokument beim Empfänger eingelangt ist bzw für ihn bereitgehalten wird, hat die Behörde Tatsache und Zeitpunkt des Einlangens bzw der Bereithaltung von Amts wegen festzustellen. Nach Paragraph 37, Zustellgesetz (ZustG) können Zustellungen ohne Zustellnachweis auch an einer elektronischen Zustelladresse oder über das elektronische Kommunikationssystem der Behörde erfolgen. Das Dokument gilt mit dem Zeitpunkt des Einlangens bzw nach dem erstmaligen Bereithalten des Dokuments beim bzw für den Empfänger als zugestellt. Bestehen Zweifel darüber, ob bzw wann das Dokument beim Empfänger eingelangt ist bzw für ihn bereitgehalten wird, hat die Behörde Tatsache und Zeitpunkt des Einlangens bzw der Bereithaltung von Amts wegen festzustellen.

Nach § 37 Abs 1 erste Variante können Dokumente auch an eine elektronische Zustelladresse zugestellt werden. Nach § 2 Z 5 ZustG ist eine elektronische Zustelladresse eine von einem Empfänger der Behörde für die Zustellung in einem anhängigen oder gleichzeitig anhängig gemachten Verfahren angegebene elektronische Adresse. Gemeint sind damit beispielsweise eine Telefaxnummer oder eine E-Mail-Adresse. Nach Paragraph 37, Absatz eins, erste Variante können Dokumente auch an eine elektronische Zustelladresse zugestellt werden. Nach Paragraph 2, Ziffer 5, ZustG ist eine elektronische Zustelladresse eine von einem Empfänger der Behörde für die Zustellung in einem anhängigen oder gleichzeitig anhängig gemachten Verfahren angegebene elektronische Adresse. Gemeint sind damit beispielsweise eine Telefaxnummer oder eine E-Mail-Adresse.

Die Beschuldigte hat mit der belangten Behörde über E-Mail kommuniziert und wurde das gegenständliche Straferkenntnis per E-Mail an die nunmehrige Beschwerdeführerin seitens der belangten Behörde am 18.12.2024 übermittelt, und zwar an jene E-Mail-Adresse, die die Beschuldigte verwendet hatte.

Gegen das Straferkenntnis hat die Beschuldigte mit der E-Mail vom 28.12.2024 (zulässig und jedenfalls rechtzeitig) Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol erhoben. Damit ist klaggestellt, dass die Beschwerdeführerin das gegenständliche Straferkenntnis auch tatsächlich erhalten hat (vgl VwGH 11.07.2023, Ra 2020/22/0102; Ra 2019/10/1048). Das Straferkenntnis wurde sohin gegenüber der Beschuldigten erlassen. Gegen das Straferkenntnis hat die Beschuldigte mit der E-Mail vom 28.12.2024 (zulässig und jedenfalls rechtzeitig) Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol erhoben. Damit ist klaggestellt, dass die Beschwerdeführerin das gegenständliche Straferkenntnis auch tatsächlich erhalten hat (vergleiche VwGH 11.07.2023, Ra 2020/22/0102; Ra 2019/10/1048). Das Straferkenntnis wurde sohin gegenüber der Beschuldigten erlassen.

Von einem anderen Wohnsitz als einem Freizeitwohnsitz kann dann nicht gesprochen werden, wenn kein deutliches Übergewicht hinsichtlich der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen feststellbar ist. Nach dem klaren Wortlaut des § 13 Abs 1 Tir ROG 2022 ist für das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes nicht erforderlich, dass an einem anderen Wohnsitz stärkere familiäre, soziale oder berufliche Beziehungen oder sonstige Anknüpfungspunkte bestehen. Entscheidungsrelevant ist nur, ob der verfahrensgegenständliche Wohnraum der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses dient und dort der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen liegt. Wenn in der hg. Rechtsprechung in diesem Zusammenhang das "deutliche Übergewicht der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen" genannt wird, dient dies der Feststellung des Mittelpunktes der Lebensbeziehungen. Liegt jedoch diese Kombination aus einem ganzjährigen Wohnbedürfnis verbunden mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen nicht vor, ist von einem Freizeitwohnsitz im Sinn des

§ 13 Abs 1 Tir ROG 2022 auszugehen (vgl VwGH 16.06.2023, Ra 2023/06/0089 ua). Von einem anderen Wohnsitz als einem Freizeitwohnsitz kann dann nicht gesprochen werden, wenn kein deutliches Übergewicht hinsichtlich der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen feststellbar ist. Nach dem klaren Wortlaut des Paragraph 13, Absatz eins, Tir ROG 2022 ist für das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes nicht erforderlich, dass an einem anderen Wohnsitz stärkere familiäre, soziale oder berufliche Beziehungen oder sonstige Anknüpfungspunkte bestehen. Entscheidungsrelevant ist nur, ob der verfahrensgegenständliche Wohnraum der Befriedigung eines ganzjährigen

Wohnbedürfnisses dient und dort der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen liegt. Wenn in der hg. Rechtsprechung in diesem Zusammenhang das "deutliche Übergewicht der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen" genannt wird, dient dies der Feststellung des Mittelpunktes der Lebensbeziehungen. Liegt jedoch diese Kombination aus einem ganzjährigen Wohnbedürfnis verbunden mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen nicht vor, ist von einem Freizeitwohnsitz im Sinn des , Paragraph 13, Absatz eins, Tir ROG 2022 auszugehen vergleiche VwGH 16.06.2023, Ra 2023/06/0089 ua).

Inhaltlich ist anzumerken, dass die Beschwerdeführerin mit 15.12.2022 ihren Nebenwohnsitz in der gegenständlichen Wohnung begründet hat.

Telefonisch hat sie gegenüber der Organwalterin der belangten Behörde am 02.07.2024 bestätigt, dass sie die Wohnung öfters für private und berufliche Zwecke nutzt.

Der Mittelpunkt der Lebensinteressen der Beschwerdeführerin lag während der vorgeworfenen Tatzeit an ihrem Wohnsitz in Holland, später dann in Z. Sie konnte glaubhaft darlegen, dass sie Anfang 2024 mit ihren Kindern nach Z gezogen ist. Diesbezüglich hat die Beschwerdeführerin eine Meldebestätigung vorgelegt, wonach sie seit dem 09.02.2024 in Z.

Allein der Umzug nach Kroatien ergibt jedoch nicht, dass die hier in Rede stehende Wohnung auch während dieser Zeit nicht weiterhin als Freizeitwohnsitz genutzt wird. Es ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin nach wie vor Eigentümerin der gegenständlichen Wohnung ist (laut Grundbuchsauszug vom 22.01.2026) und ihren Nebenwohnsitz in X in Tirol noch bis 07.01.2025 begründet hatte (laut Auszug aus dem Zentralen Melderegister vom 22.01.2026). Allein der Umzug nach Kroatien ergibt jedoch nicht, dass die hier in Rede stehende Wohnung auch während dieser Zeit nicht weiterhin als Freizeitwohnsitz genutzt wird. Es ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin nach wie vor Eigentümerin der gegenständlichen Wohnung ist (laut Grundbuchsauszug vom 22.01.2026) und ihren Nebenwohnsitz in römisch zehn in Tirol noch bis 07.01.2025 begründet hatte (laut Auszug aus dem Zentralen Melderegister vom 22.01.2026).

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin die hier in Rede stehende Wohnung benutzt hat, damit jedoch die Kombination aus einem ganzjährigen Wohnbedürfnis verbunden mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen nicht gegeben war, weshalb sie die Wohnung unzulässig als Freizeitwohnsitz genutzt hat.

Wenn die Beschwerdeführerin vorbringt, dass sie irrtümlich angenommen habe, aufgrund des Kaufs der Wohnung einen Zweitwohnsitz in X in Tirol begründen zu müssen, so vermag diese Argumentation die Ausführungen der Beschwerdeführerin im Zuge des Telefonates mit der Organwalterin nicht zu entkräften. Die Beschwerdeführerin hat im Telefonat angegeben, dass sie die Wohnung öfters beruflich und privat nutzt. Es ist logisch und nachvollziehbar, dass der Beginn dieser Nutzung mit der Begründung des Nebenwohnsitzes einhergeht und bis zur Abmeldung des Nebenwohnsitzes andauert. Wenn die Beschwerdeführerin vorbringt, dass sie irrtümlich angenommen habe, aufgrund des Kaufs der Wohnung einen Zweitwohnsitz in römisch zehn in Tirol begründen zu müssen, so vermag diese Argumentation die Ausführungen der Beschwerdeführerin im Zuge des Telefonates mit der Organwalterin nicht zu entkräften. Die Beschwerdeführerin hat im Telefonat angegeben, dass sie die Wohnung öfters beruflich und privat nutzt. Es ist logisch und nachvollziehbar, dass der Beginn dieser Nutzung mit der Begründung des Nebenwohnsitzes einhergeht und bis zur Abmeldung des Nebenwohnsitzes andauert.

Im gegenständlichen Verfahren ist es nicht weiter von Belang, aus welchen Gründen die Beschwerdeführerin den Mittelpunkt ihres Lebensinteresses letztlich dennoch nicht nach X in Tirol verlegt hat. Im gegenständlichen Verfahren ist es nicht weiter von Belang, aus welchen Gründen die Beschwerdeführerin den Mittelpunkt ihres Lebensinteresses letztlich dennoch nicht nach römisch zehn in Tirol verlegt hat.

Die Angaben und Belege zum Aufenthalt der Beschwerdeführerin außerhalb der gegenständlichen Wohnung im Rahmen von Besuchen in Tirol, die nach dem 19.09.2024 (Tatzeitende) erfolgt sind, sind nicht entscheidungsrelevant.

Die Beschwerdeführerin hat sohin die objektiven Tatseite der ihr zur Last gelegten Verwaltungsübertretung erfüllt.

Zur subjektiven Tatseite:

Gemäß § 5 Abs 1 VStG genügt zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten, wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nichts anderes bestimmt. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung

eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Im Falle eines "Ungehorsamsdeliktes" - als welches sich auch die gegenständliche Verwaltungsübertretung darstellt - tritt somit insofern eine Verlagerung der Behauptungslast ein, als die Behörde lediglich die Verwirklichung des objektiven Tatbestandes zu beweisen hat, während es Sache des Täters ist, glaubhaft zu machen, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Gemäß Paragraph 5, Absatz eins, VStG genügt zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten, wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nichts anderes bestimmt. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Im Falle eines "Ungehorsamsdeliktes" - als welches sich auch die gegenständliche Verwaltungsübertretung darstellt - tritt somit insofern eine Verlagerung der Behauptungslast ein, als die Behörde lediglich die Verwirklichung des objektiven Tatbestandes zu beweisen hat, während es Sache des Täters ist, glaubhaft zu machen, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

Die Schuldformen des Vorsatzes werden im VStG nicht definiert. Diese sind nach herrschender Auffassung besonders in dem von § 5 Strafgesetzbuch (StGB) umschriebenen Sinn zu verstehen (vgl VwGH 05.05.1991, 90/10/0152): „§ 5 Abs 1 vorsätzlich handelt, wer einen Sachverhalt verwirklichen will, der einem gesetzlichen Tatbild entspricht. Dazu genügt es, dass der Täter diese Verwirklichung ernsthaft für möglich hält und sich mit ihr abfindet (...)“ Die Schuldformen des Vorsatzes werden im VStG nicht definiert. Diese sind nach herrschender Auffassung besonders in dem von Paragraph 5, Strafgesetzbuch (StGB) umschriebenen Sinn zu verstehen vergleiche VwGH 05.05.1991, 90/10/0152): „§ 5 Absatz eins, vorsätzlich handelt, wer einen Sachverhalt verwirklichen will, der einem gesetzlichen Tatbild entspricht. Dazu genügt es, dass der Täter diese Verwirklichung ernsthaft für möglich hält und sich mit ihr abfindet (...)“

An die damals rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin erging die Bestätigung vom 22.03.2023, \*\*\*, über den Eingang der Anzeige eines Rechtserwerbs an einem Grundstück in einer Vorbehaltsgemeinde. Aus den Hinweisen in diesem Schreiben ergibt sich unmissverständlich, dass die Verwendung der gegenständlichen Wohnung als Freizeitwohnsitz nicht zulässig ist. Die Beschwerdeführerin hat in der Anzeige nach § 23 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 eine Erklärung nach § 14a Abs 1 TGVG 1996 abgegeben, wonach durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein neuer Freizeitwohnsitz geschaffen wird. In dieser Anzeige wird auf den Kauf- und Bauträgervertrag vom 09.08./19.08.2022 Bezug genommen. An die damals rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin erging die Bestätigung vom 22.03.2023, \*\*\*, über den Eingang der Anzeige eines Rechtserwerbs an einem Grundstück in einer Vorbehaltsgemeinde. Aus den Hinweisen in diesem Schreiben ergibt sich unmissverständlich, dass die Verwendung der gegenständlichen Wohnung als Freizeitwohnsitz nicht zulässig ist. Die Beschwerdeführerin hat in der Anzeige nach , Paragraph 23, Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 eine Erklärung nach Paragraph 14 a, Absatz eins, TGVG 1996 abgegeben, wonach durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein neuer Freizeitwohnsitz geschaffen wird. In dieser Anzeige wird auf den Kauf- und Bauträgervertrag vom 09.08./19.08.2022 Bezug genommen.

Insoweit ist der belangten Behörde zu folgen, wonach es für die Beschwerdeführerin seit dem Abschluss des Kauf- und Bauträgervertrags offenkundig war, dass sie in der gegenständlichen Wohnung keinen Freizeitwohnsitz begründen darf, weshalb zumindest seit Abschluss dieses Vertrages von vorsätzlicher Tatbegehung auszugehen.

Zur Strafbemessung:

Nach § 19 Abs 1 VStG ist Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat. Nach Paragraph 19, Absatz eins, VStG ist Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat.

Überdies sind im ordentlichen Verfahren (§§ 40 bis 46) gemäß § 19 Abs 2 VStG die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei

der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen. Überdies sind im ordentlichen Verfahren (Paragraphen 40 bis 46) gemäß Paragraph 19, Absatz 2, VStG die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die Paragraphen 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Der Erfolgswert der Tat iSd § 19 Abs 1 VStG steht im Zentrum der Strafzumessung. Hierbei handelt es sich um das Ausmaß der durch die Tathandlung herbeigeführten Beeinträchtigung des von der verletzen Rechtsnorm geschützten Rechtsguts bzw Interesses

(Wessely in Raschauer/Wessely (Hrsg), Kommentar zum Verwaltungsstrafgesetz2 (2016)

§ 19 Rz 4). Der Erfolgswert der Tat iSd Paragraph 19, Absatz eins, VStG steht im Zentrum der Strafzumessung. Hierbei handelt es sich um das Ausmaß der durch die Tathandlung herbeigeführten Beeinträchtigung des von der verletzen Rechtsnorm geschützten Rechtsguts bzw Interesses , (Wessely in Raschauer/Wessely (Hrsg), Kommentar zum Verwaltungsstrafgesetz2 (2016) , Paragraph 19, Rz 4).

Der Unrechtsgehalt der der Beschwerdeführerin angelasteten Verwaltungsübertretung ist erheblich, sollen doch die betreffenden Bestimmungen sicherstellen, dass die mit einer unzulässigen Freizeitwohnsitznutzung einhergehenden negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt vermieden werden und leistbarer Wohnraum entsteht. Auch soll dem Flächenverbrauch durch Bebauung entgegengewirkt werden.

Diese Intentionen des Gesetzgebers hat die Beschwerdeführerin unterlaufen.

Hinsichtlich des Verschuldensgrades war – wie oben angeführt - ab Abschluss des Kaufvertrages von vorsätzlicher Tatbegehung auszugehen. Davor liegt zumindest fahrlässige Tatbegehung vor.

Die Beschwerdeführerin hat zu ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen und allfälligen Sorgepflichten keine Angaben gemacht, obwohl der Beschwerdeführerin hierzu im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol Gelegenheit gegeben worden wäre. Zu dieser Verhandlung ist die Beschwerdeführerin jedoch nicht erschienen.

Die belangte Behörde führt im Straferkenntnis aus, dass von überdurchschnittlichen wirtschaftlichen Verhältnissen ausgegangen wird. Dem ist die Beschwerdeführerin nicht substantiell entgegengetreten. Ein Blick in die Webseite, deren Link von der Beschwerdeführerin mit der E-Mail vom 05.07.2024 der belangten Behörde übermittelt wurde, zeigt, dass die Wohnung zu einem Preis von Euro 1.190.000,00 zum Verkauf angeboten wird. Laut dem Grundbuchauszug vom 22.01.2026 steht dem Wohnungswert ein Pfandrecht in der Höhe von Euro 540.000,00 gegenüber. Auch wenn die Beschwerdeführerin sorgepflichtig für zwei Kinder ist, so ergibt sich in Ansehung des veranschlagten Immobilienwertes und den diesem Wert gegenüberstehenden Pfandrechten aus Sicht des Verwaltungsgerichts dennoch eine überdurchschnittliche wirtschaftliche Situation der Beschwerdeführerin.

Auch diese Urkunden sind bereits im Zuge der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol vorgelegen und hätte sich die Beschwerdeführerin hierzu äußern können. Davon hat sie jedoch keinen Gebrauch gemacht.

Der Milderungsgrund der Unbescholtenheit war gegenständlich gegeben und wurde auch von der belangten Behörde bei der Strafbemessung bereits berücksichtigt.

Andere Milderungsgründe sind im Verfahren nicht hervorgekommen. In diesem Zusammenhang ist ergänzend anzumerken, dass nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung sowohl für die Strafbehörde als auch für das Landesverwaltungsgericht keine Verpflichtung besteht, Ermittlungen über das Vorliegen jedes nur denkmöglichen Milderungsgrundes anzustellen (vgl VwGH 28.2.1997, 95/02/0173). Vielmehr hätte die Beschwerdeführerin diesbezüglich eine gewisse Mitwirkungspflicht getroffen (vgl VwGH 27.4.2000, 98/10/0003). Andere Milderungsgründe sind im Verfahren nicht hervorgekommen. In diesem Zusammenhang ist ergänzend anzumerken, dass nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung sowohl für die Strafbehörde als auch für das Landesverwaltungsgericht keine

Verpflichtung besteht, Ermittlungen über das Vorliegen jedes nur denkmöglichen Milderungsgrundes anzustellen (vergleiche VwGH 28.2.1997, 95/02/0173). Vielmehr hätte die Beschwerdeführerin diesbezüglich eine gewisse Mitwirkungspflicht getroffen (vergleiche VwGH 27.4.2000, 98/10/0003).

Die Tatzeit von annähernd 2 Jahren ist als erschwerend zu werten.

Unter Zugrundelegung dieser Strafbemessungskriterien haben sich sohin gegen die durch die belangte Behörde verhängte Geldstrafe in der Höhe von je Euro 4.500,- keine Bedenken ergeben. Die Ersatzfreiheitsstrafe ist in angemessener Höhe festgelegt (vgl § 16 Abs 2 VStG). Unter Zugrundelegung dieser Strafbemessungskriterien haben sich sohin gegen die durch die belangte Behörde verhängte Geldstrafe in der Höhe von je Euro 4.500,- keine Bedenken ergeben. Die Ersatzfreiheitsstrafe ist in angemessener Höhe festgelegt (vergleiche Paragraph 16, Absatz 2, VStG).

Damit wurde der gesetzliche Strafrahmen des § 13a Abs 1 iVm Abs 3 TROG 2022 von bis zu Euro 40.000,- im Ausmaß von 11,25 % ausgeschöpft. Diese Geldstrafe ließe sich selbst mit allfälligen durchschnittlichen wirtschaftlichen Verhältnissen und bei ausschließlich fahrlässiger Tatbegehung in Einklang bringen. Damit wurde der gesetzliche Strafrahmen des Paragraph 13 a, Absatz eins, in Verbindung mit Absatz 3, TROG 2022 von bis zu Euro 40.000,- im Ausmaß von 11,25 % ausgeschöpft. Diese Geldstrafe ließe sich selbst mit allfälligen durchschnittlichen wirtschaftlichen Verhältnissen und bei ausschließlich fahrlässiger Tatbegehung in Einklang bringen.

Eine Geldstrafe in dieser Höhe war jedenfalls geboten, um dem Unrechts- und Schuldgehalt der Übertretung hinreichend Rechnung zu tragen. Eine Bestrafung in dieser Höhe war schon aus spezial- und generalpräventiven Gründen jedenfalls geboten, um die Beschwerdeführerin künftighin von gleichartigen Übertretungen abzuhalten und auch anderen Personen das besondere Gewicht der betreffenden Verwaltungsvorschriften aufzuzeigen.

Die verwaltungsgerichtliche Verfahrenskosten ergeben sich mit 20 % der verhängten Geldstrafe

(vgl § 52 Abs 2 VwGVG). Die behördlichen Verfahrenskosten werden mit dem gegenständlichen Erkenntnis bestätigt, (vergleiche Paragraph 52, Absatz 2, VwGVG). Die behördlichen Verfahrenskosten werden mit dem gegenständlichen Erkenntnis bestätigt.

Angemerkt wird, dass die mit der Novelle des Tiroler Raumordnungsgesetzes, LGBl Nr 6/2025, erfolgte Erhöhung des Strafrahmens auf bis zu Euro 80.000,00 auf den hier gegenständlichen Fall aufgrund der Tatzeit nicht anzuwenden war. Angemerkt wird, dass die mit der Novelle des Tiroler Raumordnungsgesetzes, Landesgesetzblatt Nr 6 aus 2025,, erfolgte Erhöhung des Strafrahmens auf bis zu Euro 80.000,00 auf den hier gegenständlichen Fall aufgrund der Tatzeit nicht anzuwenden war.

Gegenständlich ist nicht erkennbar, dass das Verwaltungsstrafverfahren aufgrund einer Anzeige der Gemeinde erfolgt ist, weshalb die Gemeinde im gegenständlichen Verfahren nicht als Partei beigezogen wurde.

VI.römisch sechs. 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. Sowohl hinsichtlich der Zustellung des Straferkenntnisses als auch der Beurteilung als Freizeitwohnsitz kann auf die oben zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zurückgegriffen werden. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Sowohl hinsichtlich der Zustellung des Straferkenntnisses als auch der Beurteilung als Freizeitwohnsitz kann auf die oben zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zurückgegriffen werden.

Zum Beschluss:

Die Anwendung der Vorschrift über die Berichtigung nach § 62 Abs 4 AVG setzt einen fehlerhaften Verwaltungsakt mit der Maßgabe voraus, dass eine auf einem Versehen beruhende Unrichtigkeit sowie deren Offenkundigkeit gegeben ist. Die Berichtigung ist auf jene Fälle der Fehlerhaftigkeit von Bescheiden eingeschränkt, in denen die Unrichtigkeit eine offenkundige ist, wobei es allerdings ausreichend ist, wenn die Personen, für die der Bescheid bestimmt ist, die Unrichtigkeit des Bescheides erkennen können, und die Unrichtigkeit ferner von der Behörde - bei entsprechender Aufmerksamkeit - bereits bei der Erlassung des Bescheides hätte vermieden werden können (vgl VwGH 31.03.2009, 2005/10/0132 und die dort zitierte Judikatur). Die Anwendung der Vorschrift über die Berichtigung nach Paragraph 62,

Absatz 4, AVG setzt einen fehlerhaften Verwaltungsakt mit der Maßgabe voraus, dass eine auf einem Versehen beruhende Unrichtigkeit sowie deren Offenkundigkeit gegeben ist. Die Berichtigung ist auf jene Fälle der Fehlerhaftigkeit von Bescheiden eingeschränkt, in denen die Unrichtigkeit eine offenkundige ist, wobei es allerdings ausreichend ist, wenn die Personen, für die der Bescheid bestimmt ist, die Unrichtigkeit des Bescheides erkennen können,

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)