

TE Vfgh Erkenntnis 2026/6/15 V9/2026

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.06.2026

Index

10/07 Verfassungs- und Verwaltungsgerichtsbarkeit

Norm

B-VG

Leitsatz

Auswertung in Arbeit

Spruch

I.römisch eins.

Soweit sich der Antrag gegen den 1. Teil der Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 15. Dezember 2022, Beschluss des Gemeinderates vom 15. Dezember 2022, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 16. Dezember 2022 bis 31. Dezember 2022, richtet, wird er abgewiesen.

II.römisch zwei.

Im Übrigen wird der Antrag zurückgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Antragsrömisch eins. Antrag

1

Gestützt auf Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG begehrt das Landesverwaltungsgericht Steiermark, Gestützt auf Artikel 139, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG begehrt das Landesverwaltungsgericht Steiermark,

"die Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 15.12.2022 ihrem ganzen Inhalt nach

als gesetzwidrig aufzuheben,

in eventu:

den 1. Teil (Zweitwohnsitzabgabe) der Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 15.12.2022

als gesetzeswidrig aufzuheben,

in eventu:

§ 4 Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 15.12.2022
Paragraph 4, Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 15.12.2022

als gesetzwidrig aufzuheben,

in eventu:

für den Fall, dass die betroffene Verordnung zwischenzeitig bereits außer Kraft getreten ist, auszusprechen, dass die gesamte Verordnung, jedenfalls aber § 4 leg. cit. für den Fall, dass die betroffene Verordnung zwischenzeitig bereits außer Kraft getreten ist, auszusprechen, dass die gesamte Verordnung, jedenfalls aber Paragraph 4, leg. cit.

gesetzwidrig war."

II. Rechtslagerörmisch zwei. Rechtslage

2

Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 26. April 2022 über die Erhebung von Abgaben auf Zwei[t]wohnsitze und Wohnungen ohne Wohnsitz (Steiermärkisches Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz – StZWAG), LGBl. 46/2022, lauten: Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 26. April 2022 über die Erhebung von Abgaben auf Zwei[t]wohnsitze und Wohnungen ohne Wohnsitz (Steiermärkisches Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz – StZWAG), Landesgesetzblatt 46 aus 2022,, lauten:

"1. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

§ 1 Paragraph eins

Ermächtigung zur Ausschreibung

Die Gemeinden werden ermächtigt, auf Grund eines Beschlusses des Gemeinderates als ausschließliche Gemeindeabgabe (§ 6 Abs. 1 Z 5

F-VG 1948) zu erheben: Die Gemeinden werden ermächtigt, auf Grund eines Beschlusses des Gemeinderates als ausschließliche Gemeindeabgabe (Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, , F-VG 1948) zu erheben:

1. eine Abgabe auf Zweitwohnsitze (Zweitwohnsitzabgabe);
2. eine Abgabe auf Wohnungen ohne Wohnsitz (Wohnungsleerstandsabgabe).

§ 2 Paragraph 2

Entstehung des Abgabenanspruchs, Selbstberechnung und Entrichtung

(1) Der Abgabenanspruch entsteht mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres.

(2) Die Abgabepflichtigen haben die Abgabe selbst zu berechnen und den selbstberechneten Betrag für jedes Kalenderjahr, die Nutzfläche der Wohnung, sowie im Falle der Wohnungsleerstandsabgabe zusätzlich die Kalenderwochen ohne Wohnsitz im Jahr, bis zum 31. März des Folgejahres der Abgabenbehörde bekannt zu geben. Die Abgabe ist binnen vier Wochen ab Bekanntgabe der Selbstberechnung zu entrichten.

2. Abschnitt

Zweitwohnsitzabgabe

§ 3 Paragraph 3

Gegenstand der Abgabe

(1) Den Gegenstand der Abgabe bilden Zweitwohnsitze.

(2) Als Zweitwohnsitz gilt jeder Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz (Art 6 Abs. 3 B-VG) verwendet wird. (2) Als Zweitwohnsitz gilt jeder Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz (Artikel 6, Absatz 3, B-VG) verwendet wird.

(3) Ein Wohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie eine Wohnung innehat unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass sie die Wohnung beibehalten und benützen wird.

(4) Als Wohnungen gelten für Wohnzwecke entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten, die von der Inhaberin/vom Inhaber ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfs verwendet werden können.

§ 4 Paragraph 4

Ausnahmen von der Abgabepflicht

Ausgenommen von der Abgabepflicht sind insbesondere Wohnungen, die

1. nahezu ausschließlich beruflichen Zwecken (Pendler), Ausbildungszwecken, Zwecken des Studiums, der Lehre sowie des Präsenz- oder Zivildienstes dienen;
2. land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken, wie der Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen dienen;
3. von Eigentümerinnen/Eigentümern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden;
4. von Pflegenden genutzt werden oder einem Pflegeaufenthalt dienen.

§ 5 Paragraph 5

Abgabepflichtige

(1) Abgabepflichtige sind, sofern im Folgenden nicht anderes bestimmt ist, die Eigentümerinnen/Eigentümer der Wohnung, im Fall eines Baurechts jedoch die Baurechtsberechtigten. Miteigentümerinnen/Miteigentümer schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand; dies gilt nicht im Fall von Wohnungseigentum.

(2) Wird die Wohnung unbefristet oder mindestens sechs Monate vermietet, verpachtet oder sonst überlassen, sind für die Dauer der Überlassung die Inhaberinnen/Inhaber (wie Mieterinnen/Mieter, Pächterinnen/Pächter) Abgabepflichtige.

(3) Änderungen in Bezug auf die Person der/des Abgabepflichtigen sind von dieser/diesem der Gemeinde binnen eines Monats ab dem Eintritt der Änderung zu melden. Im Fall des Abs. 2 haften bis zur Meldung an die Gemeinde die Eigentümerinnen/Eigentümer bzw. Baurechtsberechtigten neben den Inhaberinnen/Inhabern der Wohnung als Gesamtschuldner. (3) Änderungen in Bezug auf die Person der/des Abgabepflichtigen sind von dieser/diesem der Gemeinde binnen eines Monats ab dem Eintritt der Änderung zu melden. Im Fall des Absatz 2, haften bis zur Meldung an die Gemeinde die Eigentümerinnen/Eigentümer bzw. Baurechtsberechtigten neben den Inhaberinnen/Inhabern der Wohnung als Gesamtschuldner.

(4) Personen, die behaupten, mangels Vorliegens eines Zweitwohnsitzes oder wegen des Zutreffens einer Ausnahme nach § 4 nicht abgabepflichtig zu sein, haben die Umstände, auf die sie ihre Behauptung stützen, nachzuweisen. Kann ihnen ein Beweis nach den Umständen des Einzelfalls nicht zugemutet werden, so genügt die Glaubhaftmachung. (4) Personen, die behaupten, mangels Vorliegens eines Zweitwohnsitzes oder wegen des Zutreffens einer Ausnahme nach Paragraph 4, nicht abgabepflichtig zu sein, haben die Umstände, auf die sie ihre Behauptung stützen, nachzuweisen. Kann ihnen ein Beweis nach den Umständen des Einzelfalls nicht zugemutet werden, so genügt die Glaubhaftmachung.

§ 6 Paragraph 6

Bemessungsgrundlagen

Die Abgabe ist nach der Nutzfläche der Wohnung zu bemessen. Zur Bestimmung der Nutzfläche sind die Unterlagen der Baubewilligung und – falls vorhanden – die entsprechenden Daten des Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetzes, Anlage E.1, heranzuziehen.

§ 7 Paragraph 7

Höhe der Abgabe

(1) Der Abgabensatz ist durch Verordnung des Gemeinderates festzulegen. Dabei ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze Bedacht zu nehmen. Der Abgabensatz kann für bestimmte Teile des Gemeindegebietes in unterschiedlicher Höhe festgesetzt werden, wenn sich die für die Festsetzung maßgeblichen Umstände innerhalb der Gemeinde erheblich unterscheiden.

(2) Die Höhe der Abgabe für eine Wohnung mit 100 m² Nutzfläche darf im Kalenderjahr 1000 Euro nicht überschreiten. Für größere bzw. kleinere Wohnungen erhöht bzw. vermindert sich dieser Betrag entsprechend.

3. Abschnitt

Wohnungsleerstandsabgabe

[...]"

3

1. Die Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 15. Dezember 2022, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 16. Dezember 2022 bis 31. Dezember 2022, lautet:

"VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Straß in Steiermark hat in seiner Sitzung vom 15.12.2022 gemäß § 1 Stmk. Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz – StZWAG die nachstehende Verordnung beschlossen: Der Gemeinderat der Marktgemeinde Straß in Steiermark hat in seiner Sitzung vom 15.12.2022 gemäß Paragraph eins, Stmk. Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz – StZWAG die nachstehende Verordnung beschlossen:

1. Teil

Zweitwohnsitzabgabe

§1

Gegenstand der Abgabe

(1) Den Gegenstand der Abgabe bilden Zweitwohnsitze.

(2) Als Zweitwohnsitz gilt jeder Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz (Art6 Abs3 B-VG) verwendet wird.

§2

Abgabepflichtige

(1) Abgabepflichtige sind, sofern im Folgenden nicht anderes bestimmt ist, die Eigentümerinnen/Eigentümer der Wohnung, im Fall eines Baurechts jedoch die Baurechtsberechtigten.

(2) Wird eine Wohnung unbefristet oder mindestens sechs Monate vermietet, verpachtet oder sonst überlassen, sind für die Dauer der Überlassung die Inhaberinnen/Inhaber (wie Mieterinnen/Mieter, Pächterinnen/Pächter) abgabepflichtig.

§3

Ausnahmen von der Abgabepflicht

Ausgenommen von der Abgabepflicht sind insbesondere Wohnungen, die

1. nahezu ausschließlich beruflichen Zwecken (Pendler), Ausbildungszwecken, Zwecken des Studiums, der Lehre sowie des Präsenz- oder Zivildienstes dienen;

2. land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken, wie der Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen dienen;

3. von Eigentümerinnen/Eigentümern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden;

4. von Pflegenden genutzt werden oder einem Pflegeaufenthalt dienen.

§4

Höhe der Abgabe

Die zu entrichtende Zweitwohnsitzabgabe wird unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze nach der Nutzfläche der Wohnung wie folgt festgelegt*:

pro m² Nutzfläche 7,00 €

§5

Dauer der Abgabepflicht

(1) Die Abgabepflicht entsteht mit Beginn des Monats, in dem die Wohnung als Zweitwohnsitz verwendet werden kann, und endet mit Ablauf des Monats, in dem die Wohnung nicht mehr als Zweitwohnsitz verwendet werden kann.

(2) Ändert sich während des Kalenderjahres die Art der Verwendung der Wohnung, ist die Abgabe für die Dauer der Verwendung als Zweitwohnsitz anteilmäßig, jeweils berechnet nach ganzen Kalenderwochen, zu entrichten.

2. Teil

Wohnungseerstandsabgabe

§6

Gegenstand der Abgabe

Den Gegenstand der Abgabe bilden Wohnungen gemäß §3 Abs4 StZWAG, an denen nach den Daten des Zentralen Melderegisters mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz noch als sonstiger Wohnsitz vorliegt.

§7

Abgabepflichtige

Abgabepflichtige sind die Eigentümerinnen/Eigentümer der Wohnung, im Fall eines Baurechts jedoch die Baurechtsberechtigten.

§8

Ausnahmen von der Abgabepflicht

Ausgenommen von der Abgabepflicht sind insbesondere:

1. Wohnungen im Eigentum einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung;
2. Wohnungen im Eigentum von Gebietskörperschaften;
3. Bauten mit bis zu drei Wohnungen, in denen die Eigentümerinnen/Eigentümer des Baus in einer der Wohnungen ihren Hauptwohnsitz haben;
4. betrieblich bedingte Wohnungen einschließlich solcher land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe;
5. Wohnungen, die anlässlich notwendiger Instandsetzungsarbeiten nicht länger als 26 Kalenderwochen im Jahr leerstehen;
6. Wohnungen, die von den Eigentümerinnen/Eigentümern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Wohnsitz verwendet werden;
7. Vorsorgewohnungen für Kinder, höchstens jedoch eine Vorsorgewohnung pro Kind in der Steiermark;
8. Wohnungen, die aufgrund behördlicher Anordnungen nicht vermietbar sind;
9. Bauten mit einer Wohnung oder mehreren Wohnungen für die das Bundesdenkmalamt mit Bescheid die Denkmaleigenschaft festgestellt hat;
10. Wohnungen, die im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates oder aufgrund von Staatsverträgen errichteter Organisationen oder als extritorial anerkannte Personen stehen, insoweit diese Wohnungen zur Unterbringung von diplomatischen Vertretungen oder zu Wohnzwecken für Personen verwendet werden, die als extritorial anerkannt sind.

§9

Höhe der Abgabe

Die zu entrichtende Wohnungseerstandsabgabe wird unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde nach der Nutzfläche der Wohnung und den Kalenderwochen im Jahr ohne Wohnsitz wie folgt festgelegt*:

pro m2 Nutzfläche 7,00 €

3. Teil

Gemeinsame Bestimmungen

§10

Entstehung des Abgabeanpruchs, Selbstberechnung und Entrichtung

(1) Der Abgabeanpruch entsteht mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres.

(2) Die Abgabepflichtigen haben die Abgabe selbst zu berechnen und den selbstberechneten Betrag für jedes Kalenderjahr, die Nutzfläche der Wohnung sowie im Falle der Wohnungsleerstandsabgabe zusätzlich die Kalenderwochen ohne Wohnsitz im Jahr bis zum 31. März des Folgejahres der Abgabenbehörde bekanntzugeben. Die Abgabe ist binnen vier Wochen ab Bekanntgabe der Selbstberechnung zu entrichten.

§11

Inkrafttreten

Die Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag (01.01.2023) in Kraft."

III. Sachverhalt, Antragsvorbringen und Vorverfahrenrömisches drei. Sachverhalt, Antragsvorbringen und Vorverfahren

4

1. Dem Antrag liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

5

1.1. Die vor dem Landesverwaltungsgericht Steiermark beschwerdeführende Partei ist Miteigentümerin einer Liegenschaft in der Marktgemeinde Straß in Steiermark. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 18. Oktober 2024 wurde gegenüber der vor dem Landesverwaltungsgericht Steiermark beschwerdeführenden Partei eine Abgabe auf Zweitwohnsitze und Wohnungen ohne Wohnsitz für die abgabepflichtige Wohnung an einer näher genannten Adresse für den Zeitraum von 1. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023 in Höhe von € 1.386,00 festgesetzt. Auf Grund der gegen diesen Bescheid fristgerecht erhobenen Berufung wurde der angefochtene Bescheid mit Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 6. Februar 2025 dahingehend abgeändert, dass die Nutzfläche 141,51 m² statt 198,00 m² betrage und somit eine neue Bemessungsgrundlage für das Abgabengjahr 2023 zugrunde liege. Daraus ergebe sich ein neu errechneter Zweitwohnsitzabgabebetrag für das Jahr 2023 iHv € 990,57.

6

Gegen diesen Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark hat die beschwerdeführende Partei des Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht Steiermark fristgerecht Beschwerde erhoben.

7

1.2. Im Zuge der Behandlung der Beschwerde sind beim Landesverwaltungsgericht Steiermark Bedenken ob der Gesetzmäßigkeit der Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 15. Dezember 2022 entstanden, weshalb das Landesverwaltungsgericht Steiermark den zu V9/2026 protokollierten Antrag nach Art139 Abs1 Z1 B-VG gestellt hat.

8

2. Das Landesverwaltungsgericht Steiermark legt seine Bedenken, die es zur Antragstellung beim Verfassungsgerichtshof bewogen haben, im Wesentlichen wie folgt dar:

9

2.1. Das Landesverwaltungsgericht Steiermark geht davon aus, dass es der Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 15. Dezember 2022 zum Erlassungszeitpunkt an einer notwendigen Grundlagenforschung gefehlt habe. Für die Rechtmäßigkeit der Verordnung sei der Zeitpunkt der Erlassung der entsprechenden Verordnungsbestimmungen und die diesen zugrunde liegende aktenmäßige Dokumentation maßgeblich. Gemäß §7 Abs1 StZWAG sei bei der Festsetzung des Abgabensatzes auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch die Zweitwohnsitze Bedacht zu nehmen. Eine derartige Bedachtnahme bzw Ermittlung könne jedoch weder zum Zeitpunkt der Erlassung noch des Inkrafttretens der anzuwendenden Verordnung festgestellt werden. Aus der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 15. Dezember 2022 ergebe sich, dass die

Verordnung in dieser Gemeinderatssitzung beschlossen worden sei und mit 1. Jänner 2023 in Kraft treten sollte. Eine — wenn auch spärliche — Begründung sei erst nach einer Aufforderung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung in der Gemeinderatssitzung vom 12. Oktober 2023 nachgeliefert worden.

10

2.2. Ferner hegt das antragstellende Gericht das Bedenken, dass die Festlegung des Abgabensatzes in Höhe von € 7,-/m² nicht ausreichend begründet sei. Auch wenn der Gemeinderat der Marktgemeinde Straß in Steiermark nicht den gesetzlichen Höchstbetrag ausgeschöpft habe, müsse aus dem Verordnungsakt eine Differenzierung hinsichtlich der Bemessung des Abgabensatzes (Verkehrswert der Liegenschaften und finanzielle Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze) hervorgehen. Dem Verordnungsakt müsse entnommen werden können, welcher Art die finanziellen Belastungen seien und woraus sich der Verkehrswert der Liegenschaften ableite. Diesem Erfordernis entspreche die Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 15. Dezember 2022 auf Grund der fehlenden Begründung nicht.

11

2.3. Zudem sei die Höhe der Zweitwohnsitzabgabe auch willkürlich festgesetzt worden. Die finanziellen Belastungen der Marktgemeinde Straß in Steiermark durch Zweitwohnsitze seien offenbar unter Berücksichtigung eines Schreibens der Abteilung 7 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 3. November 2022, ZABT07-553518/2022-23, pauschal errechnet worden. In diesem Schreiben seien die Gemeinden aufgefordert worden, anhand der Daten im Zentralen Melderegister den Prozentsatz der Zweitwohnsitzmeldungen im Verhältnis zu allen Wohnsitzmeldungen sowie die finanzielle Belastung der Gemeinde durch die Zweitwohnsitze unter Heranziehung von sieben Ansatzbereichen auf Grund des Rechnungsabschlusses 2021 (Feuerwehrwesen, Rettungsdienste, Gemeindestraßen, Schutzwasserbau, land- und forstwirtschaftlicher Wegebau, Straßenreinigung, öffentliche Beleuchtung und öffentliche Uhren) bekannt zu geben. Im Gemeinderatsbeschluss vom 12. Oktober 2023 würden hinsichtlich der finanziellen Belastungen der Marktgemeinde Straß in Steiermark durch Zweitwohnsitze zu den Ansatzbereichen Feuerwehr, Gemeindestraßen, Schutzwasser und öffentliche Beleuchtung bloß jeweils nicht näher definierte Beträge ausgewiesen, hinsichtlich Rettungsdienste, land- und forstwirtschaftlicher Wegebau und Straßenreinigung werde die finanzielle Belastung mit € 0,- ausgewiesen. Dem Verordnungsakt ließen sich weder eine differenzierte Darstellung der bezifferten Beträge noch Ausführungen entnehmen, ob es sich dabei um übermäßige oder durchschnittliche Aufwendungen der Gemeinde handle. Diese Erhebungen seien für die Festsetzung der Höhe der Zweitwohnsitzabgabe völlig unzureichend.

12

2.3.1. Die Anzahl der gemeldeten Zweitwohnsitze sage nichts über die durch Zweitwohnsitze verursachten Kosten aus. Richtigerweise wäre für die Ermittlung der Anzahl der Zweitwohnsitze, die die Gemeinde finanziell ähnlich belasten wie Hauptwohnsitze, denen aber keine Ertragsanteile im Rahmen des Finanzausgleichs gegenüberstehen, die Anzahl der ausschließlich zu Zweitwohnsitzzwecken genutzten Wohnungen in Relation zur Anzahl der zu Hauptwohnsitzzwecken genutzten Wohnungen zu setzen. Das angenommene Verhältnis der Summe der Nebenwohnsitze zu den Summen der Gesamtwohnsitze iHv 7,85 % lasse außer Acht, dass es auch Hauptwohnsitze gebe, an denen Nebenwohnsitze gemeldet seien.

13

2.3.2. Die Gemeinde habe ferner bei der Ermittlung der finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze sieben Kostenposten berücksichtigt. Wegen der errechneten Zweitwohnsitzquote sei pauschal angenommen worden, dass Zweitwohnsitze 7,85 % dieser Kosten verursachen würden. Diese Annahme sei aber nicht richtig, weil die Kosten einzelner Ansätze (zB Feuerwehr, Rettungsdienste) nicht von der Anzahl der Zweitwohnsitze abhingen, sondern von der Art, Häufigkeit und Intensität ihrer Nutzung.

14

3. Die Steiermärkische Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der beantragt wird, den Antrag als unbegründet abzuweisen. Den dargelegten Bedenken des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark wird zusammengefasst wie folgt entgegengetreten:

15

3.1. Nach §7 Abs1 StZWAG sei der Abgabensatz durch Verordnung des Gemeinderates festzulegen. Dabei sei auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze Bedacht zu nehmen.

16

3.1.1. Nach den Gesetzesmaterialien soll mit der Bedachtnahme auf den Verkehrswert dem Leistungsfähigkeitsgesichtspunkt Rechnung getragen werden. Dabei sei nicht auf das einzelne Objekt abzustellen, sondern eine Durchschnittsbetrachtung der Verkehrswerte der Liegenschaften in der Gemeinde vorzunehmen. Dazu könne auf den jährlich erscheinenden Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer ebenso zurückgegriffen werden wie auf entsprechende Daten der Statistik Austria oder die Basispreise für das Grundstücksrasterverfahren.

17

Gemäß dem einstimmigen Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 12. Oktober 2023 betrage der durchschnittliche Verkehrswert der Liegenschaften in der Marktgemeinde Straß in Steiermark € 34,09/m² auf Basis der Daten des Grundstücksrasterverfahrens der einzelnen Katastralgemeinden.

18

3.1.2. Zum Kriterium der finanziellen Belastungen der Gemeinde führten die Gesetzesmaterialien unter anderem aus, dass nur Belastungen berücksichtigt werden könnten, welche nicht bereits durch Benützungsgebühren, Interessentenbeiträge oder andere Abgaben abgegolten würden. In Betracht kämen beispielsweise finanzielle Belastungen aus der Straßenerhaltung, dem Winterdienst oder der Grünanlagenpflege. Die Bezugnahme auf bestimmte Belastungen sei jedoch nur als Parameter oder Richtgrad für die Bestimmung der Höhe der Abgabe zu betrachten, weil die Einnahmen aus der Abgabe nicht der Summe der Belastungen entsprechen müssten. Aus der finanzverfassungsrechtlichen Qualifikation der Zweitwohnsitzabgabe als Steuer ergebe sich, dass dieser keine unmittelbaren Gegenleistungen der Gemeinde gegenüberstehen müssten und ihre Höhe nicht von bestimmten Aufwendungen der Gemeinde abhängig oder durch diese begrenzt sei.

19

Als Zweitwohnsitz gelte gemäß §3 Abs2 StZWAG jeder Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz (Art6 Abs3 B-VG) verwendet werde. Demnach seien im Zentralen Melderegister registrierte Nebenwohnsitze jedenfalls unter diesen Abgabentatbestand zu subsumieren. Durch die Ermittlung des Prozentsatzes der Zweitwohnsitze im Verhältnis zu allen Wohnsitzmeldungen anhand der Daten im Zentralen Melderegister sei es möglich, sehr exakt Belastungen, die (auch) für Zweitwohnsitze anfielen, diesen Zweitwohnsitzen im Verhältnis zu allen Wohnsitzmeldungen der Gemeinden prozentmäßig zuzurechnen.

20

Gemäß dem einstimmigen Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 12. Oktober 2023 betrage die finanzielle Belastung der Marktgemeinde durch Zweitwohnsitze € 44.690,88 (7,85 % von € 569.310,62). Dieser Betrag sei anhand der Daten des Zentralen Melderegisters (Nebenwohnsitze in Relation zu den Hauptwohnsitzen) und der Heranziehung näher definierter Ansatzbereiche auf Grund des Rechnungsabschlusses 2021 ermittelt worden.

21

3.2. Der in §4 der Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung ausgewiesene Abgabensatz von € 7,-/m² folge der "Kategorisierung" laut einer Empfehlung der Abteilung 7 (Gemeinden, Wahlen und ländlicher Wegebau) im Amt der Steiermärkischen Landesregierung vom 29. November 2022. Diese Empfehlung sei im Zuge der Einführung der Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabe in der Steiermark als Hilfestellung für die Gemeinden hinsichtlich der Festlegung der Abgabenhöhe auf Basis vorangegangener Erhebungen erstellt worden. Auf Grundlage einer landesweiten Auswertung der seitens der steirischen Gemeinden (ausgenommen der Landeshauptstadt Graz) übermittelten Daten aus dem Jahr 2021 hätte sich ein durchschnittlicher Verkehrswert der Liegenschaften von € 61,40/m² und eine durchschnittliche Belastung einer Gemeinde durch Zweitwohnsitze von € 53.013,53 ergeben. Somit sei es bereits bei Erlassung der Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung offenkundig gewesen, dass der Verkehrswert der Liegenschaften in der Marktgemeinde Straß in Steiermark etwas unter dem aufgezeigten Durchschnittswert liege. Demnach sei die Höhe der Zweitwohnsitzabgabe in der Marktgemeinde Straß in Steiermark mit € 7,- bis € 8,-/m² einzustufen (Kategorie 2).

22

Es könne dem Verordnungsgeber daher nicht entgegengetreten werden, dass er den Abgabensatz mit € 7,-/m² festgelegt habe. Indem auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde sowie auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze Bedacht genommen worden sei, entspreche die Festsetzung den Vorgaben des §7 Abs1 StZWAG.

23

Auch sei die Berechnung der finanziellen Belastungen durch Zweitwohnsitze nachvollziehbar. Die im Zentralen Melderegister registrierten Nebenwohnsitze stellten in jedem Fall Zweitwohnsitze iSd einschlägigen Abgabennormen dar, sodass die Heranziehung von Nebenwohnsitzen zur Festlegung der Abgabenhöhe jedenfalls nachvollziehbar und adäquat gewesen sei. Die Berechnung berücksichtige sieben konkrete Kostenpositionen. Ein willkürliches Vorgehen des Verordnungsgebers könne nicht erkannt werden.

24

4. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Straß in Steiermark legte den auf die angefochtene Verordnung Bezug habenden Akt vor und erstattete eine Äußerung, in der den Bedenken des antragstellenden Gerichtes im Wesentlichen gleichlautend wie in der Äußerung der Steiermärkischen Landesregierung entgegengetreten wird.

IV. Erwägungenrömisch vier. Erwägungen

1. Zur Zulässigkeit des Antrages

25

1.1. Der Verfassungsgerichtshof ist nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf daher ein Antrag im Sinn des Art139 Abs1 Z1 B-VG bzw des Art140 Abs1 Z1 lita B-VG nur dann wegen Fehlens der Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denkunmöglich) ist, dass die – angefochtene – generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet (vgl etwa VfSlg 10.640/1985, 12.189/1989, 15.237/1998, 16.245/2001 und 16.927/2003).1.1. Der Verfassungsgerichtshof ist nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf daher ein Antrag im Sinn des Art139 Abs1 Z1 B-VG bzw des Art140 Abs1 Z1 lita B-VG nur dann wegen Fehlens der Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denkunmöglich) ist, dass die – angefochtene – generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet vergleiche etwa VfSlg 10.640 aus 1985,, 12.189 aus 1989,, 15.237 aus 1998,, 16.245 aus 2001, und 16.927 aus 2003,).

26

1.2. Die Grenzen der Aufhebung einer auf ihre Gesetzmäßigkeit zu prüfenden Verordnungsbestimmung sind, wie der Verfassungsgerichtshof sowohl für von Amts wegen als auch für auf Antrag eingeleitete Normenprüfungsverfahren schon wiederholt dargelegt hat (VfSlg 13.965/1994 mwN, 16.542/2002, 16.911/2003), notwendig so zu ziehen, dass einerseits der verbleibende Teil der Bestimmung nicht einen völlig veränderten Inhalt bekommt und dass andererseits die mit der aufzuhebenden Stelle untrennbar zusammenhängenden Bestimmungen auch erfasst werden.1.2. Die Grenzen der Aufhebung einer auf ihre Gesetzmäßigkeit zu prüfenden Verordnungsbestimmung sind, wie der Verfassungsgerichtshof sowohl für von Amts wegen als auch für auf Antrag eingeleitete Normenprüfungsverfahren schon wiederholt dargelegt hat (VfSlg 13.965 aus 1994, mwN, 16.542 aus 2002,, 16.911 aus 2003,), notwendig so zu ziehen, dass einerseits der verbleibende Teil der Bestimmung nicht einen völlig veränderten Inhalt bekommt und dass andererseits die mit der aufzuhebenden Stelle untrennbar zusammenhängenden Bestimmungen auch erfasst werden.

27

1.3. Nach §57 Abs1 erster Satz VfGG muss der Antrag, eine Verordnung als gesetzwidrig aufzuheben, begehren, dass entweder die Verordnung ihrem ganzen Inhalt nach oder dass bestimmte Stellen der Verordnung als gesetzwidrig aufgehoben werden. Um dieses Erfordernis zu erfüllen, müssen die bekämpften Verordnungen bzw Verordnungsstellen genau und eindeutig bezeichnet sein (siehe zB VfSlg 13.230/1992, 13.451/1993, 13.473/1993, 16.710/2002, 17.403/2004, 17.679/2005, 19.027/2010); der Antrag muss die vom Antragsteller bekämpfte Verordnungsstelle mit Sicherheit erkennen lassen (VfSlg 14.675/1996). Der Verfassungsgerichtshof ist nicht befugt, Verordnungsbestimmungen auf Grund bloßer Vermutungen darüber, welche Normen(teile) der Antragsteller ins Auge gefasst haben könnte, in Prüfung zu ziehen (VfSlg 14.587/1996; vgl auch VfSlg 15.492/1999, 16.533/2002, 19.198/2010, 19.231/2010, 19.250/2010).1.3. Nach §57 Abs1 erster Satz VfGG muss der Antrag, eine Verordnung als gesetzwidrig aufzuheben, begehren, dass entweder die Verordnung ihrem ganzen Inhalt nach oder dass bestimmte Stellen der Verordnung als gesetzwidrig aufgehoben werden. Um dieses Erfordernis zu erfüllen, müssen die bekämpften Verordnungen bzw Verordnungsstellen genau und eindeutig bezeichnet sein (siehe zB VfSlg 13.230 aus 1992,, 13.451

aus 1993,, 13.473 aus 1993,, 16.710 aus 2002,, 17.403 aus 2004,, 17.679 aus 2005,, 19.027 aus 2010,); der Antrag muss die vom Antragsteller bekämpfte Ordnungsstelle mit Sicherheit erkennen lassen (VfSlg 14.675 aus 1996,). Der Verfassungsgerichtshof ist nicht befugt, Ordnungsbestimmungen auf Grund bloßer Vermutungen darüber, welche Normen(teile) der Antragsteller ins Auge gefasst haben könnte, in Prüfung zu ziehen (VfSlg 14.587 aus 1996,; vergleiche auch VfSlg 15.492 aus 1999,, 16.533 aus 2002,, 19.198 aus 2010,, 19.231 aus 2010,, 19.250 aus 2010,).

28

1.4. Dieser Grundposition folgend hat der Verfassungsgerichtshof die Rechtsauffassung entwickelt, dass im Gesetzesprüfungsverfahren der Anfechtungsumfang der in Prüfung gezogenen Norm bei sonstiger Unzulässigkeit des Prüfungsantrages nicht zu eng gewählt werden darf (vgl VfSlg 16.212/2001, 16.365/2001, 18.142/2007, 19.496/2011; VfGH 14.3.2017, G311/2016). Das antragstellende Gericht hat all jene Normen anzufechten, die für das anfechtende Gericht präjudiziell sind und vor dem Hintergrund der Bedenken für die Beurteilung der allfälligen Verfassungswidrigkeit der Rechtslage eine untrennbare Einheit bilden. Es ist dann Sache des Verfassungsgerichtshofes, darüber zu befinden, auf welche Weise eine solche Verfassungswidrigkeit – sollte der Verfassungsgerichtshof die Auffassung des antragstellenden Gerichtes teilen – beseitigt werden kann (VfSlg 16.756/2002, 19.496/2011, 19.684/2012, 19.903/2014; VfGH 10.3.2015, G201/2014).

1.4. Dieser Grundposition folgend hat der Verfassungsgerichtshof die Rechtsauffassung entwickelt, dass im Gesetzesprüfungsverfahren der Anfechtungsumfang der in Prüfung gezogenen Norm bei sonstiger Unzulässigkeit des Prüfungsantrages nicht zu eng gewählt werden darf (vergleiche VfSlg 16.212 aus 2001,, 16.365 aus 2001,, 18.142 aus 2007,, 19.496 aus 2011,; VfGH 14.3.2017,G311/2016). Das antragstellende Gericht hat all jene Normen anzufechten, die für das anfechtende Gericht präjudiziell sind und vor dem Hintergrund der Bedenken für die Beurteilung der allfälligen Verfassungswidrigkeit der Rechtslage eine untrennbare Einheit bilden. Es ist dann Sache des Verfassungsgerichtshofes, darüber zu befinden, auf welche Weise eine solche Verfassungswidrigkeit – sollte der Verfassungsgerichtshof die Auffassung des antragstellenden Gerichtes teilen – beseitigt werden kann (VfSlg 16.756 aus 2002,, 19.496 aus 2011,, 19.684 aus 2012,, 19.903 aus 2014,,; VfGH 10.3.2015, G201/2014).

29

Eine zu weite Fassung des Antrages macht diesen nicht in jedem Fall unzulässig. Zunächst ist ein Antrag nicht zu weit gefasst, soweit das Gericht solche Normen anfecht, die denkmöglich eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bilden und damit präjudiziell sind; dabei darf aber nach §62 Abs1 VfGG nicht offen bleiben, welche Gesetzesvorschrift oder welcher Teil einer Vorschrift nach Auffassung des antragstellenden Gerichtes aus welchem Grund aufgehoben werden soll (s mwN VfGH 2.3.2015, G140/2014 ua; vgl auch VfGH 10.12.2015, G639/2015; 15.10.2016, G103-104/2016 ua). Ist ein solcher Antrag in der Sache begründet, hebt der Verfassungsgerichtshof aber nur einen Teil der angefochtenen Bestimmungen als verfassungswidrig auf, so führt dies – wenn die sonstigen Prozessvoraussetzungen vorliegen – im Übrigen zur teilweisen Abweisung des Antrages (VfSlg 19.746/2013; VfGH 5.3.2014, G79/2013 ua). Eine zu weite Fassung des Antrages macht diesen nicht in jedem Fall unzulässig. Zunächst ist ein Antrag nicht zu weit gefasst, soweit das Gericht solche Normen anfecht, die denkmöglich eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bilden und damit präjudiziell sind; dabei darf aber nach §62 Abs1 VfGG nicht offen bleiben, welche Gesetzesvorschrift oder welcher Teil einer Vorschrift nach Auffassung des antragstellenden Gerichtes aus welchem Grund aufgehoben werden soll (s mwN VfGH 2.3.2015, G140/2014 ua; vergleiche auch VfGH 10.12.2015,G639/2015; 15.10.2016, G103-104/2016 ua). Ist ein solcher Antrag in der Sache begründet, hebt der Verfassungsgerichtshof aber nur einen Teil der angefochtenen Bestimmungen als verfassungswidrig auf, so führt dies – wenn die sonstigen Prozessvoraussetzungen vorliegen – im Übrigen zur teilweisen Abweisung des Antrages (VfSlg 19.746 aus 2013,; VfGH 5.3.2014, G79/2013 ua).

30

Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, die für das antragstellende Gericht offenkundig keine Voraussetzung seiner Entscheidung im Anlassfall bilden und die somit nicht präjudiziell sind (insofern ist der Antrag zu weit gefasst), die mit den präjudiziellen (und nach Auffassung des antragstellenden Gerichtes den Sitz der Verfassungswidrigkeit bildenden) Bestimmungen aber vor dem Hintergrund der Bedenken in einem Regelungszusammenhang stehen, so ist zu differenzieren: Sind diese Bestimmungen von den den Sitz der verfassungsrechtlichen Bedenken des antragstellenden Gerichtes bildenden präjudiziellen Bestimmungen offensichtlich trennbar, so führt dies zur teilweisen Zurückweisung des Antrages. Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, die mit den präjudiziellen, den Sitz der verfassungsrechtlichen Bedenken des antragstellenden Gerichtes bildenden Bestimmungen in einem so konkreten Regelungszusammenhang

stehen, dass es nicht von vornherein auszuschließen ist, dass ihre Aufhebung im Fall des Zutreffens der Bedenken erforderlich sein könnte (sind diese Bestimmungen also nicht offensichtlich trennbar), so ist der Antrag insgesamt zulässig (VfSlg 20.111/2016). Dies gilt nach dem vorhin Gesagten aber keinesfalls dann, wenn Bestimmungen mitangefochten werden (etwa alle eines ganzen Gesetzes), gegen die gar keine konkreten Bedenken vorgebracht werden und zu denen auch kein konkreter Regelungszusammenhang dargelegt wird (VfSlg 19.894/2014; VfGH 29.9.2015, G324/2015; 15.10.2016, G183/2016 ua). Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, die für das antragstellende Gericht offenkundig keine Voraussetzung seiner Entscheidung im Anlassfall bilden und die somit nicht präjudiziell sind (insofern ist der Antrag zu weit gefasst), die mit den präjudiziellen (und nach Auffassung des antragstellenden Gerichtes den Sitz der Verfassungswidrigkeit bildenden) Bestimmungen aber vor dem Hintergrund der Bedenken in einem Regelungszusammenhang stehen, so ist zu differenzieren: Sind diese Bestimmungen von den den Sitz der verfassungsrechtlichen Bedenken des antragstellenden Gerichtes bildenden präjudiziellen Bestimmungen offensichtlich trennbar, so führt dies zur teilweisen Zurückweisung des Antrages. Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, die mit den präjudiziellen, den Sitz der verfassungsrechtlichen Bedenken des antragstellenden Gerichtes bildenden Bestimmungen in einem so konkreten Regelungszusammenhang stehen, dass es nicht von vornherein auszuschließen ist, dass ihre Aufhebung im Fall des Zutreffens der Bedenken erforderlich sein könnte (sind diese Bestimmungen also nicht offensichtlich trennbar), so ist der Antrag insgesamt zulässig (VfSlg 20.111 aus 2016,). Dies gilt nach dem vorhin Gesagten aber keinesfalls dann, wenn Bestimmungen mitangefochten werden (etwa alle eines ganzen Gesetzes), gegen die gar keine konkreten Bedenken vorgebracht werden und zu denen auch kein konkreter Regelungszusammenhang dargelegt wird (VfSlg 19.894 aus 2014,; VfGH 29.9.2015, G324/2015; 15.10.2016, G183/2016 ua).

31

1.5. Der Verfassungsgerichtshof entscheidet daher – vor dem Hintergrund der Bedenken und der Erforderlichkeit, die den Sitz der Bedenken bildenden Bestimmungen (bei geringstmöglichem Eingriff in den Gehalt der Rechtsordnung) zu ermitteln – über die Frage, ob gegebenenfalls auch Bestimmungen aufzuheben sind, die nicht präjudiziell sind, aber mit präjudiziellen Bestimmungen in einem untrennbaren Zusammenhang stehen (vgl zB VfSlg 19.939/2014, 20.086/2016), nicht im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit des Antrages, sondern im Einzelnen erst dann, wenn der Verfassungsgerichtshof, erweist sich der Antrag als begründet, den Umfang der aufzuhebenden Bestimmungen abzugrenzen hat. 1.5. Der Verfassungsgerichtshof entscheidet daher – vor dem Hintergrund der Bedenken und der Erforderlichkeit, die den Sitz der Bedenken bildenden Bestimmungen (bei geringstmöglichem Eingriff in den Gehalt der Rechtsordnung) zu ermitteln – über die Frage, ob gegebenenfalls auch Bestimmungen aufzuheben sind, die nicht präjudiziell sind, aber mit präjudiziellen Bestimmungen in einem untrennbaren Zusammenhang stehen vergleiche zB VfSlg 19.939 aus 2014,, 20.086 aus 2016,), nicht im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit des Antrages, sondern im Einzelnen erst dann, wenn der Verfassungsgerichtshof, erweist sich der Antrag als begründet, den Umfang der aufzuhebenden Bestimmungen abzugrenzen hat.

32

1.6. Im Ausgangsverfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Steiermark ist über eine Beschwerde gegen die Vorschreibung einer Zweitwohnsitzabgabe für den Zeitraum von 1. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023 zu entscheiden. Der verfahrensgegenständliche Zweitwohnsitz weist eine Nutzfläche von 141,51 m² auf. Für den Verfassungsgerichtshof bestehen daher keine Zweifel, dass das Landesverwaltungsgericht Steiermark die §§1 und 4 der im Hauptantrag zur Gänze angefochtenen Verordnung in dem bei ihm anhängigen Verfahren anzuwenden hat. Diese Bestimmungen stehen mit den übrigen Bestimmungen des 1. Teils der angefochtenen Verordnung in einem nicht offenkundig trennbaren Regelungszusammenhang.

33

1.7. Im Übrigen erweist sich der Hauptantrag als zu weit gefasst und ist insoweit zurückzuweisen:

34

1.7.1. Die Anfechtung der Bestimmungen des 2. Teils der angefochtenen Verordnung (Wohnungsleerstandsabgabe) ist schon deshalb unzulässig, weil das antragstellende Gericht weder behauptet, dass diese – vom 1. Teil offenkundig trennbaren – Bestimmungen präjudiziell wären, noch darlegt, welche Bedenken es im Einzelnen gegen die Bestimmungen des 2. Teils der angefochtenen Verordnung (Wohnungsleerstandsabgabe) hegt, geschweige denn Bedenken einzelnen Bestimmungen des 2. Teils zuordnet.

35

1.7.2. Überdies erweist sich der Hauptantrag insoweit als unzulässig, als er auch die Bestimmungen des 3. Teils der angefochtenen Verordnung (Gemeinsame Bestimmungen) umfasst. Da gegen die Bestimmungen des 3. Teils vom antragstellenden Gericht keine Bedenken vorgebracht werden und diese Bestimmungen vor dem Hintergrund der vorgebrachten Bedenken offenkundig von den nach Auffassung des antragstellenden Gerichtes den Sitz der Verfassungswidrigkeit bildenden Bestimmungen trennbar sind, ist der Hauptantrag auch insoweit zurückzuweisen.

36

1.8. Soweit sich der Hauptantrag gegen den 1. Teil der angefochtenen Verordnung richtet, ist er, da auch sonst keine Prozesshindernisse hervorgekommen sind, somit zulässig, sodass auf die Eventualanträge nicht weiter einzugehen ist.

2. In der Sache

37

2.1. Der Verfassungsgerichtshof ist in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung gemäß Art139 B-VG auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken beschränkt (vgl VfSlg 11.580/1987, 14.044/1995, 16.674/2002). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Verordnung aus den im Antrag dargelegten Gründen gesetzwidrig ist (VfSlg 15.644/1999, 17.222/2004). 2.1. Der Verfassungsgerichtshof ist in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit einer Verordnung gemäß Art139 B-VG auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken beschränkt vergleiche VfSlg 11.580 aus 1987,, 14.044 aus 1995,, 16.674 aus 2002,). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Verordnung aus den im Antrag dargelegten Gründen gesetzwidrig ist (VfSlg 15.644 aus 1999,, 17.222 aus 2004,).

38

2.2. Soweit zulässig, ist der Antrag nicht begründet.

39

2.3. Die Bedenken des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark richten sich gegen die am 15. Dezember 2022 beschlossene Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark, mit der, gestützt auf §7 Abs2 StZWAG, die Zweitwohnsitzabgabe mit einem Abgabensatz in Höhe von € 7,-/m² festgesetzt wurde. Zum Zeitpunkt der Verordnungserlassung bzw des Inkrafttretens der Verordnung seien keine ausreichend ermittelten Entscheidungsgrundlagen vorgelegen. Die erst auf Grund einer Aufforderung der Steiermärkischen Landesregierung nachträglich am 12. Oktober 2023 vom Gemeinderat beschlossene Begründung für die Festsetzung der Abgabenhöhe könne diesen Mangel nicht beseitigen.

40

Zudem sei die Festsetzung des Abgabensatzes durch die Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark – wenn auch darin nicht der gesetzliche Höchstbetrag gemäß §7 Abs2 StZWAG ausgeschöpft wurde – mangels hinreichender Darlegung der Art der finanziellen Belastungen sowie mangels einer Begründung zur Höhe der Verkehrswerte der Liegenschaften nicht gerechtfertigt.

41

Im Übrigen seien die vom Gemeinderat angestellten Erhebungen für die Festlegung der Höhe der Zweitwohnsitzabgabe unzureichend. Die herangezogene Anzahl der Nebenwohnsitze in der Gemeinde in Relation zu den gemeldeten Hauptwohnsitzen sage nichts über die durch Zweitwohnsitze verursachten Kosten der Gemeinde aus. Die daraus abgeleitete pauschale Annahme, Zweitwohnsitze würden einen gewissen Prozentsatz der Gemeindegskosten verursachen, sei nicht hinreichend differenziert. Hinzu komme, dass einzelne der Kosten nicht von der Anzahl der Zweitwohnsitze, sondern von der Art und Intensität ihrer Nutzung abhingen.

42

Insgesamt ergäben sich sohin Bedenken dahingehend, dass die in Rede stehende Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark nicht den Kriterien des §7 Abs1 StZWAG entspreche.

43

2.4. Die vom antragstellenden Gericht aufgeworfenen Bedenken treffen nicht zu:

44

2.4.1. Wie der Verfassungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 2. März 2026, V220/2025, festgehalten hat, ist die Steiermärkische Abgabe auf Zweitwohnsitze (§1 Z1 StZWAG) eine Zweitwohnsitzabgabe iSd §16 Abs1 Z4 FAG 2017.

45

2.4.2. Das antragstellende Gericht erkennt zutreffend, dass die Gemeinde bei Festlegung der Abgabenhöhe der

Zweitwohnsitzabgabe auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und die durch Zweitwohnsitze verursachten Belastungen Bedacht zu nehmen hat (vgl VfGH 2.3.2026, V220/2025). Auch ist dem Landesverwaltungsgericht Steiermark insofern zuzustimmen, als nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes im Fall der Festlegung der Abgabe im Höchstausmaß erkennbar sein muss, dass es sich bei den darzulegenden Aufwendungen um überdurchschnittliche Aufwendungen handelt (vgl VfGH 7.3.2022, V54/2021, mit Hinweis auf VfSlg 18.792/2009; VfGH 21.9.2023, V33/2023). Dabei müssen dem Verordnungsakt oder den im Verfahren erstatteten Äußerungen – auch wenn der Höchstsatz nicht ausgeschöpft wird – Ausführungen zu entnehmen sein, welcher Art die nicht durch Benützungsgebühren oder Fremdenverkehrsabgaben abgegoltenen finanziellen Belastungen sind (vgl VfGH 9.3.2023, V260/2022).

2.4.2. Das antragstellende Gericht erkennt zutreffend, dass die Gemeinde bei Festlegung der Abgabenhöhe der Zweitwohnsitzabgabe auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und die durch Zweitwohnsitze verursachten Belastungen Bedacht zu nehmen hat (vergleiche VfGH 2.3.2026, V220/2025). Auch ist dem Landesverwaltungsgericht Steiermark insofern zuzustimmen, als nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes im Fall der Festlegung der Abgabe im Höchstausmaß erkennbar sein muss, dass es sich bei den darzulegenden Aufwendungen um überdurchschnittliche Aufwendungen handelt (vergleiche VfGH 7.3.2022, V54/2021, mit Hinweis auf VfSlg 18.792 aus 2009; VfGH 21.9.2023, V33/2023). Dabei müssen dem Verordnungsakt oder den im Verfahren erstatteten Äußerungen – auch wenn der Höchstsatz nicht ausgeschöpft wird – Ausführungen zu entnehmen sein, welcher Art die nicht durch Benützungsgebühren oder Fremdenverkehrsabgaben abgegoltenen finanziellen Belastungen sind (vergleiche VfGH 9.3.2023, V260/2022).

46

2.4.3. Vor diesem Hintergrund vermag der Verfassungsgerichtshof jedoch das Bedenken des antragstellenden Gerichtes, dass es an einer Begründung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark für die Festlegung des Abgabensatzes in Höhe von € 7,-/m² fehle, nicht zu teilen:

47

2.4.3.1. Wie dem Verordnungsakt zu entnehmen ist, sind der Beschlussfassung über die der Höhe der Zweitwohnsitzabgabe in Vorbereitung der zu erlassenden abgabenrechtlichen Regelungen landesweite Erhebungen der Steiermärkischen Landesregierung zu den Verkehrswerten der Liegenschaften und den durch Zweitwohnsitze bedingten finanziellen Belastungen der Steiermärkischen Gemeinden vorausgegangen. Im Zuge dieser Erhebungen wurde von der Steiermärkischen Landesregierung unter Mitwirkung der Steiermärkischen Gemeinden eine durchschnittliche Belastung einer Gemeinde durch Zweitwohnsitze in Höhe von € 53.013,53 errechnet und anhand der Daten der Statistik Austria ein durchschnittlicher Verkehrswert der Liegenschaften aller Gemeinden in Höhe von € 61,40/m² ermittelt.

48

Auf Grundlage dieser Erhebungen hat die Steiermärkische Landesregierung Kategorien gebildet, aus denen zu ersehen ist, ab welchen Werten eine Gemeinde vom Vorliegen überdurchschnittlich hoher, durchschnittlicher oder unterdurchschnittlicher Verkehrswerte und finanzieller Belastungen ausgehen kann. Aus dieser dem Verordnungsakt beiliegenden Aufstellung der Steiermärkischen Landesregierung ist auch zu ersehen, dass die Gemeinde Straß in Steiermark sowohl hinsichtlich der Verkehrswerte (€ 34,09) als auch der finanziellen Belastungen durch Zweitwohnsitze (€ 44.690,88) unterdurchschnittliche Werte aufweist und jeweils der Kategorie 2 zuzuordnen ist. Für diese Fälle hat die Steiermärkische Landesregierung die Festlegung eines Abgabensatzes von € 7,- bis € 8,-/m² empfohlen. Dieses Ergebnis der Erhebungen hat das Amt der Steiermärkischen Landesregierung allen Gemeinden des Landes Steiermark, ausgenommen der Landeshauptstadt Graz, mit Schreiben vom 29. November 2022 mitgeteilt und ist somit den von den Gemeinden erlassenen Verordnungen zugrunde gelegen.

49

2.4.3.2. In Anbetracht der der Verordnungserlassung vorangegangenen Erhebungen und der den Gemeinden mit Schreiben des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 29. November 2022 mitgeteilten Ergebnisse dieser Erhebungen treffen auch die Bedenken des antragstellenden Gerichtes, dass hinsichtlich der Festlegung des Abgabensatzes weder im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Verordnung am 15. Dezember 2022 noch bei Inkrafttreten der Verordnung am 1. Jänner 2023 auf die Verkehrswerte in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze Bedacht genommen worden sei, nicht zu. Vielmehr lagen wie unter Pkt. IV.2.4.3.1. ausgeführt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Grundlagen vor, die die Festsetzung des Abgabensatzes

in Höhe von € 7,-/m² rechtfertigten. Vor diesem Hintergrund schadet es auch nicht, dass im Rahmen der Beschlussfassung im Gemeinderat am 15. Dezember 2022 die Höhe des Abgabensatzes nicht ausdrücklich erläutert und begründet wurde bzw eine solche Begründung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte. 2.4.3.2. In Anbetracht der der Verordnungserlassung vorangegangenen Erhebungen und der den Gemeinden mit Schreiben des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 29. November 2022 mitgeteilten Ergebnisse dieser Erhebungen treffen auch die Bedenken des antragstellenden Gerichtes, dass hinsichtlich der Festlegung des Abgabensatzes weder im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Verordnung am 15. Dezember 2022 noch bei Inkrafttreten der Verordnung am 1. Jänner 2023 auf die Verkehrswerte in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze Bedacht genommen worden sei, nicht zu. Vielmehr lagen wie unter Pkt. römisch vier. 2.4.3.1. ausgeführt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Grundlagen vor, die die Festsetzung des Abgabensatzes in Höhe von € 7,-/m² rechtfertigten. Vor diesem Hintergrund schadet es auch nicht, dass im Rahmen der Beschlussfassung im Gemeinderat am 15. Dezember 2022 die Höhe des Abgabensatzes nicht ausdrücklich erläutert und begründet wurde bzw eine solche Begründung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte.

50

2.4.3.3. Ferner vermag das antragstellende Gericht mit jenen Bedenken, die sich gegen die Ermittlung der finanziellen Belastungen der Gemeinde Straß in Steiermark an Hand von Ansatzbereichen des Rechnungsabschlusses und der Anwendung eines Prozentsatzes, der sich aus der Relation der Anzahl der gemeldeten Nebenwohnsitze im Verhältnis zu allen Wohnsitzmeldungen ergibt, keine Gesetzwidrigkeit der Verordnung aufzuzeigen:

51

Hinsichtlich der für die Festlegung der Abgabenhöhe in Betracht gezogenen Aufwendungen ist zunächst wesentlich, dass diese auch Zweitwohnsitzen zugerechnet werden können. Dies wird auch vom antragstellenden Gericht insgesamt für die sieben Ansatzbereiche (Feuerwehrwesen, Rettungsdienste, Gemeindestraßen, Schutzwasserbau, land- und forstwirtschaftlicher Wegebau, Straßenreinigung, Öffentliche Beleuchtung und Uhren) nicht bestritten. Auch finden sich keine Hinweise darauf, dass die Gemeinde in unzulässiger Weise Aufwendungen zum Ansatz gebracht hätte, die durch Benützungsgebühren oder Fremdenverkehrsabgaben abgedeckt werden.

52

Wenn das antragstellende Gericht ausführt, die Aufteilung der in Betracht gezogenen Kosten auf Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze hätte nicht pauschal nach dem Prozentsatz an gemeldeten Nebenwohnsitzen, sondern nach Art und Intensität der Nutzung zu erfolgen, übersieht es, dass Kosten – unabhängig von einer Nutzung – bereits durch Vorhaltung einer Infrastruktur anfallen können.

53

Vor dem Hintergrund, dass die Aufteilung der Gemeindeertragsanteile auf die Gemeinden im Wesentlichen anhand der Anzahl an Einwohnern mit Hauptwohnsitz erfolgt und die Zweitwohnsitzabgaben den Gemeinden ermöglichen sollen, jene Aufwendungen abzudecken, die durch Zweitwohnsitze in Gemeinden entstehen, ohne dass diesen Kosten Einnahmen aus Ertragsanteilen gegenüberstehen, erscheint es für die Beurteilung der finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze nicht unsachlich, auf das Verhältnis zwischen Hauptwohnsitz- und Nebenwohnsitzmeldungen im Zentralen Melderegister abzustellen (vgl VfGH 2.3.2026, V220/2025). Vor dem Hintergrund, dass die Aufteilung der Gemeindeertragsanteile auf die Gemeinden im Wesentlichen anhand der Anzahl an Einwohnern mit Hauptwohnsitz erfolgt und die Zweitwohnsitzabgaben den Gemeinden ermöglichen sollen, jene Aufwendungen abzudecken, die durch Zweitwohnsitze in Gemeinden entstehen, ohne dass diesen Kosten Einnahmen aus Ertragsanteilen gegenüberstehen, erscheint es für die Beurteilung der finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze nicht unsachlich, auf das Verhältnis zwischen Hauptwohnsitz- und Nebenwohnsitzmeldungen im Zentralen Melderegister abzustellen vergleiche VfGH 2.3.2026, V220/2025).

54

2.4.4. Es ist somit aber nicht zu ersehen, dass die Marktgemeinde Straß in Steiermark die Abgabe in Höhe von € 7,-/m² ohne hinreichende Begründung festgesetzt hätte, zumal die Gemeinde sowohl hinsichtlich der Verkehrswerte der Liegenschaften als auch bei den finanziellen Belastungen durchschnittliche Werte aufweist (vgl Pkt. IV.2.4.3.1.). 2.4.4. Es ist somit aber nicht zu ersehen, dass die Marktgemeinde Straß in Steiermark die Abgabe in Höhe von € 7,-/m² ohne hinreichende Begründung festgesetzt hätte, zumal die Gemeinde sowohl hinsichtlich der Verkehrswerte der Liegenschaften als auch bei den finanziellen Belastungen durchschnittliche Werte aufweist vergleiche Pkt. römisch vier. 2.4.3.1.).

55

Für den Verfassungsgerichtshof haben sich auch keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die von der Steiermärkischen Landesregierung definierten Kategorien zur Bestimmung des Abgabensatzes in unsachlicher Weise festgelegt worden wären.

V. Ergebnisrömisches fünf. Ergebnis

56

1. Die ob der Gesetzmäßigkeit des 1. Teils der Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 15. Dezember 2022 erhobenen Bedenken treffen nicht zu. Der Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark ist daher insoweit abzuweisen.

57

Im Übrigen, also hinsichtlich des 2. und 3. Teils der Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Straß in Steiermark vom 15. Dezember 2022, ist der Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Steiermark als unzulässig zurückzuweisen.

58

2. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2026:V9.2026

Zuletzt aktualisiert am

22.07.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at