

TE Lvwg Erkenntnis 2026/7/9 LVwG 61.1-5789/2025-23

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.07.2026

Entscheidungsdatum

09.07.2026

Index

L37306 Aufenthaltsabgabe Fremdenverkehrsabgabe Nächtigungsabgabe Ortsabgabe Gästeabgabe Steiermark

Norm

ZweitwohnsitzabgabeG Stmk 2022 §8

BAO §115 Abs1

ZweitwohnsitzabgabeG Stmk 2022 §3 Abs4

1. BAO § 115 heute
2. BAO § 115 gültig ab 16.09.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 136/2017
3. BAO § 115 gültig von 01.01.1962 bis 15.09.2017

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark hat durch B im Verfahren über die eingebrachte Beschwerde des A, geb. am ****, vertreten durch C, Rechtsanwalt, D-Platz, A-Ort, gegen den Bescheid des Gemeinderats der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße vom 04.11.2025, GZ: StZWAG Bescheid 2023 / Berufung-01,

z u R e c h t e r k a n n t:

I. Gemäß § 279 Abs 1 Bundesabgabenordnung (im Folgenden BAO) wird der Bescheidbeschwerde vom 10.12.2025 mit der Maßgabe römisch eins. Gemäß Paragraph 279, Absatz eins, Bundesabgabenordnung (im Folgenden BAO) wird der Bescheidbeschwerde vom 10.12.2025 mit der Maßgabe

stattgegeben,

dass der angefochtene Abgabenbescheid vom 04.11.2025 dahingehend abgeändert wird, als der Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Ehrenhausen vom 26.05.2025, (keine GZ angegeben), ersatzlos behoben wird.

II. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs 4 B-VG unzulässig. römisch zwei. Gegen diesen Beschluss ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz (im Folgenden VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I.römisch eins.

Beschwerdevorbringen, Vorverfahren, mündliche Verhandlung:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Ehrenhausen vom 26.05.2025, (keine GZ angegeben), wurde gegenüber Herrn A (im Folgenden Beschwerdeführer) aufgrund des Steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandabgabegesetzes (im Folgenden StZWAG), LGBl. Nr. 46/2022 idgF, und der Verordnung für Zweitwohnsitz- Wohnungsleerstandabgabe für die abgabepflichtige Wohnung E-Straße, B-Ort, für den Zeitraum von 01.05.2023 bis 31.12.2023 eine Wohnungsleerstandsabgabe in Höhe von € 343,00 festgesetzt. Die Bemessungsgrundlagen sind ein Leerstand von 245 Tagen (aliquot volle 35 KW), eine Nutzfläche von 63,70 m² und eine Abgabensatz pro m² und Jahr von € 8,00. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass gemäß § 1 StZWAG die Gemeinden ermächtigt sind, eine Abgabe auf Zweitwohnsitze und Wohnungen ohne Wohnsitz vorzuschreiben. Die Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße habe in der bestehenden Abgabenverordnung sowohl die Ausschreibung, als auch die Abgabenhöhe festgesetzt. Bei der Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabe handle es sich um eine Selbstbemessungsabgabe. Der Abgabenanspruch entstehe mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres und sei bis zum 31. März des Folgejahres anzuzeigen. Da der Beschwerdeführer keine Selbstbemessung abgegeben habe, sei die bescheidmäßige Festsetzung erfolgt. Das Ermittlungsverfahren habe ergeben, dass die im Spruch genannte Wohnung im Gültigkeitszeitraum nicht zu Hauptwohnsitzzwecken verwendet worden sei und über die maßgebliche Nutzfläche verfüge. Ein Ausnahmetatbestand liege nicht vor. Abgabepflichtig seien die Eigentümer der Wohnung. Die Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße habe die Abgabe durch die Verordnung über die Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabe vom 07.04.2023 festgesetzt. Aufgrund der durchgeführten Ermittlungen sei festgestellt worden, dass eine Abgabepflicht bestehe, weshalb die Abgabe nunmehr bescheidmäßig festgesetzt worden sei.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Ehrenhausen vom 26.05.2025, (keine GZ angegeben), wurde gegenüber Herrn A (im Folgenden Beschwerdeführer) aufgrund des Steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandabgabegesetzes (im Folgenden StZWAG), Landesgesetzblatt Nr. 46 aus 2022, idgF, und der Verordnung für Zweitwohnsitz- Wohnungsleerstandabgabe für die abgabepflichtige Wohnung E-Straße, B-Ort, für den Zeitraum von 01.05.2023 bis 31.12.2023 eine Wohnungsleerstandsabgabe in Höhe von € 343,00 festgesetzt. Die Bemessungsgrundlagen sind ein Leerstand von 245 Tagen (aliquot volle 35 KW), eine Nutzfläche von 63,70 m² und eine Abgabensatz pro m² und Jahr von € 8,00. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass gemäß Paragraph eins, StZWAG die Gemeinden ermächtigt sind, eine Abgabe auf Zweitwohnsitze und Wohnungen ohne Wohnsitz vorzuschreiben. Die Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße habe in der bestehenden Abgabenverordnung sowohl die Ausschreibung, als auch die Abgabenhöhe festgesetzt. Bei der Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabe handle es sich um eine Selbstbemessungsabgabe. Der Abgabenanspruch entstehe mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres und sei bis zum 31. März des Folgejahres anzuzeigen. Da der Beschwerdeführer keine Selbstbemessung abgegeben habe, sei die bescheidmäßige Festsetzung erfolgt. Das Ermittlungsverfahren habe ergeben, dass die im Spruch genannte Wohnung im Gültigkeitszeitraum nicht zu Hauptwohnsitzzwecken verwendet worden sei und über die maßgebliche Nutzfläche verfüge. Ein Ausnahmetatbestand liege nicht vor. Abgabepflichtig seien die Eigentümer der Wohnung. Die Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße habe die Abgabe durch die Verordnung über die Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabe vom 07.04.2023 festgesetzt. Aufgrund der durchgeführten Ermittlungen sei festgestellt worden, dass eine Abgabepflicht bestehe, weshalb die Abgabe nunmehr bescheidmäßig festgesetzt worden sei.

Gegen diesen Bescheid wurde fristgerecht das Rechtsmittel der Berufung erhoben und im Wesentlichen vorgebracht, dass die Gemeindeverordnung vom 12.04.2023, auf welche sich der gegenständliche Bescheid beziehe, nicht den gesetzlichen Anforderungen entspreche. Insbesondere sei nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen nicht betroffene Teile des Gemeindegebiets ausgenommen werden könnten bzw. nach welchen Kriterien diese Ausnahmen festgelegt worden seien. Zudem sei der für den Ortsteil C-Ort festgesetzte Wert von € 8,00 pro m² Nutzfläche nicht nachvollziehbar. Der Gesetzgeber habe vorgesehen, dass die Höhe der Abgabe in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der Immobilie zu stehen habe. Da auf die örtlichen Gegebenheiten nicht ausreichend Rücksicht genommen worden sei, obwohl die entsprechenden Preisverhältnisse dem Gemeinderat bekannt gewesen seien, sei das Gesetz nicht eingehalten worden. Darüber hinaus werde geltend gemacht, dass die Nutzfläche der gegenständlichen Wohnung unzutreffend ermittelt worden sei, da sie lediglich 38,00 m² betrage.

Mit nunmehr angefochtenem Berufungsbescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße vom 04.11.2025, GZ: StZWAG Bescheid 2023 / Berufung-01, welcher mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.09.2025 beschlossen wurde, wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass sich aus den Unterlagen im Bauamt sowie aus den Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße ergebe, dass die Nutzfläche 63,70 m² betrage. Weiters sei aus dem Ermittlungsverfahren hervorgegangen, dass die oben genannte Wohnung im Jahr 2023 leer gestanden sei. Da die ermittelte Nutzfläche den Unterlagen der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße entspreche und keine Ausnahmegründe vorlägen, sei spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

Gegen diesen Bescheid wurde fristgerecht das Rechtsmittel der Bescheidbeschwerde eingebracht, in welcher vorgebracht wurde, dass die Verordnung der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße vom 07.04.2023 gesetzwidrig sei, da sie gegen das StZWAG verstoße. In § 12 Abs 1 StZWAG habe der Gesetzgeber einen Ermessensspielraum eingeräumt, wonach die verordnungserlassenden Organe verpflichtet seien, sich mit den maßgeblichen unterschiedlichen Umständen innerhalb der Gemeinde im Detail auseinanderzusetzen. Eine unterschiedliche Abgabenhöhe der Wohnungsleerstandsabgabe sei in der Verordnung jedoch nicht vorgesehen worden, obwohl der Ortsteil C-Ort im Gegensatz zu anderen Ortsteilen des Gemeindegebiets einen strukturellen Leerstand ohne entsprechende Nachfrage aufweise. Zudem sei der Verkehrswert der Liegenschaften in diesem Ortsteil wesentlich geringer als im übrigen Gemeindegebiet. Mit Ausnahme eines kleinen Sommerbads verfüge dieser Ortsteil über keinerlei Infrastruktur. Darüber hinaus befänden sich dort ein Zementwerk sowie ein Steinbruch. Der Gemeinderat habe sein diesbezügliches Ermessen somit nicht pflichtgemäß ausgeübt und dieses dahingehend überschritten, dass für den Ortsteil C-Ort kein niedrigerer Abgabensatz festgesetzt worden sei. Bei Erlassung der Verordnung sei außerdem der Verkehrswert der Liegenschaften im Gemeindegebiet nicht ausreichend berücksichtigt worden. So würden die Durchschnittspreise für Wohnungen oder Häuser beispielsweise in Graz doppelt oder dreifach so hoch liegen wie in der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße. Bei der Bemessung der Höhe der Wohnungsleerstandsabgabe sei jedoch ein landesweiter Vergleich heranzuziehen. Die Abgabenhöhe betrage 80 % des Höchstsatzes, womit dieser nahezu ausgeschöpft worden sei. Bei einer derartigen nahezu vollständigen Ausschöpfung des Höchstsatzes müsse nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes jedoch erkennbar sein, dass die Verkehrswerte der Liegenschaften im Gemeindegebiet im landesweiten Vergleich überdurchschnittlich hoch seien. Demnach hätte die Gemeinde die zu entrichtende Wohnungsleerstandsabgabe unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert der Liegenschaften im Gemeindegebiet und im Verhältnis zu überdurchschnittlichen Immobilienpreisen im Bundesland Steiermark mit € 3,00 bis € 5,00 pro m² Nutzfläche festlegen müssen. Die belangte Behörde habe jedoch nicht dargelegt, dass umfassende Erhebungen der tatsächlichen Verkehrswerte im Gemeindegebiet durchgeführt worden seien, weshalb die festgesetzte Abgabenhöhe als willkürlich erscheine. Die gegenständliche Verordnung verstoße zudem gegen den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitsgrundsatz. Es werde daher beantragt, dass das Landesverwaltungsgericht Steiermark einen Antrag auf Verordnungsprüfung beim Verfassungsgerichtshof stelle. Darüber hinaus sei die belangte Behörde der Begründungspflicht gemäß § 58 Abs 2 AVG nicht nachgekommen. Ein bloßer Hinweis darauf, dass die Verordnung ordnungsgemäß beschlossen und kundgemacht worden sei, erfülle die dargestellten Anforderungen an eine ausreichende Begründung nicht. Eine mangelhafte Begründung führe zur Rechtswidrigkeit des Bescheides, wenn sie entweder die Partei an der Verfolgung ihrer Rechte oder das Verwaltungsgericht an der Kontrolle des Bescheides hindere. Dies sei gegenständlich der Fall. Nach § 7 Abs 4 AVG hätten sich Verwaltungsorgane im Berufungsverfahren der Ausübung ihres Amtes zu enthalten und ihre Vertretung zu veranlassen, wenn sie an der Erlassung des angefochtenen Bescheides oder der Berufungsvorentscheidung mitgewirkt hätten. Da der zweitinstanzliche Bescheid mit dem Zusatz „Für den Gemeinderat: Der Bürgermeister“ unterfertigt worden sei und der Bürgermeister bereits den erstinstanzlichen Bescheid erlassen habe, sei von einer Befangenheit auszugehen. Zwar liege nach der Rechtsprechung keine Befangenheit vor, wenn der befangene Bürgermeister an der Erlassung des Bescheides nicht mitgewirkt habe, im vorliegenden Fall sei jedoch davon auszugehen, dass der Bürgermeister an der Erlassung des gegenständlichen Bescheides mitgewirkt habe. Gegen diesen Bescheid wurde fristgerecht das Rechtsmittel der Bescheidbeschwerde eingebracht, in welcher vorgebracht wurde, dass die Verordnung der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße vom 07.04.2023 gesetzwidrig sei, da sie gegen das StZWAG verstoße. In Paragraph 12, Absatz eins, StZWAG habe der Gesetzgeber einen Ermessensspielraum eingeräumt, wonach die verordnungserlassenden Organe verpflichtet seien, sich mit den maßgeblichen unterschiedlichen Umständen innerhalb der Gemeinde im Detail auseinanderzusetzen.

Eine unterschiedliche Abgabenhöhe der Wohnungsleerstandsabgabe sei in der Verordnung jedoch nicht vorgesehen worden, obwohl der Ortsteil C-Ort im Gegensatz zu anderen Ortsteilen des Gemeindegebiets einen strukturellen Leerstand ohne entsprechende Nachfrage aufweise. Zudem sei der Verkehrswert der Liegenschaften in diesem Ortsteil wesentlich geringer als im übrigen Gemeindegebiet. Mit Ausnahme eines kleinen Sommerbads verfüge dieser Ortsteil über keinerlei Infrastruktur. Darüber hinaus befänden sich dort ein Zementwerk sowie ein Steinbruch. Der Gemeinderat habe sein diesbezügliches Ermessen somit nicht pflichtgemäß ausgeübt und dieses dahingehend überschritten, dass für den Ortsteil C-Ort kein niedrigerer Abgabensatz festgesetzt worden sei. Bei Erlassung der Verordnung sei außerdem der Verkehrswert der Liegenschaften im Gemeindegebiet nicht ausreichend berücksichtigt worden. So würden die Durchschnittspreise für Wohnungen oder Häuser beispielsweise in Graz doppelt oder dreifach so hoch liegen wie in der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße. Bei der Bemessung der Höhe der Wohnungsleerstandsabgabe sei jedoch ein landesweiter Vergleich heranzuziehen. Die Abgabenhöhe betrage 80 % des Höchstsatzes, womit dieser nahezu ausgeschöpft worden sei. Bei einer derartigen nahezu vollständigen Ausschöpfung des Höchstsatzes müsse nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes jedoch erkennbar sein, dass die Verkehrswerte der Liegenschaften im Gemeindegebiet im landesweiten Vergleich überdurchschnittlich hoch seien. Demnach hätte die Gemeinde die zu entrichtende Wohnungsleerstandsabgabe unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert der Liegenschaften im Gemeindegebiet und im Verhältnis zu überdurchschnittlichen Immobilienpreisen im Bundesland Steiermark mit € 3,00 bis € 5,00 pro m² Nutzfläche festlegen müssen. Die belangte Behörde habe jedoch nicht dargelegt, dass umfassende Erhebungen der tatsächlichen Verkehrswerte im Gemeindegebiet durchgeführt worden seien, weshalb die festgesetzte Abgabenhöhe als willkürlich erscheine. Die gegenständliche Verordnung verstoße zudem gegen den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitsgrundsatz. Es werde daher beantragt, dass das Landesverwaltungsgericht Steiermark einen Antrag auf Verordnungsprüfung beim Verfassungsgerichtshof stelle. Darüber hinaus sei die belangte Behörde der Begründungspflicht gemäß Paragraph 58, Absatz 2, AVG nicht nachgekommen. Ein bloßer Hinweis darauf, dass die Verordnung ordnungsgemäß beschlossen und kundgemacht worden sei, erfülle die dargestellten Anforderungen an eine ausreichende Begründung nicht. Eine mangelhafte Begründung führe zur Rechtswidrigkeit des Bescheides, wenn sie entweder die Partei an der Verfolgung ihrer Rechte oder das Verwaltungsgericht an der Kontrolle des Bescheides hindere. Dies sei gegenständlich der Fall. Nach Paragraph 7, Absatz 4, AVG hätten sich Verwaltungsorgane im Berufungsverfahren der Ausübung ihres Amtes zu enthalten und ihre Vertretung zu veranlassen, wenn sie an der Erlassung des angefochtenen Bescheides oder der Berufungsvorentscheidung mitgewirkt hätten. Da der zweitinstanzliche Bescheid mit dem Zusatz „Für den Gemeinderat: Der Bürgermeister“ unterfertigt worden sei und der Bürgermeister bereits den erstinstanzlichen Bescheid erlassen habe, sei von einer Befangenheit auszugehen. Zwar liege nach der Rechtsprechung keine Befangenheit vor, wenn der befangene Bürgermeister an der Erlassung des Bescheides nicht mitgewirkt habe, im vorliegenden Fall sei jedoch davon auszugehen, dass der Bürgermeister an der Erlassung des gegenständlichen Bescheides mitgewirkt habe.

Eingelangt per 23.12.2025 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Steiermark die gegenständliche Bescheidbeschwerde vom 10.12.2025 samt Abgabeakt und Vorlagebericht vom 29.01.2026 zur Entscheidung vor.

Am 18.05.2026 fand vor dem Landesverwaltungsgericht Steiermark eine öffentliche, mündliche Verhandlung statt, an der der Beschwerdeführer samt Rechtsvertreter und zwei Vertreter der belangten Abgabenbehörde teilnahmen.

Mit Schriftsatz vom 09.06.2026 brachte der Vertreter des Beschwerdeführers eine Stellungnahme ein, in welcher im Wesentlichen ausgeführt wird, dass sich aus dem Beratungs- und Beschlussfassungsprotokoll der Marktgemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße betreffend die gegenständliche Verordnung über die Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabe weder ergebe, wann die entsprechende Sitzung stattgefunden habe, noch eine Beratung vor der Beschlussfassung zu entnehmen sei. Die Gemeinde habe keine Erhebungen darüber vorgenommen, wie hoch die Verkehrswerte der Liegenschaften im Gemeindegebiet seien. Nach der Rechtsprechung des VfGH werde jedoch eine entsprechende Grundlagenforschung vorausgesetzt. Bei der Festsetzung der Abgabenhöhe seien Zahlen herangezogen worden, welche überhöht seien. Zwar sei nicht der Höchstsatz, jedoch ein Betrag nahe dem Höchstsatz festgesetzt worden, weshalb die Gemeinde überdurchschnittliche Verkehrswerte nachweisen müsse. Zudem hätte die Gemeinde für bestimmte Ortsteile unterschiedliche Abgabenhöhen festsetzen können, dies wäre gegenständlich angebracht gewesen.

Mit Schriftsatz vom 26.06.2026 brachte der Vertreter des Beschwerdeführers eine ergänzende Beschwerdeausführung

ein, in welcher im Wesentlichen ausgeführt wird, dass die belangte Behörde mit Gemeinderatsbeschluss vom 18.05.2026 versuche, die offenkundige Gesetzeswidrigkeit der Wohnungsleerstandsverordnung vom 07.04.2023 nachträglich zu heilen. Eine nachträgliche Änderung der Sach- oder Rechtslage könne einen ursprünglich rechtswidrigen Akt jedoch nicht sanieren. Nach der Rechtsprechung des VfGH werde eine entsprechende Grundlagenforschung vorausgesetzt.

II.römisch zwei.

Sachverhalt

Der Beschwerdeführer war im Abgabenzeitraum vom 01.05.2023 bis 31.12.2023 grundbücherlicher Eigentümer des Grundstücks Nr. ****, EZ ****, KG **** C-Ort, mit der Grundstücksadresse E-Straße (vgl. Grundbuch, Verhandlungsschrift vom 18.05.2026, OZ 18). Der Beschwerdeführer war im Abgabenzeitraum vom 01.05.2023 bis 31.12.2023 grundbücherlicher Eigentümer des Grundstücks Nr. ****, EZ ****, KG **** C-Ort, mit der Grundstücksadresse E-Straße vergleiche Grundbuch, Verhandlungsschrift vom 18.05.2026, OZ 18).

Die genannte Liegenschaft samt dem darauf befindlichen Mehrparteienhaus wurde vom Vater des Beschwerdeführers gemeinsam mit weiteren Liegenschaften in der C-Ort und einer weiteren Liegenschaft in D-Ort von der F erworben. Zum Zeitpunkt des Erwerbs waren nahezu alle Wohnungen auf der genannten Liegenschaft vermietet. Bei den Wohnungen handelt es sich um typische Werkswohnungen, die überwiegend an Werksmitarbeiter vermietet waren (vgl. Verhandlungsschrift vom 18.05.2026, OZ 18). Die genannte Liegenschaft samt dem darauf befindlichen Mehrparteienhaus wurde vom Vater des Beschwerdeführers gemeinsam mit weiteren Liegenschaften in der C-Ort und einer weiteren Liegenschaft in D-Ort von der F erworben. Zum Zeitpunkt des Erwerbs waren nahezu alle Wohnungen auf der genannten Liegenschaft vermietet. Bei den Wohnungen handelt es sich um typische Werkswohnungen, die überwiegend an Werksmitarbeiter vermietet waren vergleiche Verhandlungsschrift vom 18.05.2026, OZ 18).

Die verfahrensgegenständliche Wohnung Nr. E-Straße verfügte im relevanten Abgabenzeitraum über einen Strom- und Wasseranschluss. Bei der Wohnung handelt es sich um eine Wohnung der Kategorie A. Nähere Angaben zu den Räumlichkeiten oder zur Ausstattung der Wohnung konnte der Beschwerdeführer nicht machen (vgl. Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 05.02.2026, OZ 9; Verhandlungsschrift vom 18.05.2026, OZ 18). Die verfahrensgegenständliche Wohnung Nr. E-Straße verfügte im relevanten Abgabenzeitraum über einen Strom- und Wasseranschluss. Bei der Wohnung handelt es sich um eine Wohnung der Kategorie A. Nähere Angaben zu den Räumlichkeiten oder zur Ausstattung der Wohnung konnte der Beschwerdeführer nicht machen vergleiche Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 05.02.2026, OZ 9; Verhandlungsschrift vom 18.05.2026, OZ 18).

Im Abgabenzeitraum war der Beschwerdeführer mit Hauptwohnsitz in A-Ort gemeldet. Weder der Beschwerdeführer noch eine andere Person war während des Abgabenzeitraums in der verfahrensgegenständlichen Wohnung Nr. E-Straße mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet (vgl. Verhandlungsschrift vom 18.05.2026, OZ 18). Im Abgabenzeitraum war der Beschwerdeführer mit Hauptwohnsitz in A-Ort gemeldet. Weder der Beschwerdeführer noch eine andere Person war während des Abgabenzeitraums in der verfahrensgegenständlichen Wohnung Nr. E-Straße mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet vergleiche Verhandlungsschrift vom 18.05.2026, OZ 18).

Die Mieter des Mehrparteienhauses, in welchem sich die verfahrensgegenständliche Wohnung befindet, waren ehemalige Werksmitarbeiter bzw. Pensionisten, die aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters nach und nach verstarben oder in ein Altersheim übersiedelten. Zur Vermietung der Wohnung wurde mit den örtlichen Maklern G, H und I Kontakt aufgenommen. Darüber hinaus wurde gemeinsam mit einem Mieter des Hauses mittels Aushangs vor Ort versucht, einen Mieter zu finden. Weiters wurde eine Besichtigung durch die J durchgeführt, wobei die Wohnung hinsichtlich ihrer Ausstattung für eine Flüchtlingsunterkunft als geeignet beurteilt wurde. Aufgrund der fehlenden Infrastruktur der Gemeinde wurde sie jedoch nicht als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Trotz intensiver Vermietungsbemühungen und bestehender Vermietungsabsicht konnte kein Mieter für die Wohnung gefunden werden. Aufgrund des ausbleibenden Vermietungserfolges soll das Wohnhaus veräußert werden. Auch hierfür ist die Nachfrage gering (vgl. Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 13.03.2026, OZ 12; Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 16.04.2026, OZ 15; Verhandlungsschrift vom 18.05.2026, OZ 18). Die Mieter des Mehrparteienhauses, in welchem sich die verfahrensgegenständliche Wohnung befindet, waren ehemalige Werksmitarbeiter bzw. Pensionisten, die aufgrund ihres fortgeschrittenen Alters nach und nach verstarben oder in ein Altersheim übersiedelten. Zur Vermietung der Wohnung wurde mit den örtlichen Maklern G, H und römisch eins

Kontakt aufgenommen. Darüber hinaus wurde gemeinsam mit einem Mieter des Hauses mittels Aushangs vor Ort versucht, einen Mieter zu finden. Weiters wurde eine Besichtigung durch die J durchgeführt, wobei die Wohnung hinsichtlich ihrer Ausstattung für eine Flüchtlingsunterkunft als geeignet beurteilt wurde. Aufgrund der fehlenden Infrastruktur der Gemeinde wurde sie jedoch nicht als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Trotz intensiver Vermietungsbemühungen und bestehender Vermietungsabsicht konnte kein Mieter für die Wohnung gefunden werden. Aufgrund des ausbleibenden Vermietungserfolges soll das Wohnhaus veräußert werden. Auch hierfür ist die Nachfrage gering vergleiche Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 13.03.2026, OZ 12; Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 16.04.2026, OZ 15; Verhandlungsschrift vom 18.05.2026, OZ 18).

Die Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße verfügte insgesamt über 98 gemeindeeigene Wohneinheiten. Im Kalenderjahr 2023 standen davon 44 gemeindeeigene Wohneinheiten über einen Zeitraum von mehr als 26 Kalenderwochen leer (vgl. Anhang zur Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 16.04.2026, OZ 15). Die Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße verfügte insgesamt über 98 gemeindeeigene Wohneinheiten. Im Kalenderjahr 2023 standen davon 44 gemeindeeigene Wohneinheiten über einen Zeitraum von mehr als 26 Kalenderwochen leer vergleiche Anhang zur Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 16.04.2026, OZ 15).

Für das Kalenderjahr 2023 wurde keine Abgabenerklärung im Sinne des § 10 Abs 2 Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung vom 07.04.2023 bei der Abgabenbehörde der Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße eingebracht. Der Beschwerdeführer erhielt von der Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße ein Informationsblatt betreffend die Wohnungsleerstandsabgabe (vgl. Verhandlungsschrift vom 18.05.2026, OZ 18). Für das Kalenderjahr 2023 wurde keine Abgabenerklärung im Sinne des Paragraph 10, Absatz 2, Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeverordnung vom 07.04.2023 bei der Abgabenbehörde der Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße eingebracht. Der Beschwerdeführer erhielt von der Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße ein Informationsblatt betreffend die Wohnungsleerstandsabgabe vergleiche Verhandlungsschrift vom 18.05.2026, OZ 18).

III. Beweiswürdigung:römisch drei. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den in den Klammerzitaten angeführten Beweismitteln.

Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen beruhen auf dem eingeholten Grundbuchsauszug sowie den diesbezüglich schlüssigen Angaben des Beschwerdeführers in der mündlichen Verhandlung.

Die Feststellungen zum Erwerb der Liegenschaft durch den Vater des Beschwerdeführers, zur ursprünglichen Vermietungssituation sowie dazu, dass es sich bei den Wohnungen um ehemalige Werkwohnungen handelt, ergeben sich aus den nachvollziehbaren und schlüssigen Angaben des Beschwerdeführers in der mündlichen Verhandlung. Zweifel an deren Richtigkeit sind im Verfahren nicht hervorgekommen.

Die Feststellungen zum Bestehen eines Strom- und Wasseranschlusses sowie zur Einstufung der Wohnung als Wohnung der Kategorie A ergeben sich aus den Angaben des Beschwerdeführers. Hinsichtlich der näheren Ausstattung der Wohnung konnten hingegen keine weiteren Feststellungen getroffen werden. Der Beschwerdeführer wurde mit Schreiben vom 05.02.2026 zur Vorlage von Lichtbildern der Wohnung aufgefordert und hierzu auch in der mündlichen Verhandlung befragt. Nähere Angaben oder Unterlagen zur Ausstattung der Wohnung wurden jedoch nicht vorgelegt.

Die Feststellungen zu den melderechtlichen Verhältnissen ergeben sich aus den Angaben des Beschwerdeführers in der mündlichen Verhandlung.

Die Feststellungen zu den Vermietungsbemühungen und der bestehenden Vermietungsabsicht beruhen auf den schriftlichen Stellungnahmen des Beschwerdeführers sowie dessen Angaben in der mündlichen Verhandlung. Die Ausführungen des Beschwerdeführers, wonach aufgrund des fortgeschrittenen Alters der bisherigen Mieter Wohnungen nach und nach frei wurden und in weiterer Folge mehrere Vermietungsversuche über örtliche Immobilienmakler, mittels Aushangs im Wohnhaus sowie durch eine Besichtigung der J unternommen wurden, waren schlüssig und nachvollziehbar. Ebenso schlüssig waren seine Angaben, wonach trotz der bestehenden Vermietungsabsicht kein Mieter gefunden werden konnte und deshalb eine Veräußerung der Liegenschaft angestrebt werde.

Die Feststellungen zum Leerstand gemeindeeigener Wohnungen ergeben sich aus den vom Beschwerdeführer vorgelegten Unterlagen.

Die Feststellungen zur unterbliebenen Einbringung einer Abgabenerklärung sowie zum Erhalt eines Informationsblattes der Gemeinde ergeben sich aus den Angaben des Beschwerdeführers in der mündlichen Verhandlung.

IV.römisch vier.

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß Art 130 Abs 1 B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Gemäß Artikel 130, Absatz eins, B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

Gemäß Art 131 Abs 1 B-VG erkennen über Beschwerden nach Art 130 Abs 1 die Verwaltungsgerichte der Länder, soweit sich aus Abs 2 und 3 leg cit. nichts anderes ergibt. Gemäß Artikel 131, Absatz eins, B-VG erkennen über Beschwerden nach Artikel 130, Absatz eins, die Verwaltungsgerichte der Länder, soweit sich aus Absatz 2 und 3 leg cit. nichts anderes ergibt.

Gemäß Art 131 Abs 3 B-VG erkennt das Verwaltungsgericht des Bundes für Finanzen über Beschwerden gemäß Art 130 Abs 1 Z 1 bis 3 B-VG in Rechtssachen in Angelegenheiten der öffentlichen Abgaben (mit Ausnahme der Verwaltungsabgaben des Bundes, der Länder und Gemeinden) und des Finanzstrafrechts sowie in sonstigen gesetzlich festgelegten Angelegenheiten, soweit die genannten Angelegenheiten unmittelbar von Abgabe- oder Finanzstraßbehörden des Bundes besorgt werden. Gemäß Artikel 131, Absatz 3, B-VG erkennt das Verwaltungsgericht des Bundes für Finanzen über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins bis 3 B-VG in Rechtssachen in Angelegenheiten der öffentlichen Abgaben (mit Ausnahme der Verwaltungsabgaben des Bundes, der Länder und Gemeinden) und des Finanzstrafrechts sowie in sonstigen gesetzlich festgelegten Angelegenheiten, soweit die genannten Angelegenheiten unmittelbar von Abgabe- oder Finanzstraßbehörden des Bundes besorgt werden.

Gemäß Art 131 Abs 4 Z 1 B-VG kann durch Bundesgesetz eine Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte der Länder vorgesehen werden: u.a. in Rechtssachen in den Angelegenheiten gemäß Abs 3 leg cit. Gemäß Artikel 131, Absatz 4, Ziffer eins, B-VG kann durch Bundesgesetz eine Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte der Länder vorgesehen werden: u.a. in Rechtssachen in den Angelegenheiten gemäß Absatz 3, leg cit.

Gemäß § 2a BAO gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sinngemäß im Verfahren vor den Verwaltungsgerichten, soweit sie im Verfahren der belangten Abgabenbehörde gelten. In solchen Verfahren ist das Verwaltungsgerichts-verfahrensgesetz (VwGVG) nicht anzuwenden. Gemäß Paragraph 2 a, BAO gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sinngemäß im Verfahren vor den Verwaltungsgerichten, soweit sie im Verfahren der belangten Abgabenbehörde gelten. In solchen Verfahren ist das Verwaltungsgerichts-verfahrensgesetz (VwGVG) nicht anzuwenden.

Gemäß § 243 BAO sind gegen Bescheide, die Abgabenbehörden erlassen, Beschwerden (Bescheidbeschwerden) an die Verwaltungsgerichte zulässig, soweit in den Abgabenvorschriften nicht anderes bestimmt ist. Gemäß Paragraph 243, BAO sind gegen Bescheide, die Abgabenbehörden erlassen, Beschwerden (Bescheidbeschwerden) an die Verwaltungsgerichte zulässig, soweit in den Abgabenvorschriften nicht anderes bestimmt ist.

Gemäß § 279 Abs 1 BAO hat das Verwaltungsgericht außer in den Fällen des § 278 immer in der Sache selbst mit Erkenntnis zu entscheiden. Es ist berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung seine Anschauung an die Stelle jener der Abgabenbehörde zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern, aufzuheben oder die Bescheidbeschwerde als unbegründet abzuweisen. Gemäß Paragraph 279, Absatz eins, BAO hat das Verwaltungsgericht außer in den Fällen des Paragraph 278, immer in der Sache selbst mit Erkenntnis zu entscheiden. Es ist berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung seine Anschauung an die Stelle jener der Abgabenbehörde zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern, aufzuheben oder die Bescheidbeschwerde als unbegründet abzuweisen.

Prüfungsgegenstand vor dem Landesverwaltungsgericht Steiermark ist gegenständlich die Überprüfung der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Abgabenbescheides vom 04.11.2025, insbesondere, ob die Verschreibung der Wohnungsleerstandsabgabe für das Jahr 2023 rechtmäßig erfolgte.

Die maßgeblichen Bestimmungen des Steiermärkisches Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz LGBl. Nr. 46/2022 idF LGBl. Nr. 68/2025 (im Folgenden StZWAG) lauten wie folgt: Die maßgeblichen Bestimmungen des

Steiermärkisches Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz Landesgesetzblatt Nr. 46 aus 2022, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 68 aus 2025, (im Folgenden StZWAG) lauten wie folgt:

„§ 1

Gemeinsame Bestimmungen

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

Entstehung des Anspruchs, 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.“

„§ 3

Gegenstand der Abgabe (Zweitwohnsitzabgabe)

[...]

(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.“

„§ 8

Gegenstand der Abgabe (Wohnungsleerstandsabgabe)

Gegenstand der Abgabe bilden Wohnungen gemäß § 3 Abs. 4, an denen nach den Daten des Zentralen Melderegisters mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz noch als sonstiger Wohnsitz vorliegt.“Gegenstand der Abgabe bilden Wohnungen gemäß Paragraph 3, Absatz 4,, an denen nach den Daten des Zentralen Melderegisters mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz noch als sonstiger Wohnsitz vorliegt.“

Die maßgeblichen Bestimmungen der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße vom 07.04.2023 gemäß § 1 StZWAG (im Folgenden ZWAVO) lauten: Die maßgeblichen Bestimmungen der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße vom 07.04.2023 gemäß Paragraph eins, StZWAG (im Folgenden ZWAVO) lauten:

„§ 6

Gegenstand der Abgabe

Den Gegenstand der Abgabe bilden Wohnungen gemäß § 3 Abs. 4 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.“Den Gegenstand der Abgabe bilden Wohnungen gemäß Paragraph 3, Absatz 4, 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.“

„§ 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

Diese Verordnung tritt mit dem 01.05.2023 in Kraft.“

Voraussetzung für die Verschreibung einer Wohnungsleerstandsabgabe ist gemäß § 6 ZWAVO das Vorliegen einer Wohnung iSd § 3 Abs 4 StZWAG. Voraussetzung für die Verschreibung einer Wohnungsleerstandsabgabe ist gemäß Paragraph 6, ZWAVO das Vorliegen einer Wohnung iSd Paragraph 3, Absatz 4, StZWAG.

Nach § 3 Abs 4 StZWAG gelten als Wohnungen für Wohnzwecke entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten, die von der Inhaberin bzw. vom Inhaber ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen, Wohnbedarfs verwendet werden können. Nach Paragraph 3, Absatz 4, StZWAG gelten als Wohnungen für Wohnzwecke entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten, die von der Inhaberin bzw. vom Inhaber ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen, Wohnbedarfs verwendet werden können.

Den Erläuterungen zum Steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstands-abgabegesetz (Schriftlicher Bericht XVIII. Gesetzgebungsperiode, EZ/OZ167/8) ist zu § 3 StZWAG zu entnehmen, dass der Begriff „Wohnung“ iSd § 3 Abs 4 StZWAG als Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen, zu verstehen ist. Nicht als Wohnungen gelten Zimmer oder Wohneinheiten in Heimen oder Beherbergungsbetrieben sowie z.B. Wohnwägen oder Schrebergartenhütten. Des Weiteren muss es sich um Wohnraum handeln, der von seiner Ausstattung einen Aufenthalt zum Wohnen oder Schlafen grundsätzlich ermöglicht. Eine Untergrenze an Primitivität darf nicht unterschritten werden. Sie muss aber auch nicht standesgemäß sein - eine einfache Ausstattung genügt. Leerstehende (unmöblierte) Wohnungen erfüllen die tatbestandlichen Voraussetzungen nicht. Für die Erhebung einer Abgabe auf leerstehenden Wohnraum würde die finanzausgleichsrechtliche Ermächtigung des § 16 Abs 1 Z 4 FAG 2017 auch nicht reichen. Den Erläuterungen zum Steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstands-abgabegesetz (Schriftlicher Bericht römisch achtzehn. Gesetzgebungsperiode, EZ/OZ167/8) ist zu Paragraph 3, StZWAG zu entnehmen, dass der Begriff „Wohnung“ iSd Paragraph 3, Absatz 4, StZWAG als Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen, zu verstehen ist. Nicht als Wohnungen gelten Zimmer oder Wohneinheiten in Heimen oder Beherbergungsbetrieben sowie z.B. Wohnwägen oder Schrebergartenhütten. Des Weiteren muss es sich um Wohnraum handeln, der von seiner Ausstattung einen Aufenthalt zum Wohnen oder Schlafen grundsätzlich ermöglicht. Eine Untergrenze an Primitivität darf nicht unterschritten werden. Sie muss aber auch nicht standesgemäß sein - eine einfache Ausstattung genügt. Leerstehende (unmöblierte) Wohnungen erfüllen die tatbestandlichen Voraussetzungen nicht. Für die Erhebung einer Abgabe auf leerstehenden Wohnraum würde die finanzausgleichsrechtliche Ermächtigung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 4, FAG 2017 auch nicht reichen.

Unter einer Wohnung iSd § 3 Abs 4 StZWAG sind Räumlichkeiten zu verstehen, die nach der Verkehrsauffassung zum Wohnen geeignet sind, also ohne wesentliche Änderung jederzeit zum Wohnen benützt werden können und ihrem Inhaber nach Größe und Ausstattung ein dessen Verhältnissen entsprechendes Heim bieten (vgl. VwGH vom 26.11.1991, 91/14/0041, VwGH vom 24.01.1996, 95/13/0150, VwGH vom 03.11.2005, 2002/15/0102, VwGH vom 23.02.2010, 2007/15/0292, VwGH vom 04.09.2014, 2011/15/0133). Die Wohnung muss nicht „standesgemäß“ sein (vgl.

VwGH vom 28.02.1973, 1356/72, VwGH vom 03.11.2005, 2002/15/0102). Damit Räumlichkeiten nach der Verkehrsauffassung als Wohnung geeignet sind, müssen sie so ausgestattet sein, dass sie es erlauben, sich nicht nur ganz kurzfristig dort aufzuhalten. Die Möglichkeit zum Schlafen, zur Körperpflege, zur Zubereitung von Essen und zur Aufbewahrung persönlicher Gegenstände muss gewährleistet sein (vgl. BFG vom 24.04.2015, RV/2100743/2014). An Zweitwohnsitze (Ferienhäuser u.ä.) sind geringere Anforderungen zu stellen (vgl. VwGH vom 29.11.1969, 1281/65). Unter einer Wohnung iSd Paragraph 3, Absatz 4, StZWAG sind Räumlichkeiten zu verstehen, die nach der Verkehrsauffassung zum Wohnen geeignet sind, also ohne wesentliche Änderung jederzeit zum Wohnen benützt werden können und ihrem Inhaber nach Größe und Ausstattung ein dessen Verhältnissen entsprechendes Heim bieten vergleiche VwGH vom 26.11.1991, 91/14/0041, VwGH vom 24.01.1996, 95/13/0150, VwGH vom 03.11.2005, 2002/15/0102, VwGH vom 23.02.2010, 2007/15/0292, VwGH vom 04.09.2014, 2011/15/0133). Die Wohnung muss nicht „standesgemäß“ sein vergleiche VwGH vom 28.02.1973, 1356/72, VwGH vom 03.11.2005, 2002/15/0102). Damit Räumlichkeiten nach der Verkehrsauffassung als Wohnung geeignet sind, müssen sie so ausgestattet sein, dass sie es erlauben, sich nicht nur ganz kurzfristig dort aufzuhalten. Die Möglichkeit zum Schlafen, zur Körperpflege, zur Zubereitung von Essen und zur Aufbewahrung persönlicher Gegenstände muss gewährleistet sein vergleiche BFG vom 24.04.2015, RV/2100743/2014). An Zweitwohnsitze (Ferienhäuser u.ä.) sind geringere Anforderungen zu stellen vergleiche VwGH vom 29.11.1969, 1281/65).

Da § 3 Abs 3 StZWAG den gleichen Wortlaut wie § 26 Abs 1 BAO aufweist, kann auf die ergangene Rechtsprechung zu § 26 Abs 1 BAO verwiesen werden. Da Paragraph 3, Absatz 3, StZWAG den gleichen Wortlaut wie Paragraph 26, Absatz eins, BAO aufweist, kann auf die ergangene Rechtsprechung zu Paragraph 26, Absatz eins, BAO verwiesen werden.

Der Ausdruck über eine Wohnung „innezuhaben“ bedeutet über diese Wohnung tatsächlich oder rechtlich verfügen zu können, sie also jederzeit für den eigenen Wohnbedarf benützen zu können (vgl. VwGH vom 16.09.1992, 90/13/0299; VwGH vom 03.07.2003, 99/15/0104; VwGH vom 09.11.2004, 99/15/0008; VwGH vom 07.09.2006, 2004/16/0001; VwGH vom 23.02.2010, 2007/15/0292). Als Rechtgründe für die Innehabung kommen vor allem Eigentum, Wohnungseigentum, Miete, Untermiete, Wohnungsrecht (§ 521 ABGB), familienrechtliche Ansprüche in Betracht, wobei eine bestimmte rechtsgeschäftliche Form nicht nötig ist (vgl. VwGH vom 24.01.1996, 95/13/010). Die Ab- und Anmeldung im Zentralen Melderegister ist nicht entscheidend (vgl. VwGH vom 26.11.1991, 91/14/0041; VwGH vom 24.01.1996, 95/13/0150; VwGH vom 03.07.2003, 99/15/0104). Der Ausdruck über eine Wohnung „innezuhaben“ bedeutet über diese Wohnung tatsächlich oder rechtlich verfügen zu können, sie also jederzeit für den eigenen Wohnbedarf benützen zu können vergleiche VwGH vom 16.09.1992, 90/13/0299; VwGH vom 03.07.2003, 99/15/0104; VwGH vom 09.11.2004, 99/15/0008; VwGH vom 07.09.2006, 2004/16/0001; VwGH vom 23.02.2010, 2007/15/0292). Als Rechtgründe für die Innehabung kommen vor allem Eigentum, Wohnungseigentum, Miete, Untermiete, Wohnungsrecht (Paragraph 521, ABGB), familienrechtliche Ansprüche in Betracht, wobei eine bestimmte rechtsgeschäftliche Form nicht nötig ist vergleiche VwGH vom 24.01.1996, 95/13/010). Die Ab- und Anmeldung im Zentralen Melderegister ist nicht entscheidend vergleiche VwGH vom 26.11.1991, 91/14/0041; VwGH vom 24.01.1996, 95/13/0150; VwGH vom 03.07.2003, 99/15/0104).

Wie festgestellt, verfügte die verfahrensgegenständliche Wohnung Nr. E-Straße im relevanten Abgabenzeitraum über einen Strom- und Wasseranschluss. Darüber hinaus handelt es sich nach den Angaben des Beschwerdeführers um eine Wohnung der Kategorie A. Nähere Angaben zu den Räumlichkeiten oder zur Ausstattung der Wohnung konnte der Beschwerdeführer trotz entsprechender Mitwirkungspflicht nicht machen.

Dahingehend wird auf § 115 Abs 1 BAO verwiesen, wonach die Abgabenbehörden die abgabenpflichtigen Fälle zu erforschen und von Amts wegen die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu ermitteln haben, die für die Abgabepflicht und die Erhebung der Abgaben wesentlich sind. Nach der Rechtsprechung des VwGH findet die Pflicht zur Ermittlung des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes dort ihre Grenze, wo nach der Lage des Falles die Ermittlungsmöglichkeiten der Behörde eingeschränkt sind und nur die Partei Angaben zum Sachverhalt machen kann (vgl. VwGH 05.01.2023, Ra 2023/15/0084). Die Abgabenbehörde trägt zwar die Feststellungslast für alle Tatsachen, die vorliegen müssen, um einen Abgabenanspruch geltend machen zu können, doch befreit dies die Partei nicht von ihrer Offenlegungs- und Mitwirkungspflicht (vgl. VwGH 28.1.1998, 95/13/0069; 7.6.2005, 2001/14/0187; 23.2.2010, 2007/15/0292). Dahingehend wird auf Paragraph 115, Absatz eins, BAO verwiesen, wonach die Abgabenbehörden die abgabenpflichtigen Fälle zu erforschen und von Amts wegen die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu ermitteln haben, die für die Abgabepflicht und die Erhebung der Abgaben wesentlich sind. Nach der Rechtsprechung

des VwGH findet die Pflicht zur Ermittlung des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes dort ihre Grenze, wo nach der Lage des Falles die Ermittlungsmöglichkeiten der Behörde eingeschränkt sind und nur die Partei Angaben zum Sachverhalt machen kann (vergleiche VwGH 05.01.2023, Ra 2023/15/0084). Die Abgabenbehörde trägt zwar die Feststellungslast für alle Tatsachen, die vorliegen müssen, um einen Abgabenanspruch geltend machen zu können, doch befreit dies die Partei nicht von ihrer Offenlegungs- und Mitwirkungspflicht (vergleiche VwGH 28.1.1998, 95/13/0069; 7.6.2005, 2001/14/0187; 23.2.2010, 2007/15/0292).

Beide Pflichten bestehen grundsätzlich nebeneinander und schließen einander nicht aus. Die amtswegige Ermittlungspflicht besteht zwar auch dann, wenn die Partei ihre Verpflichtungen (Offenlegungs- und Mitwirkungspflicht) verletzt (vgl. z.B. bei Nichtbeantwortung eines Vorhaltes, VwGH 05.11.1986, 85/13/0012), doch wird ihr Umfang durch solche Pflichtverletzungen beeinflusst (vgl. VwGH 03.11.1986, 84/15/0197; 27.09.1990, 89/16/0225). In dem Ausmaß, in dem die Partei zur Mitwirkung an der Wahrheitsfindung ungeachtet ihrer Verpflichtung hierzu nicht bereit ist bzw eine solche unterlässt, tritt die Verpflichtung der Behörde, den Sachverhalt nach allen Richtungen über das von ihr als erwiesen erkannte Maß hinaus zu prüfen, zurück (vgl. zB VwGH 30.05.2001, 99/13/0024; 27.11.2001, 97/14/0011; 22.04.2009, 2004/15/0144; 24.6.2021, Ra 2021/16/0014). Beide Pflichten bestehen grundsätzlich nebeneinander und schließen einander nicht aus. Die amtswegige Ermittlungspflicht besteht zwar auch dann, wenn die Partei ihre Verpflichtungen (Offenlegungs- und Mitwirkungspflicht) verletzt (vergleiche z.B. bei Nichtbeantwortung eines Vorhaltes, VwGH 05.11.1986, 85/13/0012), doch wird ihr Umfang durch solche Pflichtverletzungen beeinflusst (vergleiche VwGH 03.11.1986, 84/15/0197; 27.09.1990, 89/16/0225). In dem Ausmaß, in dem die Partei zur Mitwirkung an der Wahrheitsfindung ungeachtet ihrer Verpflichtung hierzu nicht bereit ist bzw eine solche unterlässt, tritt die Verpflichtung der Behörde, den Sachverhalt nach allen Richtungen über das von ihr als erwiesen erkannte Maß hinaus zu prüfen, zurück (vergleiche zB VwGH 30.05.2001, 99/13/0024; 27.11.2001, 97/14/0011; 22.04.2009, 2004/15/0144; 24.6.2021, Ra 2021/16/0014).

Da es sich bei der verfahrensgegenständlichen Wohnung Nr. E-Straße nach den Angaben des Beschwerdeführers um eine Wohnung der Kategorie A handelt und trotz entsprechender Mitwirkungspflicht keine Umstände hervorgekommen sind, welche gegen eine Wohnqualität im Sinne des § 3 Abs 4 StZWAG sprechen, ist vom Vorliegen einer Wohnung im Sinne dieser Bestimmung auszugehen. Da es sich bei der verfahrensgegenständlichen Wohnung Nr. E-Straße nach den Angaben des Beschwerdeführers um eine Wohnung der Kategorie A handelt und trotz entsprechender Mitwirkungspflicht keine Umstände hervorgekommen sind, welche gegen eine Wohnqualität im Sinne des Paragraph 3, Absatz 4, StZWAG sprechen, ist vom Vorliegen einer Wohnung im Sinne dieser Bestimmung auszugehen.

Eine weitere Voraussetzung für die Vorschreibung einer Wohnungsleerstandsabgabe ist gemäß § 6 ZWAVO, dass nach den Daten des Zentralen Melderegisters mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz noch als sonstiger Wohnsitz vorliegt. Eine weitere Voraussetzung für die Vorschreibung einer Wohnungsleerstandsabgabe ist gemäß Paragraph 6, ZWAVO, dass nach den Daten des Zentralen Melderegisters mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz noch als sonstiger Wohnsitz vorliegt.

Wie der Beschwerdeführer im Zuge der mündlichen Verhandlung ausführt, bestand für die verfahrensgegenständliche Wohnung Nr. E-Straße im Abgabenzeitraum weder ein Hauptwohnsitz, noch ein sonstiger Wohnsitz.

Der Wortlaut des § 8 ZWAVO ist gleichlautend wie der Wortlaut des § 8 StZWAG. Demnach kann auf die Erläuterungen des § 8 StZWAG zurückgegriffen werden. In den Erläuterungen zum Steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz (Schriftlicher Bericht XVIII. Gesetzgebungsperiode, EZ/OZ167/8) wird zu § 8 StZWAG unter anderem angegeben, dass mit der landesgesetzlichen Einführung einer Wohnungsleerstandsabgabe den Gemeinden ein fiskalisches Instrument zur Sicherung leistbaren Wohnraums als Existenzgrundlage für Menschen zur Verfügung gestellt werden soll. Die Abgabe verfolgt dabei in erster Linie einen Lenkungszweck, nämlich finanzielle Anreize für einen Leerstand zu vermeiden und solche für die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum zu schaffen. Da ein Leerstand regional/lokal unterschiedliche Ursachen (struktureller Leerstand in stagnierenden oder wirtschaftlich rückläufigen Regionen, investiver Leerstand in wirtschaftlich und demographisch dynamischen Regionen) haben kann, wird die Abgabe in das freie Beschlussrecht der Gemeinden gestellt. Ziel ist es, insbesondere jenen Gemeinden ein fiskalisches Instrument zur Verfügung zu stellen, in denen das Horten von Wohnungen (insbesondere von neuen Wohnungen) ohne Verwertungsabsicht spekulativ erfolgt („investiver“ Leerstand). Der Wortlaut des Paragraph 8, ZWAVO ist gleichlautend wie der Wortlaut des Paragraph 8, StZWAG. Demnach kann auf die Erläuterungen des

Paragraph 8, StZWAG zurückgegriffen werden. In den Erläuterungen zum Steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz (Schriftlicher Bericht römisch achtzehn. Gesetzgebungsperiode, EZ/OZ167/8) wird zu Paragraph 8, StZWAG unter anderem angegeben, dass mit der landesgesetzlichen Einführung einer Wohnungsleerstandsabgabe den Gemeinden ein fiskalisches Instrument zur Sicherung leistbaren Wohnraums als Existenzgrundlage für Menschen zur Verfügung gestellt werden soll. Die Abgabe verfolgt dabei in erster Linie einen Lenkungszweck, nämlich finanzielle Anreize für einen Leerstand zu vermeiden und solche für die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum zu schaffen. Da ein Leerstand regional/lokal unterschiedliche Ursachen (struktureller Leerstand in stagnierenden oder wirtschaftlich rückläufigen Regionen, investiver Leerstand in wirtschaftlich und demographisch dynamischen Regionen) haben kann, wird die Abgabe in das freie Beschlussrecht der Gemeinden gestellt. Ziel ist es, insbesondere jenen Gemeinden ein fiskalisches Instrument zur Verfügung zu stellen, in denen das Horten von Wohnungen (insbesondere von neuen Wohnungen) ohne Verwertungsabsicht spekulativ erfolgt („investiver“ Leerstand).

Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens konnte festgestellt werden, dass zum Zeitpunkt des Erwerbs der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft durch den Vater des Beschwerdeführers nahezu alle Wohnungen vermietet waren. Dem Beschwerdeführer ist es trotz intensiver Vermietungsbemühungen weder durch die Kontaktaufnahme mit Immobilienmaklern noch durch weitere Vermietungsmaßnahmen vor Ort gelungen, die verfahrensgegenständliche Wohnung zu vermieten. Darüber hinaus standen im Kalenderjahr 2023 in der Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße 44 von insgesamt 98 gemeindeeigenen Wohnungen über mehr als 26 Kalenderwochen leer. Diese Umstände sprechen gegen einen spekulativen oder investiven Leerstand der verfahrensgegenständlichen Wohnung und belegen vielmehr, dass deren Leerstand auf die örtliche Marktsituation und nicht auf eine fehlende Verwertungsabsicht zurückzuführen ist.

Wie sich aus den Erläuterungen zu § 8 StZWAG ergibt, verfolgt die Wohnungsleerstandsabgabe in erster Linie den Zweck, finanzielle Anreize gegen das spekulative Horten von Wohnraum ohne Verwertungsabsicht zu schaffen. Dieser Normzweck wird im gegenständlichen Fall nicht berührt, weil der Leerstand trotz nachgewiesener Vermietungsbemühungen und bestehender Vermietungsabsicht eingetreten ist. Der gegenständliche Sachverhalt fällt daher nicht unter jene Fallkonstellationen, deren Erfassung der Gesetzgeber mit der Wohnungsleerstandsabgabe bezweckt hat. Der Abgabentatbestand des § 8 ZWAVO ist daher nicht erfüllt, sodass der angefochtene Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße dahingehend abzuändern war, dass der Bescheid des Bürgermeister der Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße vom 26.05.2025 ersatzlos behoben wird. Wie sich aus den Erläuterungen zu Paragraph 8, StZWAG ergibt, verfolgt die Wohnungsleerstandsabgabe in erster Linie den Zweck, finanzielle Anreize gegen das spekulative Horten von Wohnraum ohne Verwertungsabsicht zu schaffen. Dieser Normzweck wird im gegenständlichen Fall nicht berührt, weil der Leerstand trotz nachgewiesener Vermietungsbemühungen und bestehender Vermietungsabsicht eingetreten ist. Der gegenständliche Sachverhalt fällt daher nicht unter jene Fallkonstellationen, deren Erfassung der Gesetzgeber mit der Wohnungsleerstandsabgabe bezweckt hat. Der Abgabentatbestand des Paragraph 8, ZWAVO ist daher nicht erfüllt, sodass der angefochtene Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße dahingehend abzuändern war, dass der Bescheid des Bürgermeister der Gemeinde Ehrenhausen an der Weinstraße vom 26.05.2025 ersatzlos behoben wird.

Hinsichtlich der vorgebrachten Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der gegenständlichen ZWAVO ist auszuführen, dass die Entscheidung über eine allfällige Gesetzeswidrigkeit von Verordnungen ausschließlich in die Zuständigkeit des VfGH fällt. Das Landesverwaltungsgericht Steiermark ist daher nicht befugt, über die Aufhebung der gegenständlichen ZWAVO abzusprechen.

Das Landesverwaltungsgericht Steiermark sieht sich auch nicht veranlasst, da die vorgebrachten Bedenken nicht geteilt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das jüngst ergangene Erkenntnis des VfGH vom 02.03.2026, V 220/2025-11, V 267/2025-6, in welchem unter anderem ausgesprochen wurde, dass die von der Steiermärkischen Landesregierung festgelegten Kategorien zur Bestimmung des Abgabensatzes in sachlicher Weise festgelegt worden seien und somit zum Zeitpunkt der Beschlussfassung eine ausreichende Grundlage vorgelegen habe. Das Landesverwaltungsgericht Steiermark sieht sich auch nicht veranlasst, da die vorgebrachten Bedenken nicht geteilt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das jüngst ergangene Erkenntnis des VfGH vom 02.03.2026, römisch fünf 220/2025-11, römisch fünf 267/2025-6, in welchem unter anderem ausgesprochen wurde, dass die von der

Steiermärkischen Landesregierung festgelegten Kategorien zur Bestimmung des Abgabensatzes in sachlicher Weise festgelegt worden seien und somit zum Zeitpunkt der Beschlussfassung eine ausreichende Grundlage vorgelegen habe.

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:römisch sechs. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

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

Schlagworte

investiver Leerstand, spekulativer Leerstand, Mitwirkungspflicht, Wohnungsleerstand, Wohnung, Steiermärkisches Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz, Ermittlungspflicht, Pflichtverletzung, Wohnungsleerstandsabgabe

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGST:2026:LVwG.61.1.5789.2025.23

Zuletzt aktualisiert am

15.07.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Steiermark LVwg Steiermark, <http://www.lvwg-stmk.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at