

TE Lvwg Erkenntnis 2026/4/16 LVwG- 2025/14/1658-15, LVwG- 2025/14/1659-16, LVwG- 2025/14/2697-8, LVwG-2

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.04.2026

Entscheidungsdatum

16.04.2026

Index

L82007 Bauordnung Tirol

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Tir 2022 §46 Abs6 litg

AVG §76 Abs2

AVG §76 Abs3

1. AVG § 76 heute
2. AVG § 76 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2025
3. AVG § 76 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
4. AVG § 76 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
5. AVG § 76 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/1999
6. AVG § 76 gültig von 18.08.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/1999
7. AVG § 76 gültig von 01.01.1999 bis 17.08.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
8. AVG § 76 gültig von 01.07.1998 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
9. AVG § 76 gültig von 01.07.1998 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
10. AVG § 76 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
11. AVG § 76 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

1. AVG § 76 heute
2. AVG § 76 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2025
3. AVG § 76 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
4. AVG § 76 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
5. AVG § 76 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/1999
6. AVG § 76 gültig von 18.08.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/1999
7. AVG § 76 gültig von 01.01.1999 bis 17.08.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

8. AVG § 76 gültig von 01.07.1998 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
9. AVG § 76 gültig von 01.07.1998 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
10. AVG § 76 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
11. AVG § 76 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Priv.-Doz. Dr. Heißl, E.MA, über die Beschwerden von AA gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 5.6.2025, *** (LVwG-2025/14/1658), und BB gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 5.6.2025, *** (LVwG-2025/14/1659), jeweils betreffend Benützungsuntersagungen nach der Tiroler Bauordnung (TBO) 2022, sowie AA gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Y vom 3.9.2025, *** (LVwG-2025/14/2697) und BB gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Y vom 25.8.2025, *** (LVwG-2025/14/2698), jeweils betreffend Verwaltungsübertretungen nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) 2022, beide vertreten durch CC, Rechtsanwalt in X, jeweils betreffend Verwaltungsübertretungen nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) 2022, beide vertreten durch CC, Rechtsanwalt in römisch zehn,

zu Recht:

1.

Die Beschwerden gegen die Straferkenntnisse vom 3.9.2025, *** und vom 25.8.2025, *** werden als unbegründet abgewiesen.

2.

Den Beschwerden gegen die Bescheide vom 5.6.2025, *** und ***, soweit sie sich gegen die zweiten Spruchpunkte richten, wird Folge gegeben und die zweiten Spruchpunkte werden ersatzlos behoben. Im Übrigen werden die Beschwerden gegen diese Bescheide als unbegründet abgewiesen.

3.

A. Die Beschwerdeführerin hat einen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu LVwG-2025/14/2697 von € 1.600 zu leisten.

B. Der Beschwerdeführer hat einen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu LVwG-2025/14/2698 von € 1.600 zu leisten.

4.

Die (ordentliche) Revision ist nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. römisch eins.

Verfahrensgang

In den weitgehend inhaltlich übereinstimmenden Bescheiden vom 5.6.2025, *** (LVwG-2025/14/1659 betreffend BB) und *** (LVwG-2025/14/1658 betreffend AA) untersagte der Bürgermeister der Gemeinde Z den Beschwerdeführern jeweils mit sofortiger Wirkung die Benützung der Wohnung Adresse 1 in Z als Freizeitwohnsitz. Im zweiten Spruchpunkt schrieb er jeweils die Bezahlung von € 936,27 vor. Auf das Wesentliche zusammengefasst habe der Bürgermeister mit Bescheid vom 8.6.2017, ***, an der Adresse Adresse 1 ein „Wohnhaus mit vier Wohneinheiten zur ständigen Deckung je eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensinteressen verbundenen Wohnbedarfs (Hauptwohnsitzes)“ bewilligt. Die Wohnung Top 2 verfüge über eine Wohnnutzfläche von 68,83 m². Eigentümerin des Grundstücks sei DD. Sie habe die Wohnung Top 2 vermietet, welche durch das Ehepaar AA und BB als Wohnsitz verwendet werde, wobei nicht festgestellt werden könne, wer von beiden oder ob beide konkret Bestandnehmer seien. Beide Beschwerdeführer seien an der Adresse seit 17.12.2021 mit Hauptwohnsitz gemeldet und würden über einen weiteren Wohnsitz in der Adresse 2 in W verfügen. Die Beschwerdeführerin sei für das Unternehmen EE mit Sitz in V tätig und

habe die Prokura inne. Der Beschwerdeführer sei Geschäftsführer des Unternehmens FF mit Sitz in U. In Österreich seien auf beide Beschwerdeführer keine PKW zugelassen. In Deutschland seien jedoch vier Fahrzeuge auf den Beschwerdeführer zugelassen, ein BMW, zwei Porsche und ein Ferrari. Auf die Firma FF sei ein Skoda mit dem deutschen Kennzeichen *** zugelassen. Auf die Beschwerdeführerin sei ein Hund in W gemeldet, nicht an der gegenständlichen Adresse. Darüber hinaus werden die konkreten Strom-, Wasser- und Müllverbrauchsdaten angeführt. Zwischen 17.8.2022 und 30.4.2025 hätten insgesamt 22 Kontrollen stattgefunden, lediglich bei vier Kontrollen seien der Beschwerdeführer und die Beschwerdeführerin entweder alleine oder gemeinsam angetroffen worden. Das beauftragte Unternehmen GG habe insgesamt € 1.872,54 in Rechnung gestellt. Auf das Wesentliche zusammengefasst liege der Mittelpunkt der Lebensinteressen der Beschwerdeführer in Deutschland, nicht in Z. In den weitgehend inhaltlich übereinstimmenden Bescheiden vom 5.6.2025, *** (LVwG-2025/14/1659 betreffend BB) und *** (LVwG-2025/14/1658 betreffend AA) untersagte der Bürgermeister der Gemeinde Z den Beschwerdeführern jeweils mit sofortiger Wirkung die Benützung der Wohnung Adresse 1 in Z als Freizeitwohnsitz. Im zweiten Spruchpunkt schrieb er jeweils die Bezahlung von € 936,27 vor. Auf das Wesentliche zusammengefasst habe der Bürgermeister mit Bescheid vom 8.6.2017, ***, an der Adresse Adresse 1 ein „Wohnhaus mit vier Wohneinheiten zur ständigen Deckung je eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensinteressen verbundenen Wohnbedarfs (Hauptwohnsitze)“ bewilligt. Die Wohnung Top 2 verfüge über eine Wohnnutzfläche von 68,83 m². Eigentümerin des Grundstücks sei DD. Sie habe die Wohnung Top 2 vermietet, welche durch das Ehepaar AA und BB als Wohnsitz verwendet werde, wobei nicht festgestellt werden könne, wer von beiden oder ob beide konkret Bestandnehmer seien. Beide Beschwerdeführer seien an der Adresse seit 17.12.2021 mit Hauptwohnsitz gemeldet und würden über einen weiteren Wohnsitz in der Adresse 2 in W verfügen. Die Beschwerdeführerin sei für das Unternehmen EE mit Sitz in römisch fünf tätig und habe die Prokura inne. Der Beschwerdeführer sei Geschäftsführer des Unternehmens FF mit Sitz in U. In Österreich seien auf beide Beschwerdeführer keine PKW zugelassen. In Deutschland seien jedoch vier Fahrzeuge auf den Beschwerdeführer zugelassen, ein BMW, zwei Porsche und ein Ferrari. Auf die Firma FF sei ein Skoda mit dem deutschen Kennzeichen *** zugelassen. Auf die Beschwerdeführerin sei ein Hund in W gemeldet, nicht an der gegenständlichen Adresse. Darüber hinaus werden die konkreten Strom-, Wasser- und Müllverbrauchsdaten angeführt. Zwischen 17.8.2022 und 30.4.2025 hätten insgesamt 22 Kontrollen stattgefunden, lediglich bei vier Kontrollen seien der Beschwerdeführer und die Beschwerdeführerin entweder alleine oder gemeinsam angetroffen worden. Das beauftragte Unternehmen GG habe insgesamt € 1.872,54 in Rechnung gestellt. Auf das Wesentliche zusammengefasst liege der Mittelpunkt der Lebensinteressen der Beschwerdeführer in Deutschland, nicht in Z.

In den beiden – wiederum weitgehend übereinstimmenden – Straferkenntnissen vom 25.8.2025, *** (LVwG-2025/14/2698 betreffend BB) und vom 3.9.2025, *** (LVwG-2025/14/2697 betreffend AA) warf die Bezirkshauptmannschaft Y den Beschwerdeführern die widerrechtliche Verwendung dieses Objekts von 17.12.2021 bis zumindest 5.6.2025 als Freizeitwohnsitz vor. Aufgrund der Verwaltungsübertretung gemäß § 13a Abs 1 lit a erster Fall TROG 2022 verhängte die Bezirkshauptmannschaft eine Strafe von jeweils € 8.000 (Ersatzfreiheitsstrafe zwei Tage und 19 Stunden) und schrieb Verfahrenskosten vor. In den beiden – wiederum weitgehend übereinstimmenden – Straferkenntnissen vom 25.8.2025, *** (LVwG-2025/14/2698 betreffend BB) und vom 3.9.2025, *** (LVwG-2025/14/2697 betreffend AA) warf die Bezirkshauptmannschaft Y den Beschwerdeführern die widerrechtliche Verwendung dieses Objekts von 17.12.2021 bis zumindest 5.6.2025 als Freizeitwohnsitz vor. Aufgrund der Verwaltungsübertretung gemäß Paragraph 13 a, Absatz eins, Litera a, erster Fall TROG 2022 verhängte die Bezirkshauptmannschaft eine Strafe von jeweils € 8.000 (Ersatzfreiheitsstrafe zwei Tage und 19 Stunden) und schrieb Verfahrenskosten vor.

In den dagegen erhobenen – ebenfalls weitgehend übereinstimmenden – Beschwerden brachten die Beschwerdeführer – abermals zusammengefasst – vor, es sei nicht geklärt, wer tatsächlich die Wohnung benütze. Somit stehe nicht fest, wer Adressat der Benützungsuntersagung sei. Darüber hinaus gelte die Benützungsuntersagung mit sofortiger Wirkung, was keine angemessene Leistungsfrist darstelle. Das Beweisverfahren sei grob mangelhaft gewesen. Die angebotenen Zeugen seien nicht vernommen worden. Das sei eine unzulässige antizipatorische Beweiswürdigung. Die Kontrollberichte 2022, 2023 und 2024 könnten nicht mehr als Grundlage einer Bescheiderlassung herangezogen werden, da diese keinesfalls aktuell, daher nicht mehr aussagekräftig und teilweise widersprüchlich seien. Die Beweiswürdigung sei unschlüssig. Die belangten Behörden hätten bei richtiger Würdigung des objektiven Beweisergebnisses feststellen müssen, dass die Beschwerdeführer den Mittelpunkt der Lebensinteressen in Z hätten. Sie hätten zu keinem anderen Ort der Welt mehr Anknüpfungspunkte als zu Z. Der

Beschwerdeführer sei für einen österreichischen Konzern tätig und befinde sich monatelang berufsbedingt im Ausland. Sie hätten beide jeweils deshalb keine Fahrzeuge bei der Bezirkshauptmannschaft Y angemeldet, weil sie praktisch nur Firmenfahrzeuge verwenden würden. Es werde ihnen zu Unrecht eine Verletzung der Mitwirkungspflicht vorgeworfen. Die Verbrauchsdaten seien deshalb nicht verwertbar, weil das in Rede stehende Objekt vier Wohneinheiten aufweise. Die vorliegenden Verbrauchsdaten würden nicht einzig und allein die Wohneinheit der Beschwerdeführer betreffen. Eine Vorschreibung der Kosten sei qualifiziert rechtswidrig. Es sei nicht bekannt, ob die in Rede stehende Rechnung von der Behörde bereits bezahlt wurde. Es fehle eine Rechtsgrundlage für die Überwälzung der Gebühren der Kontrollfirma auf die Beschwerdeführer. Es liege keine rechtsgültige Beauftragung vor. Ein Kontrollauftrag sei auch nicht notwendig gewesen, allfällige Kontrollen hätten auch von Mitarbeitern der Gemeinde Z durchgeführt werden können.

Gegen die Straferkenntnisse wird darüber hinaus Verfolgungs- und Vollstreckungsverjährung eingewendet. Zum einen sei statt der Hausnummer Adresse 1, die Hausnummer Adresse 10, somit ein falscher Tatort, vorgeworfen worden. Darüber hinaus sei in der ersten Verfolgungshandlung bloß eine Tatzeit bis 16.3.2023 vorgeworfen worden, welche später auf 5.6.2025 erstreckt worden sei. Auch würden Feststellungen fehlen, ob die Ehegatten alleine oder gemeinsam das Objekt genutzt hätten, was unterschiedliche Übertretungen wären. Ebenso sei eine Negativfeststellung getroffen worden, wer Bestandsnehmer sei. Somit sei der Tatvorwurf zu unbestimmt. Obwohl ca 90 % der vorgeworfenen Tatzeit in den alten (niedrigeren) Strafraumen falle, sei ausschließlich der neue (höhere) Strafraumen herangezogen worden.

Das Landesverwaltungsgericht Tirol führte eine öffentliche mündliche Verhandlung an zwei Tagen durch, zu der jeweils RA CC, nicht jedoch die Beschwerdeführerin oder Vertreter der belangten Behörde erschienen. Am 2.12.2025 wurden die Zeugin DD sowie die Zeugen JJ, KK und LL einvernommen. Am 3.2.2026 erschien der Beschwerdeführer, das Kontrollorgan MM wurde als Zeuge einvernommen.

II.römisch zwei.

Sachverhalt

Mit Bescheid vom 8.6.2017, ***, bewilligte der Bürgermeister der Gemeinde Z an der Adresse 1 ein „Wohnhaus mit vier Wohneinheiten zur ständigen Deckung je eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensinteressen verbundenen Wohnbedarfs (Hauptwohnsitze)“. Eigentümerin ist DD. Sie vermietete die Wohnung Top 2 mit 68,83 m² seit Dezember 2021 an den Beschwerdeführer. Mit Ende September 2025 wurde dieses Mietverhältnis beendet. Nunmehr bewohnen neue Mieter die Wohnung, die Beschwerdeführer einen eingetragenen Freizeitwohnsitz in einer Nachbargemeinde.

Beide Beschwerdeführer waren dort seit 17.12.2021 mit Hauptwohnsitz gemeldet, verfügen aber nach wie vor über einen Wohnsitz an der Adresse 2 in W. Die Beschwerdeführerin ist als Prokuristin für das Unternehmen EE mit Sitz in V tätig. Der Beschwerdeführer ist Geschäftsführer des Unternehmens FF mit Sitz in U. In Österreich sind auf beide Beschwerdeführer keine PKW zugelassen. In Deutschland sind auf den Beschwerdeführer vier Fahrzeuge zugelassen, ein BMW, zwei Porsche und ein Ferrari. Auf die Beschwerdeführerin ist ein Hund in W gemeldet, an der gegenständlichen Adresse nicht. Beide Beschwerdeführer waren dort seit 17.12.2021 mit Hauptwohnsitz gemeldet, verfügen aber nach wie vor über einen Wohnsitz an der Adresse 2 in W. Die Beschwerdeführerin ist als Prokuristin für das Unternehmen EE mit Sitz in römisch fünf tätig. Der Beschwerdeführer ist Geschäftsführer des Unternehmens FF mit Sitz in U. In Österreich sind auf beide Beschwerdeführer keine PKW zugelassen. In Deutschland sind auf den Beschwerdeführer vier Fahrzeuge zugelassen, ein BMW, zwei Porsche und ein Ferrari. Auf die Beschwerdeführerin ist ein Hund in W gemeldet, an der gegenständlichen Adresse nicht.

Beide Beschwerdeführer zahlen ihre Steuern in Deutschland und sind dort versichert.

Der Beschwerdeführer ist Mitglied im Tennisverein in Z. Familiäre Nahebeziehungen zu Z liegen nicht vor. Seine Mutter wohnt in T, wo der Beschwerdeführer aufgewachsen ist. Seine beiden Töchter leben und arbeiten in W.

Der Bürgermeister und die Bezirkshauptmannschaft bestellten Kontrollorgane des Unternehmens GG nach §§ 60c und 60f Abs 1 lit c TGO 2001. Diese führten zwischen 17.8.2022 und 30.4.2025 insgesamt 22 Anwesenheitskontrollen durch. Lediglich bei vier Kontrollen wurden die Beschwerdeführer entweder alleine oder gemeinsam angetroffen. Das Unternehmen stellte € 1.872,54 in Rechnung. Diesen Betrag bezahlte der Bürgermeister der Gemeinde Z. Der Bürgermeister und die Bezirkshauptmannschaft bestellten Kontrollorgane des Unternehmens GG nach Paragraphen 60 c und 60 f Absatz eins, Litera c, TGO 2001. Diese führten zwischen 17.8.2022 und 30.4.2025 insgesamt 22

Anwesenheitskontrollen durch. Lediglich bei vier Kontrollen wurden die Beschwerdeführer entweder alleine oder gemeinsam angetroffen. Das Unternehmen stellte € 1.872,54 in Rechnung. Diesen Betrag bezahlte der Bürgermeister der Gemeinde Z.

Der Beschwerdeführer ist durchschnittlich ein Viertel des Jahres in Z anwesend. Die Beschwerdeführerin ungefähr ähnlich, wenn auch geringfügig mehr. Der Mittelpunkt der Lebensinteressen der beiden liegt nicht in Z.

III.römisch drei.

Beweiswürdigung

Die Feststellungen gründen sich grundsätzlich auf den von der belangten Behörde vorgelegten Akt sowie die öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol unter Einvernahme des Beschwerdeführers und fünf Zeugen. Deshalb ist der Sachverhalt ausreichend klar, eine weitere Beweisaufnahme nicht mehr erforderlich.

Die Baubewilligung 2017 legte die belangte Behörde vor. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus dem Grundbuch. Die Umstände des Mietvertrags schilderte die Eigentümerin als Vermieterin („Unterschrieben hat der Beschwerdeführer BB. Über Befragung, ob die Beschwerdeführerin auch mitunterschrieben hat: Ich bin mir recht sicher, dass sie nicht unterschrieben hat. Mein Mieter war BB.“).

Die jetzige Wohnsituation gab der Beschwerdeführer am 3.2.2026 an („Über Befragung, wo ich jetzt wohne: Wir wohnen in S bei X. ... Das ist ein eingetragener Freizeitwohnsitz. Über Befragung, ob ich dort als Hauptwohnsitz gemeldet bin: Nein, das geht nicht, weil am Gemeindeamt gesagt wurde, das ist nur als Nebenwohnsitz anmeldbar. Über Befragung, wo ich jetzt als Hauptwohnsitz gemeldet bin: In W.“). Die jetzige Wohnsituation gab der Beschwerdeführer am 3.2.2026 an („Über Befragung, wo ich jetzt wohne: Wir wohnen in S bei römisch zehn. ... Das ist ein eingetragener Freizeitwohnsitz. Über Befragung, ob ich dort als Hauptwohnsitz gemeldet bin: Nein, das geht nicht, weil am Gemeindeamt gesagt wurde, das ist nur als Nebenwohnsitz anmeldbar. Über Befragung, wo ich jetzt als Hauptwohnsitz gemeldet bin: In W.“).

Steuern und Versicherungen schilderte der Beschwerdeführer („Über Befragung, wo der Beschwerdeführer seine Steuern zahlt: In Deutschland. Über Befragung, wo die Beschwerdeführerin ihre Steuern zahlt: Auch in Deutschland. Über Befragung, wo wir versichert sind: Sozialversicherung und Krankenversicherung haben wir in Deutschland, sowohl von mir als auch von meiner Frau.“).

Die Meldungen der Beschwerdeführer, der Kraftfahrzeuge und des Hundes ergeben sich aus den von der belangten Behörde vorgelegten Unterlagen.

Auch wenn die Beschwerdeführer angaben, es handle sich um den Hund der Tochter des Beschwerdeführers, auf den die Beschwerdeführer nur sporadisch aufpassen würden (durch den Beschwerdeführervertreter am 2.12.2025 vorgelesene Stellungnahme: „Sollte auf den Hund zu sprechen kommen, hat die jüngste Tochter meines Mannes eine schwere Zeit durchgemacht, weshalb wir ihr einen Hund geschenkt haben, da sie in W lebt, musste der Hund natürlich dort aus versicherungstechnischen Gründen in W angemeldet werden und somit auch steuerlich. Wir übernehmen die Kosten für das Tier und passen auf das Tier auf, wenn sie nicht kann.“;

Beschwerdeführer: „NN heißt sie. Ein Zwergpudel, der gehört unserer Tochter. Meine Tochter ist noch im Studium. Sie macht ein duales Studium und arbeitet nebenbei. Wenn sie intensiv lernen muss oder sich auf eine Prüfung vorbereitet, dann haben wir auch den Hund. Über Vorhalt, dass bei der letzten mündlichen Verhandlung weitgehend sämtliche Zeugen angegeben haben, dass der Hund von meiner Gattin ist: Das ist, weil sie den Hund bloß mit meiner Gattin gesehen haben. Sonst ist er in W bei meiner Tochter OO. Über Befragung, wo der Hund öfter ist, bei meiner Tochter OO oder bei meiner Frau AA: Kann ich jetzt nicht sagen.“), gaben die einvernommene Nachbarn an, es ist der Hund der Beschwerdeführerin (Vermieterin: „Sie sind ohne Hund eingezogen, haben sich aber ca in der Hälfte einen kleinen Hund angeschafft. Über Befragung, wer von den beiden den Hund gehabt hat: Die AA. ... Über Befragung, ob der Hund, wenn die Beschwerdeführerin gekommen ist, auch öfters dabei gewesen ist: Ja. Über Befragung, ob das der Hund der Beschwerdeführerin war: Ja.“; Lebensgefährte der Vermieterin: „Das war ein kleiner Pudel. PP hat sie geheißt. Über Befragung, ob der Hund oft da gewesen ist: Ja.“).

Seine Mitgliedschaft im Tennisverein sowie seine familiäre Situation schilderte wiederum der Beschwerdeführer („Ich habe mich beim Tennisverein angemeldet, weil ich in meiner Freizeit versuche, Tennis zu spielen. Ich habe 40 Jahre in T

gespielt, zwei von meinen damaligen Mitstreitern spielen in Z. Deshalb habe ich da Kontakt zu diesem Tennisclub und ich habe auch ein paar Mal gespielt. ... Über Befragung, ob ich familiäre Nahebeziehungen zu Z habe: Nein, habe ich nicht. Meine Mutter wohnt in T, wo ich aufgewachsen bin. Mein Vater ist verstorben, meine beiden Töchter arbeiten in W und wohnen auch in W. Die können kein Homeoffice machen.“).

Die Feststellungen zur Anwesenheit ergeben sich erstens aus den vom Beschwerdeführer vorgelegten Belegen und Rechnungen aus der Region für 2022 an ca 80 Tagen, 2023 ca 90 Tagen, 2024 ca 60 Tagen und im ersten Halbjahr 2025 ca 45 Tagen. Freilich verkennt das Landesverwaltungsgericht Tirol nicht, dies belegt einerseits schlicht eine Konsumation vor Ort, nicht eindeutig eine Anwesenheit der Beschwerdeführer. Andererseits ist nach allgemeiner Lebenserfahrung nicht jeder Tag der Anwesenheit vor Ort durch Konsumationen belegbar.

Zweitens erklärte der Beschwerdeführervertreter in der mündlichen Verhandlung am 2.12.2025, der Beschwerdeführer ist „wenige Wochen im Jahr in Österreich anwesend. ...Er befindet sich etliche Wochen in Österreich und wenige Tage in Deutschland, die restliche Zeit ist er unterwegs. Er ist mindestens dreiviertel des Jahres unterwegs.“

Drittens bestätigte auch die im gleichen Haus wohnende Eigentümerin die sporadische Anwesenheit, wobei aufgrund der Vermietung eine gewisse Färbung ihrer Aussagen zum Schutz vor eigener verwaltungsstrafrechtlicher Verfolgung mitbedacht werden muss („Er ist ca 200 Tage im Jahr in den USA, in China, Frankreich überall, das hat er uns selbst so gesagt. Die AA hat zu dem Zeitpunkt, wo sie eingezogen ist, bei einer Bank gearbeitet. Sie hat immer wieder Homeoffice gehabt, soviel ich mitbekommen habe. Ich kann jetzt nicht sagen, dass sie von Montag bis Freitag da waren. Sie waren auch immer wieder beruflich viel unterwegs. Sie waren auch immer präsent und hat es nicht vier Wochen gegeben, wo sie nicht da waren zum Beispiel. Über Befragung, wann die Beschwerdeführer anwesend gewesen sind, ob ich dahingehend ein Muster erkannt habe: Es waren viele Besuche da, klassisch um die Weihnachtszeit, Silvester, vielleicht einmal, dass sie länger am Wochenende da waren, das war sehr unregelmäßig. BB hat schon des Öfteren gemeint, er kommt jetzt gerade wieder nach drei Wochen in China nach Hause.“). Ähnlich bestätigt dies auch der Nachbar, der von ca 20 zufälligen Treffen im Jahr vor dem Auszug der Beschwerdeführer ausgeht („Über Befragung, wie oft wir uns im Treppenhaus begegnet sind: In Summe vielleicht 20 Mal seit ich dort wohne.“). Dies überwiegt die Aussagen des ebenfalls im gleichen Haus lebenden Lebensgefährten der Eigentümerin („Ich kann das nur so sagen, was ich mitbekommen habe, sie haben hier gelebt, sie haben auch Freunde gehabt. Sie haben ihre ganze Freizeit da verbracht. Das ist mein Blickwinkel. Es geht ja nicht nur ums Skifahren, sie sind auch golfen gegangen und wandern gegangen und spazieren gegangen.“) und dessen ebenfalls im selben Haus lebenden Vaters („Über Befragung, ob die Beschwerdeführer den Lebensmittelpunkt in Top 2 gehabt haben: Meiner Meinung nach schon. Über Befragung, ob sie dort ein ganzjähriges Wohnbedürfnis befriedigt haben: Die Frage ist, was ein ganzjähriges Wohnbedürfnis ist? Über Befragung, ob sie mehr als die Hälfte des Jahres da waren: Meiner Meinung nach schon.“).

Viertens erschien der Beschwerdeführer – trotz des Auftrags zum persönlichen Erscheinen – zur mündlichen Verhandlung am 2.12.2025 nicht. Während dabei als neuer Verhandlungstermin ein Dienstag im Jänner in den Raum gestellt wurde, gab der Beschwerdeführervertreter am 12.12.2025 an, der Beschwerdeführer wäre in der Woche vom 2.2.2026 bis 6.2.2026 in Tirol aufhältig, die Woche davor und danach jeweils in China. Auch dies deutet auf nur sporadische Anwesenheiten vor Ort hin.

Damit verbunden erschien fünftens die Beschwerdeführerin an beiden Verhandlungstagen nicht, obwohl das Landesverwaltungsgericht Tirol zum einen ihr das persönliche Erscheinen auftrag und zum anderen bei der Anberaumung der zweiten mündlichen Verhandlung auf die Terminvorschläge des Beschwerdeführers Rücksicht nahm. Vor diesem Hintergrund sind die Aussagen des Beschwerdeführer-Vertreters, die Beschwerdeführerin würde sich grundsätzlich dauerhaft vor Ort aufhalten und ihre berufliche Tätigkeit weitgehend ausschließlich über Homeoffice verrichten („Die Beschwerdeführerin hält sich überwiegend in Z auf, weil sie dort auch ihre Homeoffice-Tätigkeit durchführt, und ist auch gelegentlich in Frankreich und in anderen mitteleuropäischen Ländern beruflich unterwegs.“) und des Beschwerdeführers („Sie ist die meiste Zeit in Z bzw ausschließlich in Z gewesen. Sie muss vielleicht wegen der Arbeit alle vier bis sechs Wochen eine Dienstreise machen. Dies ist nur kurz, drei, vier Tage.“) unglauwbüdig.

Sechstens ergibt sich aus den vorgelegten Belegen eine deutliche Häufung von Mitte Dezember bis Mitte März und

dazwischen oft mehrwöchige Lücken, welche durch Rechnungen an aufeinanderfolgenden Tagen unterbrochen werden. Dies deutet auf kurzzeitige Aufenthalte während des Urlaubs oder der Wochenenden hin, was wiederum eine ganzjährige Nutzung ausschließt.

Abschließend trafen siebteins Kontrollorgane bei 22 Kontrollen zwischen 17.8.2022 und 30.4.2025 den Beschwerdeführer und die Beschwerdeführerin lediglich viermal an, entweder alleine oder gemeinsam. Die nachvollziehbaren Kontrollberichte legte die belangte Behörde vor, deren sorgfältige Durchführung bestätigte das glaubwürdige Kontrollorgan in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol. Er legte auch die Dienstausschreibung als Gemeindeaufsichtsorgan vor.

In Zusammenschau geht das Landesverwaltungsgericht Tirol von einer Anwesenheit der Beschwerdeführer von ca einem Viertel des Jahres aus.

IV.römisch vier.

Erwägungen

A. Kern der Verfahren

Mit den angefochtenen Bescheiden untersagte zum einen der Bürgermeister den Beschwerdeführern die weitere Benützung des Objektes als Freizeitwohnsitz mit sofortiger Wirkung. Zum anderen warf die Bezirkshauptmannschaft mit den Straferkenntnissen den Beschwerdeführern die widerrechtliche Nutzung des Objekts als Freizeitwohnsitz von 17.12.2021 bis zumindest 5.6.2025 vor und verhängte jeweils € 8.000. Aufgrund der dagegen erhobenen Beschwerden prüft das Landesverwaltungsgericht Tirol nunmehr das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes.

B. Freizeitwohnsitz gemäß § 13 Abs 1 TROG 2022. Freizeitwohnsitz gemäß Paragraph 13, Absatz eins, TROG 2022

Freizeitwohnsitze sind gemäß § 13 Abs 1 Satz 1 TROG 2022 Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden. Freizeitwohnsitze sind gemäß Paragraph 13, Absatz eins, Satz 1 TROG 2022 Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.

Von einem anderen Wohnsitz als einem Freizeitwohnsitz kann nicht gesprochen werden, wenn kein deutliches Übergewicht der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen feststellbar ist (etwa VwGH 28.6.2021, Ra 2021/06/0056, Rz 9 mwN). Nach dem klaren Wortlaut des § 13 Abs 1 TROG 2022 ist für das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes nicht erforderlich, dass an einem anderen Wohnsitz stärkere familiäre, soziale oder berufliche Beziehungen oder sonstige Anknüpfungspunkte bestehen. Entscheidungsrelevant ist nur, ob der gegenständliche Wohnraum der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses dient und dort der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen liegt. Wenn in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs in diesem Zusammenhang das „deutliche Übergewicht der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen“ genannt wird, dient dies der Feststellung des Mittelpunktes der Lebensbeziehungen. Liegt jedoch diese Kombination aus einem ganzjährigen Wohnbedürfnis verbunden mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen nicht vor, ist von einem Freizeitwohnsitz im Sinn des § 13 Abs 1 TROG 2022 auszugehen (dazu VwGH 13.2.2025, Ra 2025/06/0028; 6.6.2023, Ra 2023/06/0089; 13.3.2023, Ro 2023/06/0001). Allerdings liegt ein Freizeitwohnsitz nicht bereits vor, wenn die Wohnung nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der (beruflichen und familiären) Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dient, diese somit keinen Ganzjahreswohnsitz darstellt; vielmehr ist es nach der betreffenden Begriffsbestimmung für das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes darüber hinaus erforderlich, dass die betreffende Wohnung zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken benützt wird (VwGH 9.12.2025, Ra 2023/06/0026). Zusammengefasst ist der rechtliche Schluss, dass die betreffende Liegenschaft als Freizeitwohnsitz genutzt werde, zulässig ist, wenn nicht festgestellt werden kann, dass diese anderweitig – zu Arbeitszwecken bzw sonst als Hauptwohnsitz – genutzt wird (VwGH 20.2.2026, Ra 2026/06/0023, Rz 9). Von einem anderen Wohnsitz als einem Freizeitwohnsitz kann nicht gesprochen werden, wenn kein deutliches Übergewicht der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen feststellbar ist (etwa VwGH 28.6.2021, Ra 2021/06/0056, Rz 9 mwN). Nach dem klaren Wortlaut des Paragraph 13, Absatz eins, TROG 2022 ist für das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes nicht erforderlich, dass an einem anderen Wohnsitz stärkere familiäre, soziale oder berufliche

Beziehungen oder sonstige Anknüpfungspunkte bestehen. Entscheidungsrelevant ist nur, ob der gegenständliche Wohnraum der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses dient und dort der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen liegt. Wenn in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs in diesem Zusammenhang das „deutliche Übergewicht der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen“ genannt wird, dient dies der Feststellung des Mittelpunktes der Lebensbeziehungen. Liegt jedoch diese Kombination aus einem ganzjährigen Wohnbedürfnis verbunden mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen nicht vor, ist von einem Freizeitwohnsitz im Sinn des Paragraph 13, Absatz eins, TROG 2022 auszugehen (dazu VwGH 13.2.2025, Ra 2025/06/0028; 6.6.2023, Ra 2023/06/0089; 13.3.2023, Ro 2023/06/0001). Allerdings liegt ein Freizeitwohnsitz nicht bereits vor, wenn die Wohnung nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der (beruflichen und familiären) Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dient, diese somit keinen Ganzjahreswohnsitz darstellt; vielmehr ist es nach der betreffenden Begriffsbestimmung für das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes darüber hinaus erforderlich, dass die betreffende Wohnung zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken benützt wird (VwGH 9.12.2025, Ra 2023/06/0026). Zusammengefasst ist der rechtliche Schluss, dass die betreffende Liegenschaft als Freizeitwohnsitz genutzt werde, zulässig ist, wenn nicht festgestellt werden kann, dass diese anderweitig – zu Arbeitszwecken bzw sonst als Hauptwohnsitz – genutzt wird (VwGH 20.2.2026, Ra 2026/06/0023, Rz 9).

C. Anwendung auf den gegenständlichen Fall

Das gegenständliche Objekt ist – laut Baubewilligung aus 2017 – ein „Wohnhaus mit vier Wohneinheiten zur ständigen Deckung je eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensinteressen verbundenen Wohnbedarfs (Hauptwohnsitze)“. Der Beschwerdeführer mietete die Wohnung Top 2 mit knapp 70 m² seit Dezember 2021. Nach Erlassung der angefochtenen Bescheide zur Benützungsuntersagung wurde das Mietverhältnis mit Ende September 2025 beendet.

Zwar meldeten sich beide Beschwerdeführer mit 17.12.2021 als Hauptwohnsitz in der Wohnung, sie verfügen jedoch erstens nach wie vor auch über einen Wohnsitz in W.

Trotz Meldung als Hauptwohnsitz sind auf die Beschwerdeführer zweitens in Österreich keine Fahrzeuge zugelassen. In Deutschland sind hingegen auf den Beschwerdeführer vier Fahrzeuge zugelassen, ein BMW, zwei Porsche und ein Ferrari.

Drittens sind die Arbeitgeber in Deutschland. Die Beschwerdeführerin ist Prokuristin des Unternehmens EE mit Sitz in V, der Beschwerdeführer Geschäftsführer des Unternehmens FF mit Sitz in U. Drittens sind die Arbeitgeber in Deutschland. Die Beschwerdeführerin ist Prokuristin des Unternehmens EE mit Sitz in römisch fünf, der Beschwerdeführer Geschäftsführer des Unternehmens FF mit Sitz in U.

Damit verbunden sind die Beschwerdeführer viertens in Deutschland versichert und bezahlen dort ihre Steuern.

Fünftens ist der Hund der Beschwerdeführerin in W gemeldet, an der gegenständlichen Adresse nicht.

Sechstens war der Beschwerdeführer durchschnittlich ein Viertel des Jahres in Z anwesend. Die Beschwerdeführerin ungefähr ähnlich, wenn auch geringfügig mehr. Zwischen 17.8.2022 und 30.4.2025 fanden insgesamt 22 Anwesenheitskontrollen statt, lediglich bei vier Kontrollen wurden der Beschwerdeführer und die Beschwerdeführerin entweder alleine oder gemeinsam angetroffen.

Siebtens haben die Beschwerdeführer keine familiären Anknüpfungspunkte zu Z. Die Mutter des Beschwerdeführers wohnt in T, ca eine halbe Stunde entfernt, wo der Beschwerdeführer auch aufwuchs. Seine Töchter wohnen und arbeiten in W. Daran kann auch die Mitgliedschaft im Tennisverein nichts Wesentliches ändern.

Achtens bewohnen die Beschwerdeführer nunmehr einen eingetragenen Freizeitwohnsitz in einer Nachbargemeinde.

In Zusammenschau hatten die Beschwerdeführer im gegenständlichen Objekt weder den Mittelpunkt ihrer Lebensinteressen noch befriedigten sie dort ein ganzjähriges Wohnbedürfnis. Auch nutzten sie die Wohnung nicht berufsbedingt, sondern zu Erholungszwecken. Es liegt ein Freizeitwohnsitz gemäß § 13 Abs 1 Satz 1 TROG 2022 vor. In Zusammenschau hatten die Beschwerdeführer im gegenständlichen Objekt weder den Mittelpunkt ihrer Lebensinteressen noch befriedigten sie dort ein ganzjähriges Wohnbedürfnis. Auch nutzten sie die Wohnung nicht berufsbedingt, sondern zu Erholungszwecken. Es liegt ein Freizeitwohnsitz gemäß Paragraph 13, Absatz eins, Satz 1 TROG 2022 vor.

D. Benützungsuntersagung

Gemäß § 46 Abs 6 lit g TBO 2022 hat die Behörde dem Eigentümer einer baulichen Anlage oder, wenn diese – außer im Rahmen einer kurzzeitigen Vermietung an wechselnde Personen – durch einen Dritten benützt wird, diesem deren weitere Benützung ganz oder teilweise zu untersagen, wenn er einen Wohnsitz entgegen dem § 13 Abs 3 oder 8 TROG 2022 als Freizeitwohnsitz oder ungeachtet des Erlöschens seiner Eigenschaft als Freizeitwohnsitz (§ 16 TROG 2022) weiter als Freizeitwohnsitz verwendet. Gemäß Paragraph 46, Absatz 6, Litera g, TBO 2022 hat die Behörde dem Eigentümer einer baulichen Anlage oder, wenn diese – außer im Rahmen einer kurzzeitigen Vermietung an wechselnde Personen – durch einen Dritten benützt wird, diesem deren weitere Benützung ganz oder teilweise zu untersagen, wenn er einen Wohnsitz entgegen dem Paragraph 13, Absatz 3, oder 8 TROG 2022 als Freizeitwohnsitz oder ungeachtet des Erlöschens seiner Eigenschaft als Freizeitwohnsitz (Paragraph 16, TROG 2022) weiter als Freizeitwohnsitz verwendet.

Da die Nutzung des Objekts – wie oben ausgeführt – als Freizeitwohnsitz erfolgt und keine Ausnahmegründe vorliegen, erfolgten die Benützungsuntersagungen durch den Bürgermeister gemäß § 46 Abs 6 lit g TBO 2022 zu Recht. Da § 46 Abs 6 lit g TBO 2022 auf die Nutzung abstellt, ist letztlich unerheblich, wer Bestandsnehmer ist. Da die Nutzung des Objekts – wie oben ausgeführt – als Freizeitwohnsitz erfolgt und keine Ausnahmegründe vorliegen, erfolgten die Benützungsuntersagungen durch den Bürgermeister gemäß Paragraph 46, Absatz 6, Litera g, TBO 2022 zu Recht. Da Paragraph 46, Absatz 6, Litera g, TBO 2022 auf die Nutzung abstellt, ist letztlich unerheblich, wer Bestandsnehmer ist.

Grundsätzlich hat das Landesverwaltungsgericht Tirol bei Beschwerden gegen baupolizeiliche Aufträge die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt seiner Entscheidung zugrunde zu legen. Dies gilt aber nicht für solche Sachverhaltsänderungen, die in der Herstellung eines Zustandes bestehen, der dem erlassenen baupolizeilichen Auftrag entspricht; dabei handelt es sich um keine vom Verwaltungsgericht zu beachtende Änderung des maßgebenden Sachverhalts (VwGH 28.4.2022, Ra 2022/06/0056; 18.3.2022, Ra 2022/06/0018; 4.7.2019, Ra 2017/06/0116; 25.3.1999, 97/06/0216; 16.4.1956, 0936/53). Vor diesem Hintergrund ist es unbeachtlich, wenn zwischen der Erlassung des angefochtenen Bescheides und der gegenständlichen Entscheidung das Mietverhältnis beendet wurde.

Der Auftrag zur Unterlassung eines weiteren raumordnungswidrigen Benützens gemäß § 46 Abs 6 lit g TBO 2022 ist ein Auftrag zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes und bedarf daher der Festsetzung einer Erfüllungsfrist (VwGH 1.3.2026, Ra 2024/06/0201, Rz 12; 3.4.2025, Ra 2024/06/0237; 12.11.2024, Ra 2024/06/0130). Die vom Bürgermeister vorgesehene Leistungsfrist „mit sofortiger Wirkung“ erscheint dem Landesverwaltungsgericht Tirol als angemessen, schließlich kann schlicht die widerrechtliche Verwendung als Freizeitwohnsitz unterlassen werden. Der Auftrag zur Unterlassung eines weiteren raumordnungswidrigen Benützens gemäß Paragraph 46, Absatz 6, Litera g, TBO 2022 ist ein Auftrag zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes und bedarf daher der Festsetzung einer Erfüllungsfrist (VwGH 1.3.2026, Ra 2024/06/0201, Rz 12; 3.4.2025, Ra 2024/06/0237; 12.11.2024, Ra 2024/06/0130). Die vom Bürgermeister vorgesehene Leistungsfrist „mit sofortiger Wirkung“ erscheint dem Landesverwaltungsgericht Tirol als angemessen, schließlich kann schlicht die widerrechtliche Verwendung als Freizeitwohnsitz unterlassen werden.

E. Straferkenntnis

Gemäß § 13a Abs 1 lit a TROG 2022 begeht jemand eine Verwaltungsübertretung, der einen Wohnsitz als Freizeitwohnsitz verwendet oder anderen zur Verwendung als Freizeitwohnsitz überlässt, ohne dass eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz im Sinn des § 13 Abs 3 lit a, eine Baubewilligung im Sinn des § 13 Abs 6 Satz 1 oder eine Ausnahmbewilligung im Sinn des § 13 Abs 8 Satz 1 vorliegt. Gemäß Paragraph 13 a, Absatz eins, Litera a, TROG 2022 begeht jemand eine Verwaltungsübertretung, der einen Wohnsitz als Freizeitwohnsitz verwendet oder anderen zur Verwendung als Freizeitwohnsitz überlässt, ohne dass eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz im Sinn des Paragraph 13, Absatz 3, Litera a, eine Baubewilligung im Sinn des Paragraph 13, Absatz 6, Satz 1 oder eine Ausnahmbewilligung im Sinn des Paragraph 13, Absatz 8, Satz 1 vorliegt.

Die Beschwerdeführer verwendeten – wie oben ausgeführt – unzulässigerweise einen Wohnsitz als Freizeitwohnsitz und verwirklichten somit zweifelsfrei die vorgeworfene Verwaltungsübertretung gemäß § 13a Abs 1 lit a erster Fall TROG 2022. Die Beschwerdeführer verwendeten – wie oben ausgeführt – unzulässigerweise einen Wohnsitz als

Freizeitwohnsitz und verwirklichten somit zweifelsfrei die vorgeworfene Verwaltungsübertretung gemäß Paragraph 13 a, Absatz eins, Litera a, erster Fall TROG 2022.

Wie die belangte Behörde richtig annimmt, wurde die Verfolgungshandlung rechtzeitig gesetzt. Bei der Änderung der Hausnummer von Adresse 10 auf Adresse 1 handelt es sich um keinen Austausch des Tatorts, sondern bloß um eine Korrektur eines offensichtlichen Schreibfehlers. Auch liegt ein Dauerdelikt vor, weshalb sich das Ende der Tatzeit bis zur Erlassung des Straferkenntnisses ändern kann.

Gemäß § 5 Abs 1 VStG genügt zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten, wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nichts anderes bestimmt. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Im Fall eines „Ungehorsamsdelikts“ – wie die gegenständliche Verwaltungsübertretung – tritt somit insofern eine Verlagerung der Behauptungslast ein, als die Behörde lediglich die Verwirklichung des objektiven Tatbestandes zu beweisen hat, während es Sache des Täters ist, glaubhaft zu machen, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Diese Glaubhaftmachung ist der Beschwerdeführerin nicht gelungen. Daher war bereits ex lege (zumindest) Fahrlässigkeit gegeben. Gemäß Paragraph 5, Absatz eins, VStG genügt zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten, wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nichts anderes bestimmt. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Im Fall eines „Ungehorsamsdelikts“ – wie die gegenständliche Verwaltungsübertretung – tritt somit insofern eine Verlagerung der Behauptungslast ein, als die Behörde lediglich die Verwirklichung des objektiven Tatbestandes zu beweisen hat, während es Sache des Täters ist, glaubhaft zu machen, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Diese Glaubhaftmachung ist der Beschwerdeführerin nicht gelungen. Daher war bereits ex lege (zumindest) Fahrlässigkeit gegeben.

Nach § 19 Abs 1 VStG ist Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat. Überdies sind im ordentlichen Verfahren (§§ 40 bis 46) gemäß § 19 Abs 2 VStG die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die §§ 32 bis 35 StGB sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen. Nach Paragraph 19, Absatz eins, VStG ist Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat. Überdies sind im ordentlichen Verfahren (Paragraphen 40 bis 46) gemäß Paragraph 19, Absatz 2, VStG die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die Paragraphen 32 bis 35 StGB sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Der Unrechtsgehalt der angelasteten Verwaltungsübertretung ist nicht unerheblich. Hinsichtlich des Verschuldensgrades war (zumindest) Fahrlässigkeit gegeben.

Die Beschwerdeführer machten zu ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen und allfälligen Sorgepflichten keine Angaben.

Der Milderungsgrund der Unbescholtenheit war – wie auch von der belangten Behörde angenommen – gegeben. Andere Milderungsgründe sind im Verfahren nicht geltend gemacht worden. In diesem Zusammenhang besteht sowohl für die Strafbehörde als auch für das Landesverwaltungsgericht keine Verpflichtung, Ermittlungen über das Vorliegen jedes nur denkmöglichen Milderungsgrundes anzustellen (VwGH 28.2.1997, 95/02/0173). Vielmehr hätte die Beschwerdeführer diesbezüglich eine gewisse Mitwirkungspflicht getroffen (VwGH 27.4.2000, 98/10/0003).

Unter Zugrundelegung dieser Strafbemessungskriterien ergaben sich beim – in der überwiegenden Tatzeit geltenden – Strafraumen von bis € 40.000 (nunmehr bis zu € 80.000) gegen die durch die belangte Behörde verhängte Geldstrafe von jeweils € 8.000 keine Bedenken.

Geldstrafen in dieser Höhe sind jedenfalls geboten, um dem Unrechts- und Schuldgehalt der Übertretung hinreichend Rechnung zu tragen. Eine Bestrafung in dieser Höhe war schon aus spezial- und generalpräventiven Gründen jedenfalls geboten, um die Beschwerdeführer künftig von gleichartigen Übertretungen abzuhalten und auch anderen Personen das besondere Gewicht der betreffenden Verwaltungsvorschriften aufzuzeigen. Die Bestrafungen waren daher tat- und schuldangemessen.

Der Ausspruch über die Kostenbeiträge für die Beschwerdeverfahren stützt sich auf § 52 Abs 1 und 2 VwGVG, wonach im Fall der Bestätigung eines Straferkenntnisses durch das Verwaltungsgericht ein Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens von 20% der verhängten Strafe zu leisten ist. Von den Beschwerdeführern sind sohin jeweils € 1.600 als Beitrag zu den Kosten der Beschwerdeverfahren zu leisten. Der Ausspruch über die Kostenbeiträge für die Beschwerdeverfahren stützt sich auf Paragraph 52, Absatz eins und 2 VwGVG, wonach im Fall der Bestätigung eines Straferkenntnisses durch das Verwaltungsgericht ein Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens von 20% der verhängten Strafe zu leisten ist. Von den Beschwerdeführern sind sohin jeweils € 1.600 als Beitrag zu den Kosten der Beschwerdeverfahren zu leisten.

F. Keine Unionsrechtswidrigkeit

Zur Frage der Unionsrechtskonformität der Freizeitwohnsitzregelungen führte der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Erkenntnis vom 12.12.2013, 2013/06/0078, zum Salzburger Raumordnungsgesetz umfassend aus:

„Eine Verletzung der Niederlassungsfreiheit sowie der Kapitalverkehrsfreiheit ist für den Verwaltungsgerichtshof nicht zu erblicken (vgl im Übrigen bereits die zur europarechtlichen Zulässigkeit von Freizeitwohnsitzen und Ferienwohnungen beschränkenden raumordnungsrechtlichen Regelungen im Lichte der Judikatur des EuGH ergangenen Erkenntnisse vom 11.1.2012, 2010/06/0073; 9.11.2011, 2010/06/0035; 6.10.2011, 2009/06/0020; 23.6.2010, 2008/06/0200); „Eine Verletzung der Niederlassungsfreiheit sowie der Kapitalverkehrsfreiheit ist für den Verwaltungsgerichtshof nicht zu erblicken vergleiche , im Übrigen bereits die zur europarechtlichen Zulässigkeit von Freizeitwohnsitzen und Ferienwohnungen beschränkenden raumordnungsrechtlichen Regelungen im Lichte der Judikatur des EuGH ergangenen Erkenntnisse vom 11.1.2012, 2010/06/0073; 9.11.2011, 2010/06/0035; 6.10.2011, 2009/06/0020; 23.6.2010, 2008/06/0200):

Die Niederlassungsfreiheit gibt natürlichen und juristischen Personen das Recht, in einem anderen Mitgliedstaat als ihrem Heimatstaat eine dauernde selbständige Tätigkeit zu den gleichen Bedingungen wie Inländer auszuüben (Diskriminierungsverbot, Art 49 Abs 2 AEUV). Die damit beschriebene Freiheit der Standortwahl wird durch das Beschränkungsverbot geschützt. Der durch den EuGH entwickelte Rechtfertigungsstandard besagt, dass nationale Maßnahmen, die die Ausübung der Grundfreiheiten behindern oder weniger attraktiv machen können, folgende Voraussetzungen erfüllen müssen: Sie müssen in nichtdiskriminierender Weise angewandt werden, aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein, die Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Zieles zu gewährleisten, und sie dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Zieles erforderlich ist (vgl EuGH 30.11.1995, C-55/94, Gebhard). Die Niederlassungsfreiheit gibt natürlichen und juristischen Personen das Recht, in einem anderen Mitgliedstaat als ihrem Heimatstaat eine dauernde selbständige Tätigkeit zu den gleichen Bedingungen wie Inländer auszuüben (Diskriminierungsverbot, Artikel 49, Absatz 2, AEUV). Die damit beschriebene Freiheit der Standortwahl wird durch das Beschränkungsverbot geschützt. Der durch den EuGH entwickelte Rechtfertigungsstandard besagt, dass nationale Maßnahmen, die die Ausübung der Grundfreiheiten behindern oder weniger attraktiv machen können, folgende Voraussetzungen erfüllen müssen: Sie müssen in nichtdiskriminierender Weise angewandt werden, aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein, die Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Zieles zu gewährleisten, und sie dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Zieles erforderlich ist vergleiche , EuGH 30.11.1995, C-55/94, Gebhard).

Die Beschwerdeführer konnten die gegenständliche Liegenschaft ohne weiteres erwerben. Ebenso steht es ihnen frei, diese Wohnung selbst als Hauptwohnsitz zu nutzen oder zu vermieten, davon ausgenommen – gleichermaßen auch für Inländer geltend – ist eine ‚touristische Nutzung‘. Es wäre den Beschwerdeführern freigestanden, eine Wohnung in einem Gebiet bzw in einem Bau zu erwerben, in dem eine derartige Nutzung möglich ist. Mag dennoch in der

Bestimmung des § 31 Abs 5 ROG 2009 eine Maßnahme gesehen werden, die die Ausübung der Grundfreiheiten behindern oder weniger attraktiv machen würde, so erscheint diese Maßnahme im Sinne der Judikatur des EuGH legitimiert und verhältnismäßig. Diesbezüglich gelten auch die Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes in seinem Ablehnungsbeschluss vom 13. März 2013, wonach diese Maßnahme aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses gerechtfertigt erscheint und auch verhältnismäßig ist. Die Beschwerdeführer konnten die gegenständliche Liegenschaft ohne weiteres erwerben. Ebenso steht es ihnen frei, diese Wohnung selbst als Hauptwohnsitz zu nutzen oder zu vermieten, davon ausgenommen – gleichermaßen auch für Inländer geltend – ist eine ‚touristische Nutzung‘. Es wäre den Beschwerdeführern freigestanden, eine Wohnung in einem Gebiet bzw in einem Bau zu erwerben, in dem eine derartige Nutzung möglich ist. Mag dennoch in der Bestimmung des Paragraph 31, Absatz 5, ROG 2009 eine Maßnahme gesehen werden, die die Ausübung der Grundfreiheiten behindern oder weniger attraktiv machen würde, so erscheint diese Maßnahme im Sinne der Judikatur des EuGH legitimiert und verhältnismäßig. Diesbezüglich gelten auch die Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes in seinem Ablehnungsbeschluss vom 13. März 2013, wonach diese Maßnahme aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses gerechtfertigt erscheint und auch verhältnismäßig ist.

Insoweit eine Verletzung der Kapitalverkehrsfreiheit nach Art 63 AEUV geltend gemacht wird, ist auf Art 65 Abs 2 AEUV hinzuweisen, wonach die Anwendbarkeit von Beschränkungen des Niederlassungsrechts, die mit den Verträgen vereinbar ist, nicht berührt wird. Es liegt auch im Sinne des Art 63 Abs 3 AEUV weder eine willkürliche Diskriminierung noch eine verschleierte Beschränkung des freien Kapital- und Zahlungsverkehrs vor. Insoweit eine Verletzung der Kapitalverkehrsfreiheit nach Artikel 63, AEUV geltend gemacht wird, ist auf Artikel 65, Absatz 2, AEUV hinzuweisen, wonach die Anwendbarkeit von Beschränkungen des Niederlassungsrechts, die mit den Verträgen vereinbar ist, nicht berührt wird. Es liegt auch im Sinne des Artikel 63, Absatz 3, AEUV weder eine willkürliche Diskriminierung noch eine verschleierte Beschränkung des freien Kapital- und Zahlungsverkehrs vor.

Wenn allgemein der Hinweis erfolgt, es liege ein Verstoß gegen das sich aus Art 18 AEUV ergebende allgemeine (im Übrigen zu den speziellen Grundfreiheiten grundsätzlich subsidiäre) Diskriminierungsverbot vor, kann eine Rechtswidrigkeit ebenso nicht aufgezeigt werden, gelangt doch gegenständliche Norm in gleicher Weise auch für österreichische Staatsbürger zur Anwendung.“ Wenn allgemein der Hinweis erfolgt, es liege ein Verstoß gegen das sich aus Artikel 18, AEUV ergebende allgemeine (im Übrigen zu den speziellen Grundfreiheiten grundsätzlich subsidiäre) Diskriminierungsverbot vor, kann eine Rechtswidrigkeit ebenso nicht aufgezeigt werden, gelangt doch gegenständliche Norm in gleicher Weise auch für österreichische Staatsbürger zur Anwendung.“

Ausdrücklich in Bezug auf die mit dem derzeit geltenden § 13 TROG 2022 weitgehend gleichlautenden § 13 TROG 2016 führte der Verwaltungsgerichtshof (28.6.2021, Ra 2021/06/0056) wiederum aus: „Auch im vorliegenden Fall legen die revisionswerbenden Parteien schon nicht dar, dass § 13 Abs 1 TROG 2016 im Sinn der Judikatur des EuGH nicht legitimiert und verhältnismäßig sei (vgl nochmals VwGH 30.9.2015, Ra 2014/06/0026, sowie sinngemäß zu § 16 Vorarlberger ROG VwGH 28.2.2018, Ra 2015/06/0063; 25.1.2018, Ra 2017/06/0251; 19.12.2017, Ra 2016/06/0082, jeweils mwN). Soweit die revisionswerbenden Parteien auf die Arbeitnehmerfreizügigkeit Bezug nehmen, ist darauf hinzuweisen, dass diese durch die in Rede stehende raumordnungsrechtliche Regelung nicht beschränkt wird. Im Übrigen gilt die Bestimmung des § 13 Abs 1 TROG 2016 für österreichische Staatsbürger wie für nicht österreichische Staatsbürger gleichermaßen und wäre es den revisionswerbenden Parteien freigestanden, eine Wohnung zu erwerben, hinsichtlich derer eine Nutzung als Freizeitwohnsitz aus rechtlicher Sicht möglich ist.“ Ausdrücklich in Bezug auf die mit dem derzeit geltenden Paragraph 13, TROG 2022 weitgehend gleichlautenden Paragraph 13, TROG 2016 führte der Verwaltungsgerichtshof (28.6.2021, Ra 2021/06/0056) wiederum aus: „Auch im vorliegenden Fall legen die revisionswerbenden Parteien schon nicht dar, dass Paragraph 13, Absatz eins, TROG 2016 im Sinn der Judikatur des EuGH nicht legitimiert und verhältnismäßig sei vergleiche , nochmals VwGH 30.9.2015, Ra 2014/06/0026, sowie sinngemäß zu Paragraph 16, Vorarlberger ROG VwGH 28.2.2018, Ra 2015/06/0063; 25.1.2018, Ra 2017/06/0251; 19.12.2017, Ra 2016/06/0082, jeweils mwN). Soweit die revisionswerbenden Parteien auf die Arbeitnehmerfreizügigkeit Bezug nehmen, ist darauf hinzuweisen, dass diese durch die in Rede stehende raumordnungsrechtliche Regelung nicht beschränkt wird. Im Übrigen gilt die Bestimmung des Paragraph 13, Absatz eins, TROG 2016 für österreichische Staatsbürger wie für nicht österreichische Staatsbürger gleichermaßen und wäre es den revisionswerbenden Parteien freigestanden, eine Wohnung zu erwerben, hinsichtlich derer eine Nutzung als Freizeitwohnsitz aus rechtlicher Sicht möglich ist.“

Somit erachtet es das Landesverwaltungsgericht Tirol auch nicht für erforderlich, dem Gerichtshof der Europäischen Union Fragen zur Vorabentscheidung zu übermitteln.

G. Keine Verfassungswidrigkeit

Zwar mag die gegenständliche Verweigerung einer Ausnahmegewilligung zur Freizeitwohnsitznutzung in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Schutz des Eigentums nach Art 1 1. ZP-EMRK sowie der Eigentumsfreiheit in Art 5 StGG eingreifen. Zwar mag die gegenständliche Verweigerung einer Ausnahmegewilligung zur Freizeitwohnsitznutzung in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Schutz des Eigentums nach Artikel eins, 1. ZP-EMRK sowie der Eigentumsfreiheit in Artikel 5, StGG eingreifen.

Allerdings verfolgt der Tiroler Landesgesetzgeber mit den Freizeitwohnsitzregelungen die Absicht, ein Fortschreiten der Freizeitwohnsitzentwicklung im Interesse der geordneten Gesamtentwicklung des Landes nicht weiter hinzunehmen. Dies gründet sich auf die Enge und Begrenztheit des Siedlungsraumes, die dadurch bedingte Notwendigkeit eines besonders haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden, preistreiberische Wirkungen auf den Bodenmarkt, zunehmend schwieriger werdende Wohnraumbeschaffung für die ansässige Bevölkerung, Verstärkung der Zersiedelungstendenzen, finanzielle Belastungen der Gemeinden durch kostspielige Erschließungen und Bereitstellung der Infrastruktur (EB zu TROG 1994, LGBl 1993/81, 46; dazu LVwG Tirol 5.1.2024, LVwG-2023/31/2678; 15.5.2023, LVwG-2023/39/0906).

Dem Tiroler Landesgesetzgeber ist nicht entgegenzutreten, wenn er eine übermäßige Freizeitwohnsitznutzung einschränken möchte. Diese führt – wie in zahlreichen anderen Regionen ersichtlich – zu einem Anstieg der Wohn- und Lebenshaltungskosten und als Konsequenz zur Abwanderung der ansässigen Bevölkerung bzw deren Nachkommen. Somit ist auch dem Ziel des Tiroler Landesgesetzgebers nicht entgegenzutreten, leistbaren Wohnraum für Personen zu erhalten, die sich dort ganzjährig aufhalten und den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen haben. Dies trägt zu einer Erhaltung des traditionellen Dorf- bzw Stadtlebens bei, wodurch zum Beispiel Kinderbetreuungs- sowie Ausbildungseinrichtungen und dadurch dauerhafte ganzjährige Arbeitsplätze erhalten werden. Dies verstärkt wiederum das Vorliegen personeller Ressourcen für Mitarbeit in traditionellen Brauchtumsgruppen (wie Landjugend, Schützen, Musikkapellen), Sportvereinen (wie Fußball, Tennis, Schifahren) oder ehrenamtlichen Hilfseinrichtungen (wie freiwillige Feuerwehr, Bergrettung).

Eine verhältnismäßige Abwägung der öffentlichen Interessen mit jenen der Betroffenen nahm der Tiroler Landesgesetzgeber zum einen mit der Einrichtung der 8 %-Schwelle in § 13 Abs 5 lit a TROG 2022 vor. Zum anderen vermied er mit den Ausnahmegewilligungen in § 13a Abs 8 TROG 2022 – so ausdrücklich die Materialien (EB zu § 15 Abs 3 TROG 1994, LGBl 1993/81, Seite 10, dazu LVwG Tirol 5.1.2024, LVwG-2023/31/2678; 15.5.2023, LVwG-2023/39/0906) – unbillige Härten und somit unverhältnismäßige Eingriffe in die grundrechtlich geschützte Rechtssphäre. Eine verhältnismäßige Abwägung der öffentlichen Interessen mit jenen der Betroffenen nahm der Tiroler Landesgesetzgeber zum einen mit der Einrichtung der 8 %-Schwelle in Paragraph 13, Absatz 5, Litera a, TROG 2022 vor. Zum anderen vermied er mit den Ausnahmegewilligungen in Paragraph 13 a, Absatz 8, TROG 2022 – so ausdrücklich die Materialien (EB zu Paragraph 15, Absatz 3, TROG 1994, LGBl 1993/81, Seite 10, dazu LVwG Tirol 5.1.2024, LVwG-2023/31/2678; 15.5.2023, LVwG-2023/39/0906) – unbillige Härten und somit unverhältnismäßige Eingriffe in die grundrechtlich geschützte Rechtssphäre.

In Zusammenschau sind die bestehenden Freizeitwohnsitzregelungen zur Erreichung des öffentlichen Interesses, geeignet, erforderlich und adäquat.

So führte der Verfassungsgerichtshof zum mit dem gegenständlichen Regelungsregime weitgehend gleichlautenden TROG 2006 aus (VfSlg 17.976/2006): So führte der Verfassungsgerichtshof zum mit dem gegenständlichen Regelungsregime weitgehend gleichlautenden TROG 2006 aus (VfSlg 17.976 aus 2006,):

„Das Tiroler Raumordnungsgesetz kennt bereits seit der Novelle LGBl Nr 28/1997 kein generelles Verbot der Schaffung neuer Freizeitwohnsitze mehr, sondern lässt die Neuschaffung bei entsprechender Flächenwidmung, die auf die regionalen Verhältnisse abzustimmen ist, zu. Den fortgeltenden Bestimmungen über die Feststellung der Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Verwendung als Freizeitwohnsitz am 31. Dezember 1993 kommt im neuen Regelungssystem somit die Funktion zu, eine damals rechtmäßige Nutzung als Freizeitwohnsitz für die Zukunft jedenfalls abzusichern. Sie schließen es jedoch – im Fall der Feststellung der Unzulässigkeit der Verwendung als Freizeitwohnsitz am 31. Dezember 1993 – nicht (mehr) aus, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen des geltenden Rechts erstmals eine

Bewilligung für einen Freizeitwohnsitz erteilt wird. Den Verfassungsgerichtshof hatte jedoch gerade „[d]ie Kombination des Verbotes der Schaffung und Vergrößerung von Freizeitwohnsitzen mit der Anmeldepflicht für bestehende Freizeitwohnsitze sowie mit der Notwendigkeit von Ausnahmegenehmigungen, Verwendungsbeschränkungen und Veräußerungsbeschränkungen für bestehende Freizeitwohnsitze ohne Rücksichtnahme auf die regionalen Erfordernisse“ dazu veranlasst, das Regelungssystem des TROG 1994 als „unverhältnismäßig“ im Hinblick auf das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums zu erkennen. Wenn sich aber der Zweck der fortgeltenden, hier angewendeten Bestimmungen in der Klarstellung und im Schutz von Nutzungsrechten, die am 31. Dezember 1993 bestanden, erschöpft, ist es evident, dass die damals aufgegriffenen Gründe der Verfassungswidrigkeit für die hier präjudiziellen Bestimmungen nicht vorliegen.“ „Das Tiroler Raumordnungsgesetz kennt bereits seit der Novelle Landesgesetzblatt Nr 28 aus 1997, kein generelles Verbot der Schaffung neuer Freizeitwohnsitze mehr, sondern lässt die Neuschaffung bei entsprechender Flächenwidmung, die auf die regionalen Verhältnisse abzustimmen ist, zu. Den fortgeltenden Bestimmungen über die Feststellung der Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Verwendung als Freizeitwohnsitz am 31. Dezember 1993 kommt im neuen Regelungssystem somit die Funktion zu, eine damals rechtmäßige Nutzung als Freizeitwohnsitz für die Zukunft jedenfalls abzusichern. Sie schließen es jedoch – im Fall der Feststellung der Unzulässigkeit der Verwendung als Freizeitwohnsitz am 31. Dezember 1993 – nicht (mehr) aus, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen des geltenden Rechts erstmals eine Bewilligung für einen Freizeitwohnsitz erteilt wird. Den Verfassungsgerichtshof hatte jedoch gerade „[d]ie Kombination des Verbotes der Schaffung und Vergrößerung von Freizeitwohnsitzen mit der Anmeldepflicht für bestehende Freizeitwohnsitze sowie mit der Notwendigkeit von Ausnahmegenehmigungen, Verwendungsbeschränkungen und Veräußerungsbeschränkungen für bestehende Freizeitwohnsitze ohne Rücksichtnahme auf die regionalen Erfordernisse“ dazu veranlasst, das Regelungssystem des TROG 1994 als „unverhältnismäßig“ im Hinblick auf das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums zu erkennen. Wenn sich aber der Zweck der fortgeltenden, hier angewendeten Bestimmungen in der Klarstellung und im Schutz von Nutzungsrechten, die am 31. Dezember 1993 bestanden, erschöpft, ist es evident, dass die damals aufgegriffenen Gründe der Verfassungswidrigkeit für die hier präjudiziellen Bestimmungen nicht vorliegen.“

Deshalb lehnte auch der Verfassungsgerichtshof jüngst in mehreren Beschlüssen die Behandlung vergleichbarer Beschwerden ab, da die behauptete Verletzung in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht als so wenig wahrscheinlich erschien, dass sie keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hatte (zB VfGH 5.6.2025, E 1266/2025; 5.6.2025, E 1535/2025; 25.2.2025, E 269/2025 mit Verweis auf Slg 17.976/2006). Deshalb lehnte auch der Verfassungsgerichtshof jüngst in mehreren Beschlüssen die Behandlung vergleichbarer Beschwerden ab, da die behauptete Verletzung in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht als so wenig wahrscheinlich erschien, dass sie keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hatte (zB VfGH 5.6.2025, E 1266 aus 2025,; 5.6.2025, E 1535 aus 2025,; 25.2.2025, E 269 aus 2025, mit Verweis auf Slg 17.976 aus 2006,).

H. Vorschreibung der Kosten für Kontrollen als Barauslagen

Der Bürgermeister und die Bezirkshauptmannschaft bestellten Kontrollorgane des Unternehmens GG nach §§ 60c und 60f Abs 1 lit c TGO 2001. Diese führten 22 Kontrollen durch, wofür das Unternehmen € 1.872,54 in Rechnung stellte. In den zweiten Spruchpunkten der Benützungsuntersagungen schrieb der Bürgermeister den Beschwerdeführern diesen Betrag jeweils zur Hälfte als Auslagen gemäß § 76 Abs 2 und 3 AVG vor. Der Bürgermeister und die Bezirkshauptmannschaft bestellten Kontrollorgane des Unternehmens GG nach Paragraphen 60 c und 60 f Absatz eins, Litera c, TGO 2001. Diese führten 22 Kontrollen durch, wofür das Unternehmen € 1.872,54 in Rechnung stellte. In den zweiten Spruchpunkten der Benützungsuntersagungen schrieb der Bürgermeister den Beschwerdeführern diesen Betrag jeweils zur Hälfte als Auslagen gemäß Paragraph 76, Absatz 2 und 3 AVG vor.

Gemäß § 75 Abs 1 AVG sind die Kosten für die Tätigkeit der Behörden im Verwaltungsverfahren von Amts wegen zu tragen, sofern sich aus den §§ 76 bis 78 AVG nichts anderes ergibt. Erwachsen der Behörde bei einer Amtshandlung Barauslagen, so hat gemäß § 76 Abs 1 AVG dafür, sofern nach den Verwaltungsvorschriften nicht auch diese Auslagen von Amts wegen zu tragen sind, die Partei aufzukommen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat. Gemäß Paragraph 75, Absatz eins, AVG sind die Kosten für die Tätigkeit der Behörden im Verwaltungsverfahren von Amts wegen zu tragen, sofern sich aus den Paragraphen 76 bis 78 AVG nichts anderes ergibt. Erwachsen der Behörde bei

einer Amtshandlung Barauslagen, so hat gemäß Paragraph 76, Absatz eins, AVG dafür, sofern nach den Verwaltungsvorschriften nicht auch diese Auslagen von Amts wegen zu tragen sind, die Partei aufzukommen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat.

Auch wenn es zur Durchführung der Kontrollen beim Verdacht einer unzulässigen Nutzung als Freizeitwohnsitz einer entsprechenden persönlichen Eignung bedarf (zB ruhiges und sachliches Agieren bei der Überprüfung, insbesondere beim Antreffen der kontrollierten Personen), bedarf es dafür jedoch keiner besonderen Fachkunde, wie sie zB bei einem hochbautechnischen Sachverständigen erforderlich ist. Die Kosten können für den allgemeinen Personal- und Amtssachaufwand der Partei selbst im Fall der „Auslagerung („Outsourcen“)" der Aufgabe nicht als Barauslagen gemäß § 76 AVG vorgeschrieben werden (Bußjäger/Kraft, Sachverstand, Privatisierung und Kostentragung, ZfV 1999, 20 f). Zu den Kosten der Behörde gehört neben dem Personal- und Sachaufwand aber auch jener übliche Sachaufwand, der erst durch ein konkretes Verfahren (zB baupolizeiliches Verfahren im Falle der unzulässigen Nutzung – Benützungsuntersagung nach § 46 Abs 6 TBO 2022) verursacht wird und keiner besonderen Fachkunde durch Beiziehung eines Sachverständigen bedarf. Die Kontrollorgane sind als Gemeindeaufsichtsorgane nach §§ 60c und 60f Abs 1 lit c TGO 2001 bestellte Hilfsorgane zur Vollziehung von ortspolizeilichen Verordnungen und in Verwaltungsstrafverfahren nach § 13a TROG 2022. Die Akte, die ein Beliehener setzt, gelten in diesem Fall als Akte der jeweiligen Gebietskörperschaft und werden dieser zugerechnet. Die Kosten für die Kontrollen des Wohnsitzes durch das bestellte Gemeindeaufsichtsorgan, die von dessen Dienstgeber, der GG, an den Bürgermeister in Rechnungen gestellt wurden, können nicht als Barauslagen nach § 76 AVG vorgeschrieben werden (umfassend LVwG Tirol 2.3.2026, LVwG-2025/36/1553). Auch wenn es zur Durchführung der Kontrollen beim Verdacht einer unzulässigen Nutzung als Freizeitwohnsitz einer entsprechenden persönlichen Eignung bedarf (zB ruhiges und sachliches Agieren bei der Überprüfung, insbesondere beim Antreffen der kontrollierten Personen), bedarf es dafür jedoch keiner besonderen Fachkunde, wie sie zB bei einem hochbautechnischen Sachverständigen erforderlich ist. Die Kosten können für den allgemeinen Personal- und Amtssachaufwand der Partei selbst im Fall der „Auslagerung („Outsourcen“)" der Aufgabe nicht als Barauslagen gemäß Paragraph 76, AVG vorgeschrieben werden (Bußjäger/Kraft, Sachverstand, Privatisierung und Kostentragung, ZfV 1999, 20 f). Zu den Kosten der Behörde gehört neben dem Personal- und Sachaufwand aber auch jener übliche Sachaufwand, der erst durch ein konkretes Verfahren (zB baupolizeiliches Verfahren im Falle der unzulässigen Nutzung – Benützungsuntersagung nach Paragraph 46, Absatz 6, TBO 2022) verursacht wird und keiner besonderen Fachkunde durch Beiziehung eines Sachverständigen bedarf. Die Kontrollorgane sind als Gemeindeaufsichtsorgane nach Paragraphen 60 c und 60 f Absatz eins, Litera c, TGO 2001 bestellte Hilfsorgane zur Vollziehung von ortspolizeilichen Verordnungen und in Verwaltungsstrafverfahren nach Paragraph 13 a, TROG 2022. Die Akte, die ein Beliehener setzt, gelten in diesem Fall als Akte der jeweiligen Gebietskörperschaft und werden dieser zugerechnet. Die Kosten für die Kontrollen des Wohnsitzes durch das bestellte Gemeindeaufsichtsorgan, die von dessen Dienstgeber, der GG, an den Bürgermeister in Rechnungen gestellt wurden, können nicht als Barauslagen nach Paragraph 76, AVG vorgeschrieben werden (umfassend LVwG Tirol 2.3.2026, LVwG-2025/36/1553).

Da sich die Kostenvorschreibung ausdrücklich als „Auslagen“ auf § 76 Abs 2 und 3 AVG stützt, ist für das Landesverwaltungsgericht Tirol nicht zu prüfen, ob die Vorschreibung als „Kommissionsgebühr“ gemäß § 77 AVG in Verbindung mit § 1 Abs 1 KommissionsgebührenVO 2025, LGBI 46, zulässig wäre. Da sich die Kostenvorschreibung ausdrücklich als „Auslagen“ auf Paragraph 76, Absatz 2 und 3 AVG stützt, ist für das Landesverwaltungsgericht Tirol nicht zu prüfen, ob die Vorschreibung als „Kommissionsgebühr“ gemäß Paragraph 77, AVG in Verbindung mit Paragraph eins, Absatz eins, KommissionsgebührenVO 2025, Landesgesetzblatt 46, zulässig wäre.

V.römisch fünf.

Unzulässigkeit der (ordentlichen) Revision

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

Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Fragen der Beweiswürdigung kommt regelmäßig als nicht über den Einzelfall hinausreichend keine grundsätzliche Bedeutung im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu (VwGH 21.4.2017, Ro 2016/11/0004; 18.8.2017, Ra 2017/11/0218; 13.11.2017, Ra 2017/02/0217). Der Verwaltungsgerichtshof ist als Rechtsinstanz grundsätzlich nicht zur Überprüfung der Beweiswürdigung berufen. Diese ist nur dahingehend der Kontrolle des Verwaltungsgerichtshofs unterworfen, ob der maßgebliche Sachverhalt ausreichend ermittelt wurde und ob die dabei angestellten Erwägungen schlüssig sind, also nicht den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut widersprechen. Die Richtigkeit der Beweiswürdigung ist vor dem Verwaltungsgerichtshof daher nicht zu überprüfen (VwGH 25.9.2017, Ra 2017/20/0282; 24.9.2014, Ra 2014/03/0012 mwN). Fragen der Beweiswürdigung kommt regelmäßig als nicht über den Einzelfall hinausreichend keine grundsätzliche Bedeutung im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu (VwGH 21.4.2017, Ro 2016/11/0004; 18.8.2017, Ra 2017/11/0218; 13.11.2017, Ra 2017/02/0217). Der Verwaltungsgerichtshof ist als Rechtsinstanz grundsätzlich nicht zur Überprüfung der Beweiswürdigung berufen. Diese ist nur dahingehend der Kontrolle des Verwaltungsgerichtshofs unterworfen, ob der maßgebliche Sachverhalt ausreichend ermittelt wurde und ob die dabei angestellten Erwägungen schlüssig sind, also nicht den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut widersprechen. Die Richtigkeit der Beweiswürdigung ist vor dem Verwaltungsgerichtshof daher nicht zu überprüfen (VwGH 25.9.2017, Ra 2017/20/0282; 24.9.2014, Ra 2014/03/0012 mwN).

Dem Verwaltungsgerichtshof kommt im Revisionsmodell eine Leitfunktion zu. Aufgabe des Verwaltungsgerichtshofes ist es, im Rahmen der Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (erstmalig) die Grundsätze bzw Leitlinien für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts festzulegen, welche von diesem zu beachten sind. Die Anwendung dieser Grundsätze im Einzelfall kommt hingegen grundsätzlich dem Verwaltungsgericht zu, dem dabei in der Regel ein gewisser Anwendungsspielraum überlassen ist. Ein Aufgreifen des vom Verwaltungsgericht entschiedenen Einzelfalles durch den Verwaltungsgerichtshof erfolgt, wenn das Verwaltungsgericht die vom Verwaltungsgerichtshof aufgestellten Leitlinien bzw Grundsätze nicht beachtet hat und somit seinen Anwendungsspielraum überschritten oder eine krasse bzw unvertretbare Fehlbeurteilung des Einzelfalles vorgenommen hat. Der Verwaltungsgerichtshof ist daher nach dem Revisionsmodell nicht dazu berufen, die Einzelfallgerechtigkeit in jedem Fall zu sichern – diese Aufgabe obliegt den Verwaltungsgerichten (VwGH 19.9.2024, Ra 2023/01/0304; 25.6.2024, Ra 2024/01/0071; 14.2.2023, Ra 2022/01/0334).

Im gegenständlichen Fall prüfte das Landesverwaltungsgericht Tirol das angefochtene Straferkenntnis anhand der (zitierten) Leitlinien des Verwaltungsgerichtshofs. Es handelt sich somit um eine Einzelfallbeurteilung. Die Revision ist deshalb unzulässig.

Belehrung und Hinweise

Soweit die (ordentliche) Revision an den Verwaltungsgerichtshof für zulässig erklärt worden ist, kann innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung dieser Entscheidung eine (ordentliche) Revision erhoben werden. Im Fall der Nichtzulassung der (ordentlichen) Revision kann innerhalb dieser Frist nur die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

Jedenfalls kann gegen diese Entscheidung binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erhoben werden.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, ist eine Eingabegebühr von € 340 zu entrichten. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die (ordentliche oder außerordentliche) Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht einzubringen.

Es besteht die Möglichkeit, für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof und für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof Verfahrenshilfe zu beantragen. Verfahrenshilfe ist zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten bzw wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von der Partei noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof ist der Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der oben angeführten Frist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der oben angeführten Frist im Fall der Zulassung der (ordentlichen) Revision beim Verwaltungsgericht einzubringen. Im Fall der Nichtzulassung der (ordentlichen) Revision ist der Antrag auf Verfahrenshilfe beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen; dabei ist im Antrag an den Verwaltungsgerichtshof, soweit dies dem Antragsteller zumutbar ist, kurz zu begründen, warum entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes die Revision für zulässig erachtet wird.

Zudem besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden können.

Hinweis:

Rechtskräftig verhängte Geldstrafen (sowie Verfahrenskostenbeiträge) sind bei der Behörde einzubezahlen (vgl§ 54b Abs 1 VStG).Rechtskräftig verhängte Geldstrafen (sowie Verfahrenskostenbeiträge) sind bei der Behörde einzubezahlen vergleiche Paragraph 54 b, Absatz eins, VStG).

Landesverwaltungsgericht Tirol

Priv.-Doz. Dr. Heißl, E.MA

(Richter)

Schlagworte

Freizeitwohnsitz

Kosten für Kontrolle

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2026:LVwG.2025.14.1658.15

Zuletzt aktualisiert am

29.04.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at