

**A B, Ort;  
Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes – Beschwerde**

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Richter Mag. Hannes Piccolroaz über die Beschwerde des A B, Adresse, PLZ Ort, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde X vom 20.06.2014, ZI \*\*-1/\*2\*-3,

**zu Recht erkannt:**

1. Gemäß § 28 VwGGV wird der Beschwerde Folge gegeben und der Spruch des angefochtenen Bescheides dahingehend berichtigt, dass die Feststellung auf Seite 2 „Der Freizeitwohnsitz ist zur ganzjährigen Wohnnutzung nicht geeignet.“ ersatzlos entfällt.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine **ordentliche Revision** an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG **unzulässig**.

### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen, und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

### **Entscheidungsgründe**

#### I. Sachverhalt, Beschwerdevorbringen:

Mit Eingabe vom 07.01.2013, eingelangt am 10.1.2013 beim Bürgermeister der Gemeinde X meldete der Beschwerdeführer das Gebäude „Q“ in EZ \*\*, GB \*\*\* X auf Gst \*\*\*/1 KG X nachträglich als Freizeitwohnsitz unter Vorlage diverser Bestätigungen an.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde X vom 20.06.2014, ZI \*\*-1/\*2\*-3, stellte der Bürgermeister gemäß § 17 Abs 3 TROG 2011 wie folgt fest:

„Aufgrund des Antrages vom 2013-01-10 des Herrn A B, wohnhaft in PLZ Ort bei Y, Adresse, um nachträgliche Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes gemäß § 17 Abs 1 TROG 2011, wird nach Überprüfung der vorgelegten Unterlagen festgestellt, dass das Objekt „Q“ in X als Freizeitwohnsitz verwendet werden darf.

Eigentümer/Verfügungsberechtigter des Freizeitwohnsitzes:  
A B, geb am xx.xx.xxxx, wohnhaft in PLZ Ort bei Y, Adresse.

Grundbuchsstand:  
EZ \*\*, Grundbuch \*\*\* X, Gp. \*\*\*/1 – Objekt „Q“ X Nr 257

Flächenwidmung:  
Freiland gemäß § 41 TROG 2011

Baumasse/Wohnnutzfläche/Lage des Freizeitwohnsitzes:  
Baumasse: 300 m<sup>3</sup>  
Wohnnutzfläche: 46,41 m<sup>2</sup> = Erdgeschoss  
bestehend aus Küche/Stube, Zimmer, WC, Dusche und Abstellraum;

Der Freizeitwohnsitz ist zur ganzjährigen Wohnnutzung nicht geeignet.“

Begründend wurde dazu im Wesentlichen zusammengefasst ausgeführt, dass für das gegenständliche Gebäude aufgrund seines Alters (ca 150 Jahre) eine Baubewilligung zu vermuten sei. Die ursprüngliche bauliche Zweckbestimmung sei die eines Almgebäudes, das heiße eines landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes für die Sommermonate gewesen.

In seiner Anmeldung vom 2013-0-10 habe der Antragsteller und Eigentümer des Gebäudes glaubhaft dargelegt, dass das Gebäude seit dem Jahre 1976 durchgehend als Freizeitwohnsitz verwendet werde. Geeignete Bescheinigungsmittel seien mit der Anmeldung vorgelegt worden. Wie sich aus dem vom Antragsteller vorgelegten Bestandsplänen ergebe,

seien in der Zwischenzeit auch keine baubewilligungspflichtigen Um- oder Zubau Maßnahmen vorgenommen worden. Daraus folge, dass die Zulässigkeit der Verwendung der Wohnräumlichkeiten des gegenständlichen Gebäudes als Freizeitwohnsitz gemäß § 17 Abs 3 TROG 2011 festzustellen gewesen sei. Der Wohnsitz sei für eine ganzjährige Wohnnutzung mangels infrastruktureller Einrichtungen – insbesondere mangels verkehrsmäßiger Erschließung in technischer und rechtlicher Hinsicht – nicht geeignet.

In der dagegen fristgerecht eingebrachten Beschwerde, welche sich allein gegen die Feststellung, dass der Freizeitwohnsitz zur ganzjährigen Wohnnutzung nicht geeignet sei, richte, bringt der Beschwerdeführer im Wesentlichen zusammengefasst vor, dass Angaben bzw Vorgaben, wonach die Behörde neben den Angaben nach § 14 Abs 1 lit a bis d TROG 2011 auch die Feststellung zu treffen hätte, ob der Freizeitwohnsitz zur ganzjährigen Wohnnutzung geeignet erscheine oder nicht, dem Gesetz nicht zu entnehmen seien. Die Feststellung der Behörde, wonach der Freizeitwohnsitz zur ganzjährigen Wohnnutzung nicht geeignet wäre, werde wegen mangelnder infrastruktureller Einrichtung begründet, insbesondere dass die verkehrsmäßige Erschließung in technischer und rechtlicher Hinsicht nicht geeignet sei. Der Freizeitwohnsitz sei bislang ganzjährig der Wohnnutzung unterzogen worden – sowohl im Sommer als auch im Winter. Es sei ein gut instandgehaltener Schotterweg vorzufinden. Nach dem Güter- und Seilwege-Landesgesetz 1970 seien neben dem Eigentümer auch Pächter der berechtigten Grundstücke sowie sonstige Nutzungsberechtigte berechtigt, den Seilweg, sprich den Güterweg, zu benützen. Es bestehe ein Bringungsrecht auch für den Nutzungsberechtigten des Freizeitwohnsitzes. Weiters bestehe zu Gunsten der Grundstücke 816/1, 819/1 und 820 in EZ \*\*3 auf den Gst. 821, 828/2, 838/1, 840/2 in EZ \*\* GB X das grundbücherliche verankerte Fahrrecht bis unmittelbar an den Freizeitwohnsitz heran. Weiters werde beantragt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen und ihn sowie seine Gattin einzuvernehmen. Weiters werde beantragt den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Feststellung getroffen werde: „Der Freizeitwohnsitz ist zur ganzjährigen Wohnnutzung geeignet!“; in eventu den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Feststellung entfalle, wonach der Freizeitwohnsitz zur ganzjährigen Wohnnutzung nicht geeignet sei; in eventu den angefochtenen Bescheid zu beheben und die Verwaltungssache zur neuerlichen Verhandlung, Beweisaufnahme und Entscheidung an die Behörde zurückzuverweisen.

## II. Beweiswürdigung:

Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der Gemeinde X.

## III. Rechtslage:

### *„§ 17 TROG*

#### *Nachträgliche Anmeldung von Freizeitwohnsitzen, anhängige Feststellungsverfahren*

#### *(1) Wohnsitze, die*

- a) am 31. Dezember 1993 nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitze verwendet worden sind und
- b) weiterhin als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, können vom Eigentümer oder vom sonst hierüber Verfügungsberechtigten letztmalig bis zum 30. Juni 2014 beim Bürgermeister nachträglich angemeldet werden.

(2) In der Anmeldung ist durch geeignete Unterlagen oder sonstige Beweismittel nachzuweisen, dass der Wohnsitz bereits am 31. Dezember 1993 als Freizeitwohnsitz verwendet worden ist. Die Anmeldung hat weiters die Angaben nach § 14 Abs. 1 lit. a bis d zu enthalten. Bei Gebäuden mit mehr als drei im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen, für die die Baubewilligung nach dem 21. September 1973 erteilt worden ist, ist weiters ein einstimmiger Beschluss aller Wohnungseigentümer oder an dessen Stelle eine gerichtliche Entscheidung vorzulegen, wonach der Verwendung der betreffenden Wohnung als Freizeitwohnsitz zugestimmt wird. Dieser Zustimmung bedarf es nicht für Gebäude auf Grundstücken, die am 31. Dezember 1993 als Sonderflächen für Apartmenthäuser gewidmet waren.

(3) Der Bürgermeister hat aufgrund der Anmeldung mit schriftlichem Bescheid festzustellen, ob der betreffende Wohnsitz als Freizeitwohnsitz verwendet werden darf. Die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz ist festzustellen, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 1 und im Fall des Abs. 2 dritter Satz weiters die wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung zur Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz vorliegen. Anderenfalls ist die Unzulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz festzustellen. Im Fall des Abs. 2 dritter Satz gilt dies auch, wenn im betreffenden Gebäude im Zeitpunkt der Anmeldung bereits drei Wohnungen bestehen, die rechtmäßig als Freizeitwohnsitze verwendet werden oder hinsichtlich deren die wohnungseigentumsrechtliche Zustimmung zur Verwendung als Freizeitwohnsitz vorliegt.

(4) Bescheide über die Zulässigkeit der Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz haben die Angaben nach § 14 Abs. 1 lit. a bis d zu enthalten.

(5) Parteien des Verfahrens sind der Eigentümer des betreffenden Wohnsitzes und, sofern dieser die Anmeldung erstattet hat, auch der sonst hierüber Verfügungsberechtigte. Im Fall des Abs. 2 dritter Satz sind weiters alle Wohnungseigentümer Parteien. Sie sind berechtigt, das Fehlen der wohnungseigentumsrechtlichen Zustimmung zur Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz geltend zu machen.

(6) Nach § 16 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 28/1997 anhängige Feststellungsverfahren sind nach den Abs. 2 bis 5 weiterzuführen. Der Nachweis nach Abs. 2 erster Satz ist nicht erforderlich, wenn sich der Verwendungszweck als Freizeitwohnsitz bereits aufgrund der Baubewilligung ergibt. Bescheiden über die Feststellung der Zulässigkeit der Verwendung von Wohnsitzen als Freizeitwohnsitz ist die Baumasse im Sinn des § 61 Abs. 3 zweiter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 10/1997 zugrunde zu legen.

*(7) Bescheide, mit denen entgegen diesem Gesetz die Zulässigkeit der Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz festgestellt wird, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.*

*(8) Die Landesregierung kann durch Verordnung die für die Anmeldung von Wohnsitzen als Freizeitwohnsitze zu verwendenden Formulare festlegen.*

#### *§ 14 TROG Freizeitwohnsitzverzeichnis*

*(1) Der Bürgermeister hat ein Verzeichnis der Wohnsitze, die aufgrund einer Feststellung oder Baubewilligung im Sinn des § 13 Abs. 2 erster Satz, einer Baubewilligung im Sinn des § 13 Abs. 4 erster Satz oder einer Ausnahmbewilligung im Sinn des § 13 Abs. 5 erster Satz als Freizeitwohnsitze verwendet werden dürfen, zu führen. Das Verzeichnis hat hinsichtlich der einzelnen Freizeitwohnsitze zu enthalten:*

- a) den Namen, das Geburtsdatum und die Adresse des Eigentümers des Wohnsitzes und des allenfalls sonst hierüber Verfügungsberechtigten,*
- b) die Nummer und die Widmung des Grundstückes, auf dem sich der Wohnsitz befindet,*
- c) die Adresse des Wohnsitzes,*
- d) die Baumasse (§ 61 Abs. 3) und die Wohnnutzfläche des Wohnsitzes, bei Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen weiters die genaue Bezeichnung und erforderlichenfalls eine planliche Darstellung der betreffenden Räume.*

*(2) Freizeitwohnsitze, für die eine Baubewilligung im Sinn des § 13 Abs. 4 erster Satz vorliegt, sind nach dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung in das Verzeichnis aufzunehmen. Freizeitwohnsitze, für die eine Ausnahmbewilligung im Sinn des § 13 Abs. 5 erster Satz vorliegt, sind nach dem Eintritt der Rechtskraft der Ausnahmbewilligung in das Verzeichnis aufzunehmen und als solche kenntlich zu machen. In den Fällen des § 15 Abs. 1 und 2 sind nach dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung das Datum und die Geschäftszahl der Baubewilligung in das Verzeichnis aufzunehmen und die Angaben nach Abs. 1 lit. d im Verzeichnis richtigzustellen.*

*(3) Aus dem Verzeichnis sind zu streichen:*

- a) Wohnsitze, deren Eigenschaft als Freizeitwohnsitz aufgrund des § 16 Abs. 1 lit. a und 2 erloschen ist oder aufgrund des § 16 Abs. 1 lit. b und 3 als erloschen festgestellt worden ist,*
- b) Freizeitwohnsitze, für die eine Ausnahmbewilligung im Sinn des § 13 Abs. 5 erster Satz vorliegt, im Fall der Aufhebung der Ausnahmbewilligung nach § 13 Abs. 7 fünfter Satz,*
- c) Freizeitwohnsitze, für die die Baubewilligung erloschen ist."*

Aufgrund des eindeutigen Inhaltes eines Feststellungsbescheides nach § 17 Abs 3 in Verbindung mit § 17 Abs 4 TROG 2011 hat der angefochtene Bescheid lediglich Angaben in

Bezug auf den Namen, das Geburtsdatum und die Adresse des Eigentümers des Wohnsitzes und des allenfalls sonstig hierüber Verfügungsberechtigten, die Nummer und die Widmung des Grundstückes, auf dem sich der Wohnsitz befindet, die Adresse des Wohnsitzes, die Baumasse und die Wohnnutzfläche des Wohnsitzes, bei Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen weiters die genaue Bezeichnung und erforderlichenfalls eine planliche Darstellung der betreffenden Räume zu enthalten.

Zutreffend verweist der Beschwerdeführer darauf, dass weitergehende Inhalte bzw. Feststellungen bezüglich des in Rede stehenden Freizeitwohnsitzes dem Gesetz nicht zu entnehmen sind.

Nach ständiger Rechtsprechung der Gerichtshöfe öffentlichen Rechts ist die bescheidförmige Feststellung rechtserheblicher Tatsachen nur dann zulässig, wenn die Rechtsordnung sie ausdrücklich vorsieht (VwSlg 9035A/1975 uva).

Grundsätzlich besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass die Behörden aus einem in privatem oder im öffentlichen Interesse begründeten Anlass auch ohne ausdrückliche Ermächtigung Rechtsverhältnisse bescheidförmig feststellen können (vgl VfSlg 11.764/1988 ua), sofern dadurch nicht den im einzelnen Fall maßgeblichen Rechtsvorschriften widersprochen würde, also die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen (VwSlg 13.732A/1992). Nach ständiger Rechtsprechung der Gerichtshöfe öffentlichen Rechts dürfen die Behörden zum einen dann von Amts wegen einen solchen Feststellungsbescheid erlassen, wenn dieser im öffentlichen Interesse liegt. Erlässt die Behörde zu Unrecht von Amts wegen einen Feststellungsbescheid verletzt sie nicht nur das einfache Gesetz, sondern auch das Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter gemäß Art 83 Abs 2 B-VG (vgl VfSlg 3925/1961).

Die in Rede stehende Feststellung des Bürgermeisters der Gemeinde X, dass der Freizeitwohnsitz zur ganzjährigen Wohnnutzung nicht geeignet sei, ist in § 17 Abs 3 in Verbindung mit § 14 Abs 1 TROG 2011 nicht vorgesehen. Eine gesetzliche Grundlage für diese Feststellung im konkreten Anmeldefall liegt daher nicht vor. Dass diese Feststellung darüber hinaus im öffentlichen Interesse liege und daher von Amts wegen getroffen werden könne, lässt sich der angefochtenen Entscheidung nicht entnehmen. Auch für das erkennende Gericht ist eine diesbezügliche Feststellung nicht im öffentlichen Interesse gelegen, weshalb diese Feststellung zu Unrecht erfolgt ist.

#### IV. Ergebnis:

Da die Feststellung „Der Freizeitwohnsitz ist zur ganzjährigen Wohnnutzung nicht geeignet.“ weder im Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist noch im öffentlichen Interesse liegt, war der Beschwerde bereits aus diesem Grund Folge zu geben und der Spruch der angefochtenen Entscheidung dementsprechend abzuändern.

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung war aus Sicht des Landesverwaltungsgerichtes Tirol nicht erforderlich, zumal in der gegenständlichen Beschwerdesache ausschließlich Rechtsfragen zu beantworten waren, wogegen der Sachverhalt in den entscheidungsrelevanten Punkten als geklärt anzusehen ist, sodass eine

mündliche Erörterung eine weitere Klärung der vorliegenden Rechtssache nicht erwarten ließ. Einem Entfall der Verhandlung standen somit weder Art 6 Abs 1 EMRK noch Art 47 der Charta der Grundrechte der europäischen Union entgegen (vgl § 24 Abs 4 VwGVG und die Erkenntnisse des VwGH vom 03.10.2013, ZI 2012/06/0221, und vom 21.03.2014, ZI 2011/06/0224).

V. 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.

Landesverwaltungsgericht Tirol  
Mag. Hannes Piccolroaz  
(Richter)