

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/6/20 99/06/0205

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.06.2001

## Index

L67007 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Tirol;  
L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;  
50/01 Gewerbeordnung;

## Norm

GewO 1994 §124 Z9;  
GewO 1994 §142;  
GVG Tir 1996 §2 Abs6 lita;  
GVG Tir 1996 §2 Abs6;  
ROG Tir 1997 §15 Abs1 lita;  
ROG Tir 1997 §15 Abs1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Bernegger und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Hanslik, über die Beschwerde des OK in I, vertreten durch Dr. R, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates in Tirol vom 11. Februar 1999, Zl. uvs- 1997/1/45-9, 1997/17/0241-9, betreffend Verwaltungsübertretungen gemäß § 36 Abs. 1 lit. c Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 und § 53 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 1989 (weitere Partei: Tiroler Landesregierung), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Mit Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Landeck vom 12. September 1997 wurde dem Beschwerdeführer Folgendes zur Last gelegt:

"1. Sie haben das von Ihnen mit Kaufvertrag vom 20.04.1995 ins Eigentum erworbene Gst. 432/2 (nunmehr Gst. 3077/2), GB I..., mit dem dort seinerzeit bestandenen Tischlereigebäude mit der Adresse ... nach dem Umbau zu einem Personalwohnhaus mit 12 Wohneinheiten auf Grund des Baubescheides des Bürgermeisters von I... vom 08.08.1995, Zl. ..., in der Wintersaison 1996/97 jedenfalls in der Zeit ab 24.12.1996 bis 27.03.1997, insbesondere am 20.02.1997 unter der Bezeichnung 'Residenza S...' mit insgesamt 12 Wohneinheiten mit insgesamt bis zu 49 Gästebetten als Ferienwohnungen an wechselnde Personen zu Urlaubszwecken vermietet, und das Gebäude damit als Freizeitwohnsitz im Sinne des § 2 Abs. 6 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der zum Tatzeitraum gültigen Fassung

unzulässigerweise verwendet bzw. verwenden lassen, obwohl Sie beim Erwerb des Grundstückes gegenüber der Grundverkehrsbehörde am 14.06.1995 die Erklärung abgegeben haben, dass durch den gegenständlichen Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werde.

2. Sie haben dabei in der angeführten Zeitspanne das Gebäude zu einem anderen als dem aus dem Baubescheid des Bürgermeisters von I... vom 08.08.1995, Zl. ..., hervorgehenden Verwendungszweck verwendet, indem das Gebäude baubehördlich als Personalwohnhaus genehmigt worden ist, tatsächlich zur Unterbringung von Gästen in bis zu 49 Gästebetten, welche in Ferienwohnungen untergebracht waren, verwendet wurde, obwohl die Änderung des Verwendungszweckes auf die Zulässigkeit des Gebäudes einen Einfluss hätte haben können."

Über den Beschwerdeführer wurden gemäß § 36 Abs. 1 Tir. Grundverkehrsgesetz 1996 in der Fassung der Novelle 1997, LGBl. Nr. 59, und gemäß § 53 Abs. 2 Tir. Bauordnung 1989 Geldstrafen in der Höhe von S 50.000,-- bzw. S 10.000,-- (Ersatzfreiheitsstrafen von vier Wochen bzw. einer Woche) verhängt.

Der dagegen vom Beschwerdeführer erhobenen Berufung wurde mit dem angefochtenen Bescheid insofern Folge gegeben, als die zu Punkt 1. festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe auf fünf Tage und die zu Punkt 2. festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe auf zwei Tage herabgesetzt wurde. Im Übrigen wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Die Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die Behörde erster Instanz nach Durchführung eines mängelfreien Verfahrens zu Recht davon ausgegangen sei, dass der Beschwerdeführer zum tatgegenständlichen Zeitpunkt im verfahrensgegenständlichen Gebäude insgesamt 12 Wohneinheiten als Ferienwohnungen vermietet hat, wodurch das Gebäude unzulässigerweise als Freizeitwohnsitz im Sinne des § 2 Abs. 6 Tir. Grundverkehrsgesetz 1996 verwendet worden sei. Soweit sich der Beschwerdeführer auf den Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 6 lit. a Tir. Grundverkehrsgesetz 1996 berufe, sei ihm zu entgegnen, dass nach dem Willen des Gesetzgebers nur solche Gastgewerbebetriebe nicht als Freizeitwohnsitze zu qualifizieren seien, die gemäß den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 über eine entsprechende Betriebsanlagengenehmigung verfügten. Dass eine solche Genehmigung nicht erforderlich gewesen wäre, werde nicht einmal vom Beschwerdeführer behauptet. Tatsächlich sei in der Zwischenzeit auf Antrag des Beschwerdeführers die gewerberechtliche Genehmigung für die Nutzung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes als Gästehaus erteilt worden. Der Beschwerdeführer habe die von ihm behauptete Tatsache, wonach die Gäste des verfahrensgegenständlichen Gebäudes im Hotel S. ihre Mahlzeiten eingenommen und die gesamte Hotelinfrastruktur unentgeltlich nutzen hätten können, nicht in ausreichendem Maße glaubhaft machen können. Das diesbezügliche Vorbringen des Beschwerdeführers sei auch nicht geeignet, der Vermietung der Wohneinheiten den Charakter eines Gastgewerbebetriebes zu verleihen. Von einer Beherbergung von Gästen könne nur dann gesprochen werden, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht würden. Das aus dem Zusammenwirken aller Umstände sich ergebende Erscheinungsbild müsse ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen lassen, das, wenn auch in beschränkter Form, eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrate. Unter den vom Beschwerdeführer geschilderten Umständen könne nicht davon ausgegangen werden, dass solche Dienstleistungen tatsächlich erbracht worden seien. Auch die Annahme, dass es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Gebäude quasi um eine Zweigniederlassung des Hotels S. handle, sei rechtlich nicht haltbar. Diesbezüglich habe bereits die Behörde erster Instanz zutreffend ausgeführt, dass allein schon auf Grund der räumlichen Trennung zwischen den beiden Objekten nicht von einem Dependancenbetrieb gesprochen werden könne. Da nach Auffassung der genannten Behörde kein Gastgewerbebetrieb vorliege, sei weiters zu prüfen, ob allenfalls der Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 6 lit. b Tir. Grundverkehrsgesetz 1996 vorliege. Danach gälten Gebäude mit höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens 12 Betten, die während des Jahres jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen vermietet werden (Ferienwohnungen), nicht als Freizeitwohnsitze. Da nach der Aktenlage eine bloß kurzzeitige Vermietung der Wohnungen an die Gäste anzunehmen sei, beschränke sich die Prüfung des Sachverhaltes darauf, wie viele Wohnungen der Beschwerdeführer im tatgegenständlichen Zeitraum vermietet habe bzw. ob bei der Vermietung von bloß drei Wohnungen die zulässige Bettenzahl von 12 überschritten worden sei. Die Behörde erster Instanz sei auf Grund des von ihr durchgeföhrten Ermittlungsverfahrens, insbesondere auf Grund des beim Tourismusverband I. für die Wintersaison 1996/1997 aufliegenden Prospektes davon ausgegangen, dass der Beschwerdeführer in dem verfahrensgegenständlichen Gebäude mit dem Namen "Residenza S..."

12 Wohneinheiten zu Urlaubszwecken angeboten habe. Es handle sich um zwei Wohneinheiten mit je zwei Betten, fünf Wohneinheiten zu je vier Betten und fünf Wohneinheiten zu je vier bis fünf Betten. Auf Grund dieser Aufstellung

errechne sich eine Nächtigungsmöglichkeit für 44 bis 49 Gäste. Dass der Beschwerdeführer schon von vornherein beabsichtigt habe, das Gebäude durch die Vermietung von Ferienwohnungen zu nutzen, müsse allein schon auf Grund der Einteilung des Gebäudes (Wohneinheiten bis zu fünf Betten, Kochnische für jede Wohneinheit) angenommen werden. Wenn der Beschwerdeführer behauptet, dass diese Wohnmöglichkeit vom Personal nicht angenommen worden sei und weder er noch Familienangehörige (mit einigen Ausnahmen abgesehen) in der Residenza ihren bleibenden Aufenthalt genommen hätten, so müsse das Haus - mit Ausnahme von drei Wohneinheiten - praktisch leer gestanden sein. Im Hinblick darauf, dass die in der Gemeinde I. an Gäste vermieteten Zimmer insbesondere während der Wintersaison regelmäßig ausgebucht seien, sei es im Zusammenhang mit den Beobachtungen des Zeugen A.L. nicht erforderlich, die genaue Zahl der in der Residenza wohnenden Gäste zu ermitteln, um dem Beschwerdeführer die Übertretung nachzuweisen. Nach Darstellung des angeführten Zeugen seien die elf Stellplätze für Fahrzeuge fast ständig von holländischen Fahrzeugen besetzt gewesen, wobei diese Stellplätze häufig nicht ausgereicht hätten. Dass es sich hier um Fahrzeuge von Personen gehandelt haben sollte, die nicht in der Residenza gewohnt hätten, schließe die belangte Behörde aus, zumal dieser Ortsteil vom Hauptort zweieinhalb km entfernt sei und nur aus insgesamt fünf Häusern bestehe. Darüber hinaus sei dem Zeugen die Unterscheidung zuzumuten, ob die Fahrzeuge den Gästen der Residenza zuzuordnen seien oder nicht. Die Behauptung des Beschuldigten, ohne besondere Notwendigkeit einen Großteil der freien Betten nicht vermietet zu haben, widerspreche zudem jeder kaufmännischen Logik. Wenn der Beschwerdeführer, wie in der Berufung behauptet, davon ausgegangen sei, dass der Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 6 Tir. Grundverkehrsgesetz 1996 zutreffe, habe für ihn kein Grund bestanden, die Bettenkapazität voll auszuschöpfen. Das Vorbringen, die in Rede stehenden Räumlichkeiten für eigene Zwecke genutzt zu haben, sei auf Grund des durchgeföhrten Ermittlungsverfahrens widerlegt.

Der Beschwerdeführer habe auch eine Verwaltungsübertretung nach § 53 Abs. 1 lit. h i.V.m. § 25 lit. d Tir. Bauordnung 1989 zu verantworten. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde I. vom 8. August 1995 sei dem Beschwerdeführer die baubehördliche Bewilligung zum Ausbau des bestehenden Betriebsgebäudes einer ehemaligen Tischlerei zu einem Personalhaus auf dem näher angeführten Grundstück erteilt worden. Dass die Änderung des Verwendungszweckes auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach der Tiroler Bauordnung einen Einfluss haben konnte, ergebe sich bereits aus dem Bescheid vom 18. Dezember 1997, mit dem dem Beschwerdeführer die baubehördliche Bewilligung zur Änderung des Verwendungszweckes von "Personalhaus in Gästehaus mit 33 Gästebetten" bewilligt worden sei. In diesem Bescheid sei dem Beschwerdeführer aufgetragen worden, den Parkplatzplan im Sinne der Verwendungszweckänderung entsprechend zu ergänzen bzw. insgesamt 19 PKW-Abstellplätze nachzuweisen.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat unter Hinweis darauf, dass die Verwaltungsakten dem Verfassungsgerichtshof (an den parallel zur vorliegenden Beschwerde gleichfalls Beschwerde erhoben worden war), vorgelegt worden seien, keine Gegenschrift erstattet. Die mittlerweile nach Ablehnung der Behandlung der Beschwerde durch den Verfassungsgerichtshof (Beschluss vom 6. März 2000, B 1369/99- 5) rückgemittelten Verwaltungsakten wurden dem Verfassungsgerichtshof nach entsprechender Aufforderung von den Behörden vorgelegt.

Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 36 Abs. 1 lit. c Tir. Grundverkehrsgesetz 1996, LGBI. Nr. 61 (im Folgenden: TGVG) begeht u.a. eine Verwaltungsübertretung, wer

"- ausgenommen in den Fällen des § 14 Abs. 1 - ein Gebäude, einen Teil eines Gebäudes oder eine Wohnung auf Grund eines nach dem 1. Jänner 1994 erworbenen Rechtes als Freizeitwohnsitz verwendet oder verwendet lässt oder auf einem Grundstück, an dem nach diesem Zeitpunkt ein entsprechendes Recht erworben wurde, ein Gebäude, einen Teil eines Gebäudes oder eine Wohnung errichtet und dieses (diesen, diese) als Freizeitwohnsitz verwendet oder verwendet lässt, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu S 500.000,-- zu bestrafen."

Diese Bestimmung ist durch die im vorliegenden Fall auch relevante Novelle, LGBI. Nr. 59/1997, nur im Hinblick darauf geändert worden (in Kraft getreten am 23. Juli 1997), dass der Beginn wie folgt lautet:

"- ausgenommen in den Fällen des § 14 Abs. 1 und des § 15 Abs. 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 -".

Gemäß § 2 Abs. 6 TGVG in der Stammfassung sind Freizeitwohnsitze 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. Als Freizeitwohnsitze gelten nicht:

a) Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen sowie Kur- und Erholungsheime, die von öffentlichen Einrichtungen, Betrieben oder Einrichtungen der freien Jugendwohlfahrt erhalten werden;

b) Gebäude mit höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten, die während des Jahres jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen vermietet werden (Ferienwohnungen);

entsprechende Neubauten, für die die Baubewilligung erst nach dem 1. Februar 1996 rechtskräftig erteilt wird, gelten jedoch nur dann nicht als Freizeitwohnsitz, wenn der Vermieter der Ferienwohnungen im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat.

Mit der bereits angeführten Novelle des TGVG wurde § 2 Abs. 6 dahingehend geändert, dass für Freizeitwohnsitze die Begriffsbestimmung nach § 15 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997, LGBI. Nr. 10, in der jeweils geltenden Fassung gilt. § 15 Abs. 1 Tir. Raumordnungsgesetz 1997 in der Fassung der Novelle LGBI. Nr. 28/1997 enthält eine inhaltlich gleich lautende Regelung betreffend Freizeitwohnsitze, wie der zum Teil wiedergegebene § 2 Abs. 6 TGVG in der Stammfassung.

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass das wesentliche Abgrenzungsmerkmal von Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen und von Ferienwohnungen zum Tatbestand des Freizeitwohnsitzes in der jeweils kurzzeitigen Vermietung an wechselnde Personen im Gegensatz zum dauerhaften Nutzungsrecht einer Person zur auch nur zeitweiligen Verwendung einer Wohnung bzw. eines Gebäudes ausschließlich zu Erholungszwecken bei Freizeitwohnsitzen liege. Die Beherbergung von Gästen unterliege, wenn damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht würden, der Gewerbeordnung und bedürfe es vorbehaltlich der Ausnahmen gemäß § 142 i.V.m. § 124 Z. 9 GewO hiefür einer Gewerbeberechtigung. So falle nach Auffassung des Beschwerdeführers die kurzzeitige Vermietung von mehr als drei Wohnungen mit insgesamt mehr als 12 Betten an wechselnde Personen unter die GewO und bedürfe es dafür gemäß § 142 GewO einer Gewerbeberechtigung für das Gastgewerbe. Ein solcher Betrieb falle somit unter die Ausnahme gemäß § 2 Abs. 6 lit. a TGVG 1996.

Dem ist entgegenzuhalten, dass die in § 2 Abs. 6 lit. a TGVG in der Stammfassung und nunmehr in § 15 Abs. 1 lit. a Tir. ROG 1997 vorgesehene Ausnahme für Gastgewerbebetriebe im Zusammenhalt mit den Regelungen der GewO so verstanden werden muss, dass es sich dabei im Einklang mit der GewO um einen gemäß der GewO rechtmäßigen Betrieb, für den allenfalls eine gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung vorliegen muss, handeln muss, wobei auch der die Gastgewerbetätigkeit Ausübende für den in Frage kommenden Standort eine gewerberechtliche Berechtigung innehaben muss. Unbestritten lag im Tatzeitraum für das verfahrensgegenständliche Gebäude keine gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung für den Betrieb eines Gästehauses vor noch eine gewerberechtliche Berechtigung für eine Person, dieses Gastgewerbe am vorliegenden Standort auszuüben.

Weiters ist der Beschwerdeführer nicht im Recht, wenn er meint, dass die Nutzung einer Wohnung als Freizeitwohnsitz immer eine dauerhafte Art der Nutzung erfordere. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 23. März 2000, Zl. 98/06/0156, näher ausgeführt hat (auf dessen diesbezügliche Begründung gemäß § 43 Abs. 2 VwGG verwiesen wird), begründet auch die kurzfristige Verwendung einer Wohnung, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteiles zu den in § 2 Abs. 6 TGVG bzw. in § 15 Abs. 1 Tir. ROG 1997 genannten Zwecken das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes.

Der Beschwerdeführer meint weiters, dass es sich bei der Verwaltungsübertretung gemäß § 36 Abs. 1 lit. c TGVG um ein Begehungsdelikt, im engeren Sinn um ein Erfolgsdelikt handle. Die Verwendung eines Gebäudes, eines Teiles eines Gebäudes oder einer Wohnung als Freizeitwohnsitz müsse tatsächlich stattgefunden haben. Daher könne nach Auffassung des Beschwerdeführers aus dem Beweismittel des Prospektes des Tourismusverbandes I. für die Wintersaison 1996/97 für das vorliegende Strafverfahren nichts gewonnen werden.

Auch mit diesem Vorbringen ist der Beschwerdeführer nicht im Recht. Die belangte Behörde konnte den Prospekt des Tourismusverbandes als Indiz für die tatsächliche Vermietung der angegebenen Ferienwohnungen heranziehen.

Der Beschwerdeführer meint weiters, dass aus dem Lokalaugenschein am 20. Februar 1997 nicht abgeleitet werden

könne, dass er tatsächlich 12 Ferienwohnungen in dem verfahrensgegenständlichen Gebäude vermietet hätte. Bei seiner Beiziehung zum Lokalaugenschein am 20. Februar 1997 hätte eine Begehung des Hauses ergeben, dass er maximal drei Wohneinheiten zur Vermietung an Feriengäste zur Verfügung gestellt habe. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes kann die Schlussfolgerung der belangten Behörde nicht beanstandet werden, dass im Hinblick auf den angeführten Prospekt des Tourismusverbandes (der sich auf von der Ehefrau des Beschwerdeführers in einem Fragebogen gemachte Angaben stützte), die deutliche Beschilderung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes mit "Residenza S...", weiters dass beim Lokalaugenschein am 20. Februar 1997 sieben holländische Kraftfahrzeuge vor dem Gebäude geparkt hätten und nach Beobachtung des Zeugen A.L. in der Wintersaison laufend Kraftfahrzeuge mit ausländischen Kennzeichen vor dem verfahrensgegenständlichen Gebäude abgestellt gewesen seien, davon auszugehen sei, dass mehr als drei der im Gebäude befindlichen Wohnungen als Ferienwohnungen benutzt worden seien.

Weiters rügt der Beschwerdeführer, dass seine Aussage und die Aussage seiner Ehefrau in der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde am 11. Februar 1999, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude ausschließlich im Rahmen des Gastgewerbebetriebes zum Hotel S. zur Fremdenbeherbergung verwendet worden sei, nicht behandelt worden seien. Die Aussagen hätten sich darauf bezogen, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude ausschließlich im Rahmen des Hotelbetriebes des Beschwerdeführers zur Fremdenbeherbergung verwendet worden sei.

Auch diesem Vorbringen kommt keine Berechtigung zu, weil die Nutzung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes im Rahmen eines Gastgewerbebetriebes nur dann nicht unter die Nutzung als Freizeitwohnsitz gemäß § 36 Abs. 1 lit. c TGVG fällt, wenn für diesen Betrieb auch eine gewerberechtliche Genehmigung bzw. eine gewerberechtliche Berechtigung für die Ausübung des Gastgewerbebetriebes in dem Standort gegeben ist. Für die Nutzung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes als Gastgewerbebetrieb lagen im Tatzeitraum - wie auch im Zeitpunkt der Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides - unbestritten keine solchen Berechtigungen vor. Aus dem Umstand, dass der Ehefrau des Beschwerdeführers mittlerweile für den verfahrensgegenständlichen Standort die Gewerbeberechtigung zur Ausübung des Gastgewerbes (Bescheid vom 11. November 1998) und dem Beschwerdeführer die gewerberechtliche Betriebserlaubnis für die Errichtung und den Betrieb des Gästehauses mit Bescheid vom 12. Juni 1998 erteilt wurde, kann für das vorliegende Verwaltungsstrafverfahren nichts abgeleitet werden.

Weiters bestreitet der Beschwerdeführer, dass das Gebäude zu einem anderen als dem bewilligten Verwendungszweck verwendet worden sei. Das bewilligte Personalhaus sei darauf gerichtet gewesen, dass verschiedene Personen in getrennten Wohneinheiten wohnen können sollten. Es sei nicht ersichtlich, worin der Unterschied liegen solle, ob die Wohnungsbenutzer Hotelangestellte oder Hotelgäste seien.

Gemäß § 25 lit. d Tir. Bauordnung 1989 bedarf die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sofern diese Änderung auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach diesem Gesetz einen Einfluss haben kann, einer Bewilligung. Gemäß § 53 Abs. 1 lit. h Tir. Bauordnung 1989 begeht u.a. eine Verwaltungsübertretung, wer ein Gebäude oder einen Gebäudeteil zu einem anderen als dem bewilligten Verwendungszweck ohne Bewilligung gemäß § 25 lit. d Tir. Bauordnung 1989 verwendet.

Zunächst ist dazu festzustellen, dass eine baubehördliche Bewilligung eines Gebäudes als Personalhaus ausschließlich die Berechtigung zur Verwendung für Wohnzwecke für Angestellte eines Betriebes vermittelt. Die Unterbringung von Hotelgästen ist damit gerade nicht zugelassen. Die belangte Behörde ist auch zutreffend davon ausgegangen, dass die vorliegende Änderung des Verwendungszweckes auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach der Tir. Bauordnung einen Einfluss haben konnte. Sofern der Beschwerdeführer die Nutzung als gastgewerblicher Betrieb geltend macht, ist dabei darauf zu verweisen, dass im landwirtschaftlichen Mischgebiet (so die Widmung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes) gemäß § 40 Abs. 5 i.V.m. § 38 Abs. 2 Tir. ROG 1997 nur Gebäude für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit höchstens 40 Betten zulässig sind. Im Übrigen war - wie bereits dargelegt - die Beweiswürdigung der Behörden, dass in dem verfahrensgegenständlichen Gebäude mehr als drei Ferienwohnungen verwendet wurden, nicht zu beanstanden, da sie als schlüssig und nachvollziehbar zu beurteilen ist.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 20. Juni 2001

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2001:1999060205.X00

**Im RIS seit**

28.08.2001

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

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