jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 1998/5/20 97/06/0078

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.05.1998

Index

L70407 Privatzimmervermietung Tirol;
10/02 Novellen zum B-VG;

Norm

B-VGNov 1974 Art3;
PrivatzimmervermietungsG Tir 1959 §2 Abs1 lita;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsidenten Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerde des A in M, vertreten durch D, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 10. Februar 1997, Zl. Ve1-550-1677/1-1, betreffend Untersagung gemäß § 43 Abs. 3 TBO (mitbeteiligte Partei: Gemeinde Jochberg, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Zur Vorgeschichte des Beschwerdefalles wird auf die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. September 1992, Zl. 92/06/0150 (betreffend die Untersagung der Benützung der fraglichen baulichen Anlage), sowie vom 11. Februar 1993, Zl. 92/06/0230, und vom 17. November 1994, Zl.93/06/0178 (betreffend jeweils die Bestrafung des Beschwerdeführers wegen einer Verwaltungsübertretung nach der Tiroler Bauordnung), verwiesen. Hieraus ist festzuhalten:

Mit Bescheid vom 14. Juni 1991 untersagte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde dem Beschwerdeführer gemäß § 43 Abs. 3 der Tiroler Bauordnung die weitere Benützung des mit Bescheid vom 16. Juni 1982 bewilligten Wohn- und Wirtschaftsgebäudes sowie des mit Bescheid vom 1. Oktober 1986 bewilligten Garagengebäudes des F-Hofes in J.

Dies wurde damit begründet, daß nicht nur das gesamte Wohn-, sondern auch Teile des Wirtschaftsgebäudes zu "Zweitwohnungen für Ausländer" umgebaut worden seien und es sich im gegenständlichen Fall daher nicht mehr um eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 15 Abs. 3 TROG 1984 handle; zudem sei für die erwähnten Gebäude

noch keine Benützungsbewilligung erwirkt worden. Die Berufungsbehörde wies die Berufung mit Bescheid vom 8. November 1991 ab und bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid vollinhaltlich. Auch die dagegen erhobene Vorstellung wurde als unbegründet abgewiesen, ebenso wies auch der Verwaltungsgerichtshof die dagegen erhobene Beschwerde mit dem eingangs genannten Erkenntnis vom 24. September 1992, Zl. 92/06/0150, als unbegründet ab.

Mit Bescheid vom 18. April 1995 erteilte der Bügermeister der mitbeteiligten Gemeinde dem Eigentümer des Bauwerkes, J.K., die Bewilligung zum Zu- und Umbau des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes "mit Privatzimmervermietung bis max. 10 Fremdenbetten" unter Vorschreibung von Auflagen. Die dagegen vom Nachbarn A. erhobene Berufung wurde mit Berufungsbescheid vom 2. Juni 1995 als unbegründet abgewiesen. Dagegen erhob der Nachbar Vorstellung, die mit Bescheid der belangten Behörde vom 4. Dezember 1995 ebenfalls als unbegründet abgewiesen wurde. Dagegen erhob der Nachbar die zur Zl. 96/06/0022 protokollierte Beschwerde; dieses verwaltungsgerichtliche Verfahren ist noch anhängig.

Mit Bescheid vom 27. Juli 1995 wurde dem Eigentümer des Bauwerkes, J.K., die (Teil)Benützungsbewilligung für das mit Bescheiden vom 16. Juni 1982 und 18. April 1995 bewilligte Wohn- und Wirtschaftsgebäude (mit Ausnahme eines noch nicht verwirklichten Anbaues) "nur für den bewilligten Verwendungszweck als Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Privatzimmervermietung mit max. zehn Fremdenbetten" erteilt. Mit Bescheid vom selben Tag wurde dem Eigentümer die Benützungsbewilligung für das Garagengebäude erteilt. Beide Bescheide blieben unbekämpft (diese Daten ergeben sich aus den von der belangten Behörde im zuvor genannten

hg. Beschwerdeverfahren Zl. 96/06/0022 vorgelegten Bauakten).

Das nun beschwerdegegenständliche Verwaltungsverfahren wurde der Aktenlage zufolge dadurch in Gang gesetzt, daß die belangte Behörde mit Erledigung vom 29. Juli 1996 die Ablichtung einer Sachverhaltsdarstellung der Tourismusabteilung der Tiroler Landesregierung (in der Folge kurz: Tourismusabteilung) vom 11. Juni 1996 über einen Augenschein übermittelte, der von zwei Organwaltern am 5. Juni 1996 in Gegenwart des Eigentümers, J.K., im F-Hof vorgenommen worden war. Darin heißt es, der Eigentümer habe gleich zu Beginn der Amtshandlung erklärt, daß er im F-Hof eine Zimmervermietung mit 10 Betten betreibe und der Beschwerdeführer sowie R. ihren Freizeitwohnsitz aufgegeben hätten. Er führe lediglich Erlösaufzeichnungen derart, daß er in einem Kassenbuch unter der Rubrik "Mieteinnahmen" die Erlöse aus dem Vermietungsbereich festhalte. Auch sei in den zur Vermietung bereitgestellten Zimmern keine Preisauszeichnung ersichtlich gemacht worden.

Die Prüfungsorgane hätten folgenden Sachverhalt feststellen können:

Die Räumlichkeiten des F-Hofes seien im Zuge einer Nachschau nach § 116 der TLAO besichtigt worden. In diesem Hof befinde sich eine Ferienwohnung im Parterre. Dieser Wohnung seien im Tiefparterre ein Doppel- und ein Einzelzimmer zugeordnet. Im ersten Stock befinde sich eine weitere Ferienwohnung. Die Wohnung im Parterre bestehe aus einem Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad und WC. Diese Wohnung sei zum Zeitpunkt der Nachschau voll möbliert gewesen und diene ausschließlich dem Beschwerdeführer zu Ferienzwecken. Diese Feststellung könne deshalb getroffen werden, weil alle Räumlichkeiten mit persönlichen Gegenständen des Beschwerdeführers ausgestattet seien. Hiezu zählten Kleidungsstücke im Schrank, Bücher, Kassetten, CD"s, Zinngegenstände, Radios, Fernseher "u.v.ä.m.". Im Bad seien Toiletteartikel griffbereit vorhanden gewesen. Im Eingangsbereich und im Flur der Wohnung seien die Rehgehörne teilweise mit den Namen des Erlegers, des Beschwerdeführers, gekennzeichnet. Auch die Zimmer im Tiefparterre hätten "einige persönliche Dinge" aufgewiesen.

Eine Aufgabe der Unterkunft als Ferienwohnung sei zweifelsfrei bisher nicht erfolgt, weil aus den zuvor beschriebenen äußeren Umständen hervorgehe, daß der Beschwerdeführer offensichtlich weiterhin beabsichtige, diesen Freizeitwohnsitz im F-Hof zu benützen und daher seine persönlichen Effekten sowie diese seiner Lebensführung entsprechenden persönlichen Gegenstände des täglichen Gebrauches nicht entfernt habe.

Die zweite Wohnung im ersten Stock werde von Herrn R. oder einer anderen Person als Zweitwohnsitz benützt. Diese Wohnung sei ebenfalls vollmöbliert und mit persönlichen Gegenständen des Freizeitwohnsitzinhabers ausgestattet. Die in der Wohnung befindlichen Kleidungsstücke und Wertgegenstände gehörten den Angaben des Eigentümers, J.K., zufolge weder ihm noch Mitgliedern seiner Familie.

Zur Frage seines Wohnsitzes habe J.K. erklärt, daß er mit Hauptwohnsitz am F-Hof gemeldet sei, die weiteren Familienmitglieder am gepachteten Hof am S-Weg. Auf diesen Widerspruch hin angesprochen habe er erklärt, zwar

jeden Tag am F-Hof zur Betreuung seiner Tiere zu sein, jedoch nur hin und wieder allein im F-Hof zu nächtigen. Da alle Räumlichkeiten mit privaten Gegenständen der Ferienwohnungsinhaber belegt seien, sei es höchst unglaubwürdig, daß J.K. jemals in diesem Haus nächtige. Zum festgestellten Sachverhalt sei auch Frau M., welche zeitweise mit der Zubereitung der Speisen für den Beschwerdeführer beschäftigt sei, niederschriftlich einvernommen worden.

Von einer Vermietung im Rahmen des Privatzimmervermietungsgesetzes könne nicht gesprochen werden, weil

a)

die zu vermietenden Wohnräume nicht Bestandteil der Wohnung des Vermieters seien;

b)

der Vermieter im F-Hof keine Wohnmöglichkeit habe;

c)

laut Aussage der Frau M. der Beschwerdeführer die

alleinige Verfügungsgewalt über die Wohnung habe;

d)

die Räumlichkeiten eindeutig als Freizeitwohnsitze verwendet würden.

Es sei daher zweifelsfrei davon auszugehen, daß eine illegale Freizeitwohnsitznutzung erfolge.

Ergänzend wurde mit näherer Begründung ausgeführt, daß J.K. über die notwendige Anmeldung eines Freizeitwohnsitzes im Jahre 1994 unterrichtet gewesen sein müsse.

Diese Sachverhaltsdarstellung wurde dem Beschwerdeführer zur Kenntnis gebracht, der in Schriftsätzen vom 11. September 1996 und vom 31. Oktober 1996 die Annahmen in dieser Sachverhaltsdarstellung bestritt (dem Schriftsatz ist zu entnehmen, daß dem Beschwerdeführer auch die in der Sachverhaltdarstellung erwähnte Niederschrift mit der Zeugin M. zugekommen war. Diese befindet sich nicht im gegenständlichen Verwaltungsakt, wohl aber in Ablichtung in den Verwaltungsakten, die in den hg. Beschwerdeverfahren Zlen. 97/06/0211 und 97/06/0212 vorgelegt wurden. Es handelt sich dabei um Verwaltungsstrafverfahren gegen den Eigentümer des Bauwerkes, J.K., und gegen den in der Sachverhaltsdarstellung vom 11. Juni 1996 genannten R., jeweils wegen Übertretung nach § 15 TROG 1994). Insbesondere brachte der Beschwerdeführer in seinen Schriftsätzen vor, er habe den fraglichen Freizeitwohnsitz aufgegeben, um den von den Behörden geforderten gesetzeskonformen Zustand herzustellen. Seither bestehe zwischen ihm und dem Liegenschaftseigentümer keine auf Dauer gerichtete wirksame Rechtsbeziehung, sondern es beschränke sich diese Rechtsbeziehung auf die fallweise Anmietung von Zimmern im Rahmen der Privatzimmervermietung. Aus Anlaß der Auflösung des früheren Bestandvertrages habe der Beschwerdeführer das gesamte, von ihm eingebrachte Mobiliar in das alleinige Eigentum des J.K. übertragen. Beabsichtige der Beschwerdeführer, einige Tage im F-Hof zu verbringen, müsse er bei J.K. anfragen, ob dieser für ihn Zimmer frei habe (es seien keineswegs stets dieselben) und er könne nur anreisen, wenn dies der Fall sei. J.K. habe auch an zahlreiche andere Personen Zimmer vermietet (wurden namentlich angeführt). Es sei zutreffend, daß er fallweise, wenn er ein Zimmer im F-Hof gemietet habe und J.K. ihm "für bald danach wieder ein Zimmer zur Verfügung stellen" könne, für diesen nächsten Besuch nach entsprechender Zustimmung des Vermieters einzelne Kleidungsstücke in dem gemieteten Zimmer zurücklasse. So sei dies auch vor der am 5. Juni 1996 erfolgten behördlichen Nachschau der Fall gewesen. Ein solcher Vorgang sei auch keineswegs untersagt (wurde - mit Beweisanboten - näher ausgeführt).

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 7. November 1996, Zl. 153-0/110-EG/1/96, wurde dem Beschwerdeführer die weitere Benützung des im Erdgeschoß und Untergeschoß gelegenen Freizeitwohnsitzes im landwirtschaftlichen Wohn- und Stallgebäude des F-Hofes in J. gemäß § 43 Abs. 3 Tiroler Bauordnung ab sofort untersagt. Der gegenständliche Freizeitwohnsitz bestehe aus einem Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad und WC im Erdgeschoß sowie einem Doppel- und einem Einzelbettzimmer im Untergeschoß.

In der Begründung dieses Bescheides wurde nach dem Hinweis auf die Baubewilligung vom 18. April 1995 zunächst der Großteil der Sachverhaltsdarstellung der Tourismusabteilung der Tiroler Landesregierung vom 11. Juni 1996 wiedergegeben.

Des weiteren setzte sich die Behörde erster Instanz mit den in der Stellungnahme des Beschwerdeführers zu der Sachverhaltsdarstellung vorgebrachten Einwänden insofern auseinander, als sie festhielt, daß die Aussagen der Zeugin M., die zeitweise Speisen für den Beschwerdeführer zubereite, zu Unrecht angezweifelt worden seien.

Wenn der Beschwerdeführer ausschließe, daß eine juristisch wohl nicht geschulte Bäuerin wie die Zeugin über die Bestimmungen des Privatzimmervermietungsgesetzes und etwa auch über die Bedeutung des Begriffes "Verfügungsberechtigter" informiert sei, so werde angemerkt, daß die erkennende Behörde bei der Beweiswürdigung und Beweiskraft eines Beweismittels nicht unterscheide, ob die Zeugenaussage von einer Bäuerin oder einem Juristen stamme. Auch sei diese Zeugin aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit in einem Beherbergungsbetrieb in der Lage, zu beurteilen, ob am F-Hof eine Privatzimmervermietung betrieben werde oder nicht.

Auch müßten im Sinne des Privatzimmervermietungsgesetzes die zu vermietenden Wohnräume Bestandteil der Wohnung des Vermieters sein, der aber im gegenständlichen Objekt gar keine Wohnmöglichkeit habe.

Die Behauptung der Prüforgane der Tourismusabteilung, der Beschwerdeführer habe am F-Hof keine Wohnmöglichkeit und die vermieteten Wohnräume würden keinen Bestandteil der Wohnung oder Wohnungen des Vermieters bilden, sei der Behörde hinlänglich bekannt und bedürfe laut § 45 Abs. 1 AVG 1991 keines Beweises.

Auch habe es der Hauseigentümer unterlassen, die gemäß § 4 Privatzimmervermietungsgesetz erforderlichen Anzeigen hinsichtlich Lage und Größe der Zimmer, ihrer Ausstattung sowie der für die Vermietung geforderten Preise und der Zahl der zum Haushalt des Vermieters gehörenden Personen zu erstatten.

Für die Behörde erster Instanz ergebe sich somit, daß die Wohn- und Wirtschaftsgebäude zu einem anderen als dem bewilligten Verwendungszweck benützt worden seien, ohne daß eine Bewilligung gemäß § 25 lit. d Tiroler Bauordnung vorgelegen habe, weshalb dem Eigentümer der baulichen Anlage oder wenn er sie nicht selbst benütze, dem Benützer die weitere Benützung der baulichen Anlage gemäß § 43 Abs. 3 der Tiroler Bauordnung zu untersagen gewesen sei.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung machte der Beschwerdeführer insbesondere geltend, daß sich der bekämpfte Bescheid überhaupt nicht mit seinem Vorbringen in der Stellungnahme zur Sachverhaltsdarstellung der Tourismusabteilung der Tiroler Landesregierung auseinandergesetzt habe.

Keiner der von ihm beantragten Beweise sei von der Behörde erster Instanz aufgenommen worden, um die von ihm abgegebene Stellungnahme und gegenteilige Darstellung des entscheidungsrelevanten Sachverhaltes zu überprüfen. Vielmehr habe sich die Behörde erster Instanz über dieses gegenteilige Vorbringen mit der Begründung hinweggesetzt, daß die Richtigkeit der von den Erhebungsorganen der Tourismusabteilung verfaßten Sachverhaltsdarstellung im Hinblick auf die fehlende Wohnmöglichkeit des Eigentümers am F-Hof sowie die Zugehörigkeit der vermieteten Wohnräume zu seiner Wohnung keines Beweises bedürfe, da diese Erhebungsergebnisse der Behörde hinlänglich bekannt seien.

Auch führte der Beschwerdeführer an, daß die Unterlassung der Anzeige der Privatzimmervermietung gemäß § 4 Privatzimmervermietungsgesetz wohl nicht geeignet sei, die Schlußfolgerung zu ziehen, es liege keine Privatzimmervermietung, sondern vielmehr ein Freizeitwohnsitz vor.

Der Gemeindevorstand wies die Berufung mit Bescheid vom 7. Jänner 1997 als unbegründet ab.

Nach einer kurzen Darstellung des Sachverhaltes und des Vorbringens des Beschwerdeführers führte die Berufungsbehörde in ihrer Begründung aus, für die Erstbehörde stünde außer Zweifel, daß sich die Unterkunft des Liegenschaftseigentümers und seiner Familie nicht am F-Hof befinde, sondern am S-Hof. Diese Feststellung werde auch von den Mitgliedern der Berufungsbehörde bestätigt und werde überdies noch durch Zeugenaussagen, deren Niederschriften vorlägen, im anhängigen Verwaltungsstrafverfahren erhärtet.

Weiters legte die Berufungsbehörde die Voraussetzungen für das Vorliegen einer Privatzimmervermietung dar und erklärte unter Verweis auf § 45 Abs. 1 AVG, daß die fehlende Wohnmöglichkeit für den Eigentümer des F-Hofes auch bei der Berufungsbehörde offenkundig sei und daher keines Beweises bedürfe.

Darauf folgten Ausführungen über die unterlassene Anzeige der Privatzimmervermietung und der Angaben hinsichtlich Lage und Größe der Zimmer, ihrer Ausstattung, der für die Vermietung geforderten Preise und der Zahl der zum Haushalt des Vermieters gehörenden Personen im Sinne des § 4 Privatzimmervermietungsgesetz.

Abschließend führte die Berufungsbehörde aus, daß der Eigentümer des F-Hofes mit seinen "Gästebetten" im

Unterkunfts- und Preisverzeichnis des Tourismusverbandes nicht aufscheine und am 8. März 1994 gemäß § 16 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz am F-Hof zwei Freizeitwohnsitze mit je 130 m2 Nutzfläche angemeldet habe. Diese Anmeldung habe er zu einem späteren Zeitpunkt ohne Angabe von Gründen wieder rückgängig gemacht.

In der gegen den Berufungsbescheid erhobenen Vorstellung wiederholte der Beschwerdeführer im wesentlichen sein Berufungsvorbringen und führte aus, der Umstand, daß nach Darstellung der Berufungsbehörde ihre Feststellung auch durch Zeugenaussagen in einem anderen, nämlich in einem Verwaltungsstrafverfahren, vermeintlich erhärtet werde, reicht nicht aus, um den diesbezüglichen Verfahrensmangel zu sanieren und die im bekämpften Berufungsbescheid vorgenommene rechtliche Beurteilung zu stützen, insbesondere, weil weder das angesprochene Verwaltungsstrafverfahren noch die Namen der diesbezüglichen Zeugen, geschweige denn der Inhalt ihrer Aussagen angeführt werde.

Außerdem fordere das Privatzimmervermietungsgesetz nicht, daß die Vermieter während der Privatzimmervermietung auch selbst ununterbrochen die Wohnung benützten, vielmehr stelle das Privatzimmervermietungsgesetz darauf ab, daß die zu vermietenden Wohnräume wohl Bestandteil der Wohnung des Vermieters seien.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Vorstellung als unbegründet abgewiesen.

Nach Darstellung des Sachverhaltes und der entscheidungsrelevanten Vorschriften der Tiroler Gemeindeordnung 1966 sowie des AVG führte die belangte Behörde aus, daß die Behörde nach dem das Verwaltungsverfahren beherrschenden Grundsatz der Amtswegigkeit und materiellen Wahrheit von sich aus den wahren Sachverhalt festzustellen habe.

Nach Aufzählung der vorliegenden Ermittlungsergebnisse zitierte die belangte Behörde die Definition des Hauptwohnsitzes gemäß dem Meldegesetz 1991 und kam zu dem Schluß, daß durch wiederholtes Übernachten des Eigentümers des F-Hofes auf diesem der gegenständliche Hof wohl kaum als Lebensmittelpunkt des Eigentümers zu betrachten sei, zumal die Familie des Eigentümers auf einem anderen Hof lebe.

Des weiteren setzte sich die belangte Behörde mit den Beweisanträgen des Beschwerdeführers insoweit auseinander, als sie sich der Ansicht der Berufungsbehörde anschloß und hinsichtlich sämtlicher Beweisanträge des Beschwerdeführers (seiner Einvernahme, der Einvernahme des Eigentümers und eines informierten Vertreters des Tourismusverbandes J. sowie der Vorlage des Gästebuches des Eigentümers) zu dem Schluß kam, daß diese nicht sinnvoll seien bzw. von diesen wenig sachdienliche Angaben zu erwarten seien.

So stünde außerdem die Vorlage des Gästebuches und die Einvernahme des Eigentümers des F-Hofes dem Ergebnis der Ermittlung der Berufungsbehörde entgegen, daß gemäß § 4 Abs. 2 Privatzimmervermietungsgesetz der Eigentümer des F-Hofes verpflichtet gewesen wäre, eine solche Privatzimmervermietung beim Bürgermeister der zuständigen Gemeinde anzumelden. Es sei daher nicht auszuschließen, daß sich Gäste am F-Hof aufgehalten hätten, dieser Aufenthalt sei jedoch nicht im Zusammenhang mit einer Privatzimmervermietung zu sehen.

Es liege im Wesen der freien Beweiswürdigung, daß weitere Beweisanträge nicht mehr berücksichtigt werden müßten, wenn die Behörde sich aufgrund der bisher vorliegenden Beweise ein klares Bild über die maßgebenden Sachverhaltselemente machen habe können.

Abschließend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des § 43 Abs. 3 Tiroler Bauordnung aus, daß eine Verletzung von Verfahrensvorschriften nur dann zur Aufhebung zu führen habe, wenn sie für den Inhalt relevant gewesen sei, weiters sei aufzuheben, wenn das Gemeindeorgan unzuständig gewesen sei.

Da eine solche Verletzung im gegenständlichen Fall nicht vorliege und den gestellten Beweisanträgen die grundsätzliche Eignung abzusprechen gewesen sei, zum maßgeblichen Sachverhalt beitragen zu können, sei die Vorstellung als unbegründet abzuweisen.

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

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG unter Abstandnahme von der beantragten mündlichen Verhandlung erwogen:

Gemäß § 43 Abs. 3 der Tiroler Bauordnung, LGBl. Nr. 33/1989 (TBO), in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 10/1995, hat, soweit im Beschwerdefall erheblich, die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage oder, wenn er sie nicht selbst benützt, dem Benützer die weitere Benützung der baulichen Anlage zu untersagen, wenn eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Benützungsbewilligung benützt oder eine bauliche Anlage zu einem anderen als dem bewilligten Verwendungszweck benützt wird, ohne daß die Bewilligung nach § 25 lit. d vorliegt.

Nach § 25 lit. d TBO bedarf einer Bewilligung der Behörde die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sofern diese Änderung auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach diesem Gesetz einen Einfluß haben kann.

Zunächst ist zu prüfen, ob der rechtskräftige Unterlassungsauftrag, der im Jahr 1991 gegen den Beschwerdeführer ergangen ist (siehe die Darstellung eingangs dieses Erkenntnisses), der Erlassung des nun beschwerdegegenständlichen neuerlichen Unterlassungsauftrages entgegenstand: Ein Bescheid, der in einer schon entschiedenen Sache nochmals eine Sachentscheidung trifft, ist nämlich inhaltlich rechtswidrig (ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes; siehe hiezu beispielsweise die in Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit3, Seite 577, angeführte hg. Judikatur). Das ist aber im Beschwerdefall (schon) deshalb nicht der Fall, weil zwischenzeitig hinsichtlich der fraglichen Räumlichkeiten eine (rechtskräftige) Baubewilligung und auch eine Benützungsbewilligung vorliegt (der Umstand, daß der im Baubewilligungsverfahren ergangene Vorstellungsbescheid der belangten Behörde beim Verwaltungsgerichtshof mit der zur Zl. 96/06/0022 protokollierten Beschwerde bekämpft wurde - eine Entscheidung ist, wie gesagt, bislang noch nicht ergangen - vermag an der Rechtskraft der Baubewilligung nichts zu ändern). Das bedeutet im Beschwerdefall eine wesentliche Änderung der Sachlage im Vergleich zu jener, die dem im Jahre 1991 ergangenen Untersagungsauftrag zugrunde lag. Auch dann, wenn sich an der tatsächlichen Benützung durch den Beschwerdeführer nichts geändert haben sollte, wie die Behörden des Verwaltungsverfahrens annahmen, ist nämlich diese Benützung an einem anderen Maßstab (zwischenzeitig ergangene Baubewilligung und Benützungsbewilligung) zu messen.

Die Behörden des Verwaltungsverfahrens sind zur Schlußfolgerung gelangt, daß der Beschwerdeführer die fraglichen Räumlichkeiten (weiterhin) als Freizeitwohnsitz benütze; der Beschwerdeführer bringt hingegen vor, er habe diesen Freizeitwohnsitz aufgegeben und benütze die Räumlichkeiten nur im Rahmen einer Privatzimmervermietung.

Der Verwaltungsgerichtshof tritt der Auffassung der Behörden des Verwaltungsverfahrens bei, daß die Frage, ob Wohnräume der Privatzimmervermietung dienen, unter Bedachtnahme auf das entsprechende Landesgesetz, d.i. das (Tiroler) Gesetz vom 26. Juni 1959 über die Beherbergung von Fremden als häusliche Nebenbeschäftigung (Privatzimmervermietungsgesetz), LGBl. Nr. 29/1959, zu lösen ist.

Dieses Gesetz umfaßt neun Paragraphen.

§ 1 regelt den Anwendungsbereich; gemäß § 1 Abs. 2 gelten als Fremde im Sinne dieses Gesetzes Personen, die nicht zum ständigen Haushalt des Vermieters gehören und in der Wohnung des Vermieters gegen Entgelt zum Zwecke der Erholung vorübergehend Aufenthalt nehmen.

§ 2 normiert die sachlichen Voraussetzungen; Abs. 1 lautet:

"(1) Die Beherbergung von Fremden als häusliche Nebenbeschäftigung darf nur unter folgenden Voraussetzungen ausgeübt werden:

a)

Die zu vermietenden Wohnräume müssen Bestandteile der Wohnung des Vermieters sein;

b)

die Zahl der für die Beherbergung von Fremden bereitgestellten Betten darf zehn nicht überschreiten;

c)

die mit der Beherbergung von Fremden verbundenen Dienstleistungen dürfen nur durch die gewöhnlichen Mitglieder des Hausstandes des Vermieters besorgt werden;

d)

durch die Beherbergung von Fremden darf die Unterbringung der zum Haushalt des Vermieters gehörenden Personen in gesundheitlicher und sittlicher Hinsicht nicht beeinträchtigt werden."

§ 3 regelt die persönlichen Voraussetzungen, § 4 eine Anzeigepflicht, § 5 die Bestimmungen über die Untersagung; nach § 7 ist der Vermieter verpflichtet, die in der Anzeige gemäß § 4 für die Vermietung geforderten Preise samt Zuschlägen für Beheizung und Aufenthaltsbeiträgen im Zimmer auffallend ersichtlich zu machen und einzuhalten.

Der Beschwerdeführer bringt (u.a.) vor, das Verfahren vor den Gemeindebehörden sei mangelhaft geblieben, weil die Behörden des Verwaltungsverfahrens die vom Beschwerdeführer angebotenen Beweise nicht aufgenommen hätten. Daraus hätte sich (u.a.) ergeben, daß J.K. am F-Hof "sehr wohl eine Wohnmöglichkeit (habe), und die vermieteten Räume Bestandteil der Wohnung bzw. der Wohnungen" des J.K. seien und demgemäß der Beschwerdeführer die Zimmer am F-Hof nur im Rahmen der Privatzimmervermietung durch J.K. benütze. Die belangte Behörde gehe nämlich rechtlich offenbar fälschlich davon aus, daß die Frage, ob die vermieteten Wohnräume Bestandteil der Wohnung des Vermieters seien, nach dem Meldegesetz zu beurteilen sei. Diese Rechtsansicht sei unzutreffend. Vielmehr genüge es nach dem Privatzimmervermietungsgesetz, daß der Vermieter in der Wohnung, deren Bestandteil die zu vermietenden Wohnräume seien, wohne. Ob dies der Fall sei, sei aber nicht nach den Kriterien eines Hauptwohnsitzes zu beurteilen. Offenbar aufgrund dieser unrichtigen Rechtsansicht treffe die belangte Behörde keine Tatsachenfeststellungen darüber, daß J.K., wie in der Sachverhaltsdarstellung vom 11. Juni 1996 angeführt, jeden Tag am F-Hof zur Betreuung seiner Tiere sei und gelegentlich auch dort nächtige. Weiters hätte die belangte Behörde bei richtiger rechtlicher Beurteilung die Feststellungen getroffen, daß dem J.K. als Liegenschaftseigentümer, wie amtsbekannt, mit rechtskräftiger Bau- und rechtskräftiger Benützungsbewilligung die Privatzimmervermietung am F-Hof genehmigt worden sei und demgemäß die zur Vermietung gelangenden Räume Teil der Wohnräumlichkeiten des Vermieters seien.

Dem ist folgendes zu entgegnen: Sollten die Ausführungen des Beschwerdeführers dahin zu verstehen sein, es genüge, wenn die vermieteten Räumlichkeiten Teil einer von mehreren Wohnungen des Vermieters seien, ist dem in dieser Form nicht zu folgen. Vielmehr ist das Privatzimmervermietungsgesetz, insbesondere dessen § 2 Abs. 1 lit. a, dahin zu verstehen, daß der Vermieter in der fraglichen "Wohnung" auch "tatsächlich wohnen" muß, d.h., daß der Gast im Rahmen des Wohnverbandes des Vermieters bis zu einem gewissen Teil in dessen Hausstand aufgenommen wird; das ergibt sich aus dem systematischen Zusammenhang der Bestimmungen des Privatzimmervermietungsgesetzes, wo (auch) von "häuslicher Nebenbeschäftigung", von "Mitgliedern des Hausstandes des Vermieters", von dem "zum Haushalt des Vermieters gehörenden Personen", oder auch (im § 4 Abs. 2) von der "Zahl der zum Haushalt des Vermieters gehörenden Personen" die Rede ist.

Der Beschwerdeführer will unter Beweis stellen, daß der Vermieter "jeden Tag am F-Hof zur Betreuung seiner Tiere ist und gelegentlich auch dort nächtigt". Trifft dies zu, bedeutet dies aber entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers und in Übereinstimmung mit der Beurteilung der Behörden des Verwaltungsverfahrens, daß der Vermieter am F-Hof nicht "wohnt", und damit auch eine der sachlichen Voraussetzungen des § 2 des Privatzimmervermietungsgesetzes, nämlich jene des Abs. 1 lit. a, nicht vorliegt. Es ist daher in diesem Zusammenhang nicht weiter zu prüfen, ob die fraglichen Räumlichkeiten, wie vom Beschwerdeführer behauptet, immer wieder an verschiedene Personen vermietet werden.

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

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1997060078.X00

Im RIS seit

18.02.2002

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at