

Geschäftszeichen:

**LVwG-2024/26/1961-10**

Ort, Datum:

Innsbruck, 14.01.2025

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Dr. Aicher über die Beschwerde des AA, vertreten durch Rechtsanwälte BB, Adresse 1, \*\*\*\* Z, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Y vom 27.06.2024, ZI \*\*\*, betreffend eine Übertretung des Tiroler Raumordnungsgesetzes, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung,

### zu Recht:

1. Der Beschwerde wird **teilweise** und insofern **Folge gegeben**, als der angelastete Tatzeitraum auf 25.01.2022 bis 01.02.2022 eingeschränkt wird.  
Im Übrigen wird die Beschwerde als **unbegründet abgewiesen** und die erstinstanzliche Strafentscheidung mit der Maßgabe bestätigt, dass
  - a. die verletzte Rechtsnorm des § 13 Abs. 3 lit a, Abs. 5 erster Satz und Abs. 7 erster Satz Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 mit „LGBI Nr. 101/2016 idF LGBI Nr. 167/2021“ und
  - b. die Strafsanktionsnorm mit „§ 13a Abs. 1 lit a und Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, LGBI Nr. 101/2016 idF LGBI Nr. 167/2021“ konkretisiert werden und
  - c. der Schuldspruch wie folgt zu lauten hat:  
„Herr AA, geb. XX.XX.XXXX, ist Hälfteigentümer des Gebäudes Adresse 2 in \*\*\*\* X, auf dem Gst. \*\*1 und damit der darin befindlichen Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C). Er hat im Zeitraum vom 25.01.2022 bis 01.02.2022 die vorangeführten Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) an andere Personen zur Verwendung als Freizeitwohnsitz überlassen, obwohl weder eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung der beiden angeführten Wohnungen als Freizeitwohnsitze iSd § 13 Abs. 3 lit a Tiroler Raumordnungsgesetz noch eine Baubewilligung iSd § 13 Abs. 5 erster Satz Tiroler Raumordnungsgesetz zur Verwendung der angeführten Wohnungen als Freizeitwohnsitze noch eine Ausnahmbewilligung iSd § 13 Abs. 7 erster Satz Tiroler Raumordnungsgesetz zur Verwendung der beiden genannten Wohnungen als Freizeitwohnsitze vorgelegen hatte.“

2. Die **ordentliche Revision** ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG **nicht zulässig**.

## **Entscheidungsgründe**

### I. Verfahrensgang:

1)

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Straferkenntnis vom 27.06.2024 hat die belangte Behörde dem Beschwerdeführer Folgendes zur Last gelegt:

*„Herr AA, geb. XX.XX.XXXX, nunmehr wh. in \*\*\* U, Adresse 5, rechtsfreundlich vertreten durch RA CC, \*\*\*\* Z, Adresse 3, ist Miteigentümer zu 1/2 -Anteilen der Immobilie in \*\*\*\* X, Adresse 2, auf Gst Nr. \*\*1. Laut Anzeige der Gemeinde W vom 23.02.2022 hat der Beschuldigte Top 1 (A) und Top 3 (C) der Immobilie zum Zwecke als Freizeitwohnsitz anderen zumindest im Zeitraum von 23.01.2022 bis 01.02.2022, zur Verfügung gestellt. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde W vom 23.02.2022, Zahl: wurde ihm die weitere Nutzung der Wohnung als Freizeitwohnsitz durch Beherbergung von Gästen gem. § 46 Abs. 6 lit. c und g TBO 2022 untersagt. Er selbst ist in Deutschland, \*\*\*\*\* T, Adresse 6 mit Hauptwohnsitz gemeldet. Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer 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 erster Satz oder eine Ausnahmbewilligung im Sinn des § 13 Abs. 8 erster Satz vorliegt. Freizeitwohnsitze sind 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.“*

Dadurch habe der Beschuldigte eine Verwaltungsübertretung nach § 13a Abs. 1 und Abs. 3 iVm § 13 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 begangen, weshalb über ihn gemäß § 13a Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz eine Geldstrafe im Betrag von Euro 4.000,00 (Ersatzfreiheitsstrafe in der Dauer von 1 Tag und 10 Stunden) verhängt wurde. Der Verfahrenskostenbeitrag wurde mit Euro 400,00 festgesetzt.

Zur Begründung ihrer Strafentscheidung führte die belangte Strafbehörde im Wesentlichen aus, dass die Begehung der vorgeworfenen Verwaltungsübertretung durch den Beschuldigten als erwiesen feststehe, werde doch die Vermietung der Wohnungen an wechselnde Gäste gar nicht bestritten.

Die Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste, die Bewerbung der Wohnungen als Urlaubsdomizile im Internet, die Meldung der Gäste an den Tourismusverband sowie die Erbringung von gewerbetypischen Dienstleistungen, wie etwa die Endreinigung, die Bereitstellung von Handtüchern und Bettwäsche, die Gewährleistung einer Ansprechperson, das Angebot eines Babybettes, des Internetzugangs, der Unterbringung von Haustieren, der

Bereitstellung von Strom und Heizung, würden die Unrechtmäßigkeit der vorgenommenen Vermietung unterstreichen.

Das gegenständliche Gebäude sei baurechtlich zum Zwecke des Wohnens bewilligt worden, weshalb eine gewerbliche Vermietung an wechselnde Gäste ausgeschlossen sei.

Der Ausnahmetatbestand nach § 13 Abs. 1 lit a TROG könne infolge Fehlens der Voraussetzungen hierfür nicht in Anspruch genommen werden.

Die Hauptwohnsitzmeldung des Bruders des Beschuldigten mit 10.01.2022 an der Adresse 2 in \*\*\*\* X sei nicht von Relevanz.

Es sei im Gegenstandsfall von vorsätzlicher, zumindest aber bedingt vorsätzlicher Begehung der Übertretung auszugehen. Nachdem dem Beschuldigten die Glaubhaftmachung seines mangelnden Verschuldens iSd Rechtsvorschrift des § 5 Abs. 1 VStG nicht gelungen sei, könne jedenfalls fahrlässige Tatbegehung angenommen werden.

Mit Blick auf den Wert der verfahrensgegenständlichen Immobilie sei von einem überdurchschnittlichen Vermögen auszugehen.

Die festgesetzte Geldstrafe liege im untersten Bereich des gesetzlichen Strafrahmens, die Geldstrafe sei schuld- und tatangemessen sowie erforderlich, um den Beschuldigten künftig von weiteren gleichartigen Tathandlungen abzuhalten.

2)

Gegen diese Strafentscheidung richtet sich die vorliegende Beschwerde des AA, mit welcher die Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung, die Aufnahme näher bezeichneter Beweise und die ersatzlose Behebung des angefochtenen Straferkenntnisses sowie die Verfahrenseinstellung beantragt wurden.

In eventu wurde begehrt, die Strafentscheidung aufzuheben und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung an die belangte Behörde zurückzuverweisen. Weiters in eventu wurden die Erteilung einer Ermahnung und die Reduzierung der Höhe der verhängten Strafe beantragt.

Zur Begründung seines Rechtsmittels brachte der Beschwerdeführer kurz zusammengefasst vor, dass der Spruch den Anforderungen des § 44a Verwaltungsstrafgesetz nicht entspreche. So werde im Spruch ausgeführt, dass „laut Anzeige der Gemeinde W“ eine unzulässige Freizeitwohnsitznutzung erfolge. Ob die belangte Strafbehörde selbst ebenso davon ausgehe, bleibe unklar.

Im Spruch werde nur der Gesetzeswortlaut des herangezogenen Tatbestandes wiedergegeben, konkrete Tathandlungen würden nicht vorgeworfen.

Welche rechtliche Relevanz dem im Spruch angeführten Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde W vom 23.02.2022 betreffend die Benützungsuntersagung der Wohnungen als Freizeitwohnsitze zukomme, sei nicht klar.

In Bezug auf die von der belangten Strafbehörde angewandten Rechtsvorschriften sei festzuhalten, dass die Behörde diese zu unkonkret angeführt habe. Bei der angeführten Strafsanktionsnorm sei die angewandte Litera nicht genannt worden, obschon diese Norm drei Literae mit jeweils unterschiedlichen Tatbeständen beinhalte. Gleiches gelte für den Verweis auf die Bestimmung des § 13 TROG, der aus insgesamt 11 Absätzen bestehe, sodass durch die

unklare Zitierweise der belangten Behörde offen sei, welche konkrete Verletzung dem Beschuldigten überhaupt vorgeworfen werde.

Die Gemeinde W habe in unzulässiger Weise Informationen über die Nutzung des Gebäudes Adresse 2 in \*\*\*\* X beschafft, dies durch Aufforderung an einen Nachbarn, Beweismittel gegen den Beschuldigten und seinen Bruder zu sammeln, was zu einer inakzeptablen Bespitzelung geführt habe. Das solcherart ermittelte Tatsachensubstrat sei der Anzeige und schließlich auch der Strafsentscheidung zugrunde gelegt worden, ein derartiges Vorgehen sei rechtsstaatlich untragbar.

Im gegenständlichen Fall sei in einem datenschutzrechtlichen Verfahren durch das Bundesverwaltungsgericht in einer näher bezeichneten Entscheidung klargelegt worden, dass der Nachbar mit Videokameras unrechtmäßig den Außenbereich des Hauses Adresse 2 in \*\*\*\* X überwacht habe.

Nachdem behördlich keine eigenen Ermittlungen gepflogen worden seien, erweise sich der festgestellte Sachverhalt als mangelhaft.

Die mangelhafte Sachverhaltsfeststellung gründe aber auch auf der Unterlassung beantragter Beweisaufnahmen. Zudem fehlten notwendige Feststellungen, etwa zur Hauptwohnsitznahme seines Bruders an der Adresse 2 in \*\*\*\* X mit Beginn des Umzugs an diese Adresse im November 2021 und der Anmeldung nach dem Meldegesetz mit 10.01.2022, wobei sein Bruder aus gesundheitlichen Gründen im Zeitraum Ende 2021/Anfang 2022 gezwungen gewesen sei, sich immer wieder in der Klinik in Z aufzuhalten.

Das von der anzeigenden Gemeinde W angestrebte Reklamationsverfahren wegen eines Verstoßes gegen das Meldegesetz, weil der Bruder des Beschwerdeführers entgegen der Hauptwohnsitzmeldung keinen Wohnsitz an der Adresse 2 in \*\*\*\* X genommen habe, habe mit der Zurückziehung des Antrages auf Durchführung eines Reklamationsverfahrens durch die Gemeinde W geendet.

Ebenso habe die belangte Strafbehörde seinen Bruder dafür bestraft, dass er am 10.01.2022 bloß eine „Scheinmeldung“ vorgenommen habe, diese Strafsentscheidung sei vom Landesverwaltungsgericht Tirol behoben worden.

Überdies fehlten Ermittlungen zum baurechtlichen Konsens des Gebäudes Adresse 2 in \*\*\*\* X. Hätte die belangte Behörde diese Erhebungen vorgenommen, wäre hervorgekommen, dass eine Nutzung im Zuge der Privatzimmervermietung als auch als Ferienwohnungen iSd Bestimmungen des § 13 Abs. 1 lit c und lit d Tiroler Raumordnungsgesetz zulässig sei.

Unzutreffend gehe die belangte Behörde davon aus, dass eine gewerbliche Vermietung durch den Beschwerdeführer und dessen Bruder erfolgt sei. Entsprechende Beweisergebnisse dafür würden nicht vorliegen.

Nachdem sein Bruder im vorgeworfenen Zeitraum bereits seinen Hauptwohnsitz an der Adresse 2 in \*\*\*\* X gehabt hätte und nicht mehr als 10 Betten vermietet worden seien, ist die gegenständlich erfolgte Vermietung entsprechend dem gegebenen Baukonsens für das Gebäude möglich, nämlich auf den Rechtsgrundlagen des § 13 Abs. 1 lit c und lit d Tiroler Raumordnungsgesetz, zumal weder im Spruch des Baubewilligungsbescheides noch in einer

Auflage dieses Bescheides der Verwendungszweck „Wohnen“ auf eine Wohnnutzung ausschließlich als Hauptwohnsitz eingeschränkt worden sei.

Es sei auch kein Frühstücksservice angeboten worden noch seien sonstige Leistungen erbracht worden, die über eine reine Raumzurverfügungstellung hinausgegangen wären.

Insoweit die belangte Strafbehörde gewerbetypische Dienstleistungen unterstelle, wie etwa das Angebot eines Babybettes, eines Internetzuganges, etc., sei festzuhalten, dass diese Leistungen im Rahmen der Privatzimmervermietung erbracht werden dürften, ebenso dürften die Wohnungen im Internet beworben werden.

Selbst wenn man davon ausginge, dass der Beschwerdeführer die ihm vorgeworfene Übertretung begangen hätte, so treffe ihn jedenfalls kein Verschulden, zumal im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die nunmehr strittige Privatzimmervermietung bzw. Ferienwohnungsvermietung offen kommuniziert worden sei, wobei der hochbautechnische Sachverständige der Gemeinde W bestätigt habe, dass eine derartige Nutzung zulässig wäre, weshalb dem Beschwerdeführer kein Verschulden vorgeworfen werden könne. Mehrere näher bezeichnete Zeugen könnten die diesbezüglichen Gespräche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bestätigen.

Schließlich sei die Strafhöhe unangemessen, dies mit Blick auf den Umstand, dass nicht nur er, sondern auch sein Bruder bestraft worden sei. Schließlich umfasse der vorgeworfene Tatzeitraum lediglich wenige Tage.

Nachdem der Bau des betreffenden Gebäudes fremdfinanziert sei, würden auch die Überlegungen der belangten Strafbehörde zum überdurchschnittlichen Vermögen des Beschwerdeführers nicht zutreffen.

3)

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat am 20.11.2024 die beantragte öffentliche mündliche Rechtsmittelverhandlung durchgeführt. In deren Rahmen wurden die gewünschten Befragungen des Rechtsmittelwerbers sowie von dessen Bruder vorgenommen. Ebenso wurde ein angebotener Zeuge zu den im Zuge des Baubewilligungsverfahrens erfolgten Gesprächen über die Vermietung einvernommen.

In der Beschwerdeverhandlung wurde dem Beschwerdeführer die Möglichkeit geboten, seine Rechtsstandpunkte argumentativ auszuführen und Fragen an die einvernommenen Personen zu richten.

## II. Sachverhalt:

Gegenstand der vorliegenden Beschwerdesache ist ein Verwaltungsstrafverfahren nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz wegen unzulässiger Überlassung zweier Wohnungen für Zwecke der Freizeitwohnsitznutzung.

Der Beschwerdeführer ist gemeinsam mit seinem Bruder Hälfteigentümer des Gstes \*\*1 mit dem darauf errichteten Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X.

Das genannte Gst \*\*1 befindet sich laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde W im ausgewiesenen „Wohngebiet“. Das Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X wurde auf der Grundlage des Baubewilligungsbescheides des Bürgermeisters der Gemeinde W vom 06.08.2019 errichtet, dies mit dem Verwendungszweck „Wohnhaus“. Eine Einschränkung des Verwendungszweckes auf „Hauptwohnsitznutzung“ enthält der Baugenehmigungsbescheid nicht. Es befindet sich im Gebäude keine von der Baubehörde für die Verwendung als Freizeitwohnsitz bewilligte Wohnung.

Der Beschwerdeführer hat im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X am Achensee zu keinem Zeitpunkt einen Wohnsitz begründet. Ende des Jahres 2021 hat der Rechtsmittelwerber seinen Wohnsitz von T nach U verlegt.

Der Bruder des Beschwerdeführers war bis 07.01.2022 mit Hauptwohnsitz an der Adresse 4/Top 12 in \*\*\*\* Z laut Zentralem Melderegister gemeldet. Er lebte dort mit seiner Ehefrau und seinem Kind.

Der Bruder des Rechtsmittelwerbers hatte die Absicht, seinen Hauptwohnsitz an die Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* W zu verlegen, wozu er bereits im November 2021 Umzugsmaßnahmen tätigte. Aufgrund schwerwiegender gesundheitlicher Probleme Ende 2021/Anfang 2022 kam es zu einem mehrwöchigen Klinikaufenthalt des Bruders des Beschwerdeführers in Z. Am 17.01.2022 hat sich der Bruder des Rechtsmittelwerbers selbst aus dem Krankenhaus entlassen, wobei er aber nach seiner Entlassung aus dem Krankenhaus in Z aus gesundheitlichen Gründen in der Nähe der Klinik verblieb, wozu er die Wohnung in der Andreas-Hofer-Straße in Z nutzte, welche in der Nähe der Klinik gelegen ist und in welcher Wohnung auch die Ehefrau und das Kind des Bruders des Rechtsmittelwerbers lebten.

In der Zeit vom 23.01.2022 bis zum 20.02.2022 hat der Bruder des Rechtsmittelwerbers im verfahrensgegenständlichen Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X etwa 6-7 Mal genächtigt.

Aufgrund von Klinikterminen und anderen Gesundheitsterminen hat er in dieser Zeit ansonsten bei seiner Familie in der Andreas-Hofer-Straße in Z gewohnt und genächtigt, hatte dort also seinen Lebensmittelpunkt.

Obschon der Bruder des Beschwerdeführers sich im Jänner 2022 bis zum 17. dieses Monats in der Klinik in Z aufhielt, meldete der Beschwerdeführer seinen Bruder mit 10.01.2022 an der Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* X mit Hauptwohnsitz an.

Die Ehefrau und das Kind des Bruders des Beschwerdeführers zogen schließlich erst im Sommer 2023 von der Wohnung in der Andreas-Hofer-Straße in Z nach X in das Gebäude Adresse 2 um, und zwar in die dortige Wohnung Top 2, in welcher der Bruder des Beschwerdeführers melderechtlich bereits seit 05.07.2022 gemeldet war.

Die Tochter des Bruders des Beschwerdeführers hat im Herbst 2021 mit dem Schulbesuch begonnen, wobei sie die ersten zwei Schulstufen in der Volksschule V in Z absolvierte und seit dem Schuljahr 2023/2024 die Volksschule in X am Achensee besucht.

Im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X auf dem Gst \*\*1 sind vier Wohnungen eingerichtet, und zwar

- die Wohnung Top 1 (vormals Top A) mit einer Gesamtfläche von 157,20 m<sup>2</sup> und einer Gesamtbettenanzahl von sechs,
- die Wohnung Top 2 (vormals Top B) mit einer Gesamtfläche von 141,60 m<sup>2</sup> und einer Gesamtbettenanzahl von sechs,
- die Wohnung Top 3 (vormals Top C) mit einer Gesamtfläche von 135,30 m<sup>2</sup> und einer Gesamtbettenanzahl von vier sowie
- die Wohnung Top 4 (vormals Top D) mit einer Gesamtfläche von 48,30 m<sup>2</sup> und einer Gesamtbettenanzahl von zwei.

Diese vier angeführten Wohneinheiten verfügen über jeweils eigene separate Eingänge auf unterschiedlichen Ebenen, wobei die beiden Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 4 (D) über einen gemeinsamen Durchgang erschlossen werden und der gemeinsame Durchgang über ein Türelement aus Stahl mit einem feinen Lochgitter von der Parkfläche vor dem Haus aus betreten werden kann. Die beiden Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 4 (D) können sodann vom gemeinsamen Durchgang aus über eigene getrennte Wohnungseingänge erreicht werden.

Im Kellerabteil der Wohnung Top 1 (Top A) befindet sich eine Sauna, auf der Dachterrasse der Wohnung Top 3 (Top C) wurde ein Whirlpool aufgestellt und befindet sich dort ebenso eine Sauna.

Zwischen den vorbeschriebenen vier Wohneinheiten im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X bestehen keine baulichen Verbindungen. Um von einer Wohnung in eine andere zu gelangen, müssen Wege benützt werden, die nicht zum Innenbereich des Hauses zählen, sondern zum Frei- bzw. Gartenbereich des Grundstücks gehören.

Ein im nordöstlichen Bereich des Grundstückes \*\*1 situierter Müllagerraum bzw. Abstellraum für Fahrräder mit einer Fläche von 19,10 m<sup>2</sup> dient der Allgemeinnutzung durch sämtliche Personen in den vier Wohnungen des Gebäudes Adresse 2 in \*\*\*\* X.

Für dieses Gebäude wurde eine Zentralheizung installiert, welche sämtliche vier Wohneinheiten beheizt und mit Warmwasser versorgt. Ebenso ist ein gemeinsamer Hauptverteiler für die Stromversorgung der vier Wohneinheiten gegeben.

Ein Gartenbereich wird gemeinschaftlich genutzt, während zwei weitere Gartenbereiche der ausschließlichen Nutzung durch die Personen zweier Wohneinheiten vorbehalten sind. Im allgemeinen Gartenbereich besteht ein Schwimmbad mit den Abmessungen 2,60 m x 8,40 m und einer Tiefe von 1,50 m, welches Schwimmbad von allen Personen im Gebäude Adresse 2, \*\*\*\* X, genutzt werden kann.

Die vor dem verfahrensgegenständlichen Gebäude befindlichen PKW-Parkplätze sind zum einen zur Nutzung an den Bruder des Beschwerdeführers sowie an die Dauermieter in der Wohneinheit Top 4 (D) zugewiesen und können zum anderen die verbleibenden Parkplätze durch die dauernd wechselnden Gäste in den Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) genutzt werden, wobei laut Internetauftritt für diese Gästewohnungen insgesamt vier Autoabstellplätze zur Verfügung stehen.

Auf der Liegenschaft befindet sich schließlich noch ein Trampolin, welches von allen im Gebäude aufhaltigen Personen benutzt werden kann.

Zur Nutzung der vier Wohnungen im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X ist Folgendes festzustellen: Die beiden Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) werden jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen zum Zwecke des Aufenthalts während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes bzw. sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken vermietet, dies seit 25.01.2022 und jedenfalls bis einschließlich 01.02.2022.

In der Wohnung Top 4 (D) war der Bruder des Beschwerdeführers seit 10.01.2022 bis 05.07.2022 mit Hauptwohnsitz gemeldet, nunmehr wird diese Wohnung von Dauermietern bewohnt.

Für die Wohnung Top 2 (B) besteht eine Hauptwohnsitzmeldung des Bruders des Beschwerdeführers ab dem 05.07.2022, jetzt wird diese Wohnung von der Familie des Bruders des Beschwerdeführers bewohnt, wobei die Ehefrau und das Kind des Bruders des Beschwerdeführers im Sommer 2023 von Z in die genannte Wohnung in X umgezogen sind und das Kind des Bruders des Rechtsmittelwerbers auch in W die Volksschule besucht, zuvor besuchte die Tochter des Bruders des Beschwerdeführers die Volksschule in V in Z.

Der Beschwerdeführer und dessen Bruder nehmen gemeinsam als Hälfteeigentümer des Gebäudes Adresse 2 in \*\*\*\* X die gegenständlich strittige Vermietung der beiden Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) an wechselnde und jeweils nur kurzfristig aufhältige Gäste vor, die Vermietung erfolgt sowohl im Namen des Beschwerdeführers als auch im Namen des Bruders des Rechtsmittelwerbers. Das wirtschaftliche Risiko der Vermietung wird von beiden gemeinsam getragen, sie bezeichnen sich selbst als „Vermietergemeinschaft“.

Nachdem der Bruder des Beschwerdeführers in Z wohnhaft war und inzwischen vor Ort wohnhaft ist, erledigt vornehmlich dieser die vor Ort anfallenden Aufgaben der Vermietung, zumal sich der Beschwerdeführer von U aus nicht um diese Dinge kümmern kann. Zwischen den Brüdern ist dabei klar, dass der Bruder des Beschwerdeführers für dessen höheren Zeiteinsatz für die Vermietung einen höheren Anteil am erzielbaren Gewinn aus der Vermietung erhalten wird.

Ausgehend von der gemeinschaftlichen Vermietung erfolgte auch die Anmeldung dieser Vermietung beim Tourismusverband sowohl im Namen des Beschwerdeführers als auch im Namen des Bruders des Rechtsmittelwerbers.

Jedenfalls verhält es sich nicht so, dass der Bruder des Beschwerdeführers die strittige Vermietung alleine durchführt und den Hälftanteil des Rechtsmittelwerbers an den Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) für den Zweck der Vermietung an wechselnde und jeweils nur kurzfristig aufhältige Gäste von seinem Bruder angemietet hat.

Weder der Beschwerdeführer noch dessen Bruder haben die streitverfangene Vermietung der beiden Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) des Gebäudes Adresse 2 in \*\*\*\* X beim Bürgermeister der Gemeinde W schriftlich als Privatzimmervermietung angezeigt, dies im Sinne einer entsprechenden Anzeige gemäß § 4 des (Tiroler) Privatzimmervermietungsgesetzes.

Dagegen hat der Bruder des Beschwerdeführers bei der Bezirkshauptmannschaft Y als Gewerbebehörde mit Eingabe vom 28.01.2022 eine Gewerbebeanmeldung für die Ausübung des Gewerbes „privattouristische Vermietung, Beherbergung von Gästen mit bis zu 10 Betten“ für die „DD“ vorgenommen.



Zur konkreten Durchführung der strittigen Vermietung der beiden Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) des Hauses Adresse 2 in \*\*\*\* X durch den Beschwerdeführer sowie durch dessen Bruder an laufend wechselnde und jeweils nur kurzfristig aufhältige Gäste ist Folgendes festzustellen:

Die Schlüsselübergabe an die Gäste erfolgt automatisiert, das heißt, dass am Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X Schlüsselboxen angebracht worden sind und die Gäste von den vermietenden Brüdern entsprechende Codes erhalten, um die Schlüssel aus den Boxen entnehmen zu können.

Eine Begrüßung der Gäste ist daher nicht unbedingt gegeben. Wenn sich jedoch der Bruder des Beschwerdeführers bei der Anreise der Gäste vor Ort befindet, so begrüßt dieser die Gäste. Eine Kautions ist von den Gästen nicht zu stellen.

Ein Ausschank von Getränken sowie die Verabreichung von Speisen an die Gäste erfolgt nicht, es wird auch kein Frühstück für die Gäste organisiert.

Der Bruder des Beschwerdeführers ist der Ansprechpartner für die Gäste, wenn Probleme in den vermieteten Wohnungen auftreten, wenn beispielsweise ein Gerät nicht funktioniert oder der Internetzugang nicht hergestellt werden kann. Um derartige Probleme der Gäste kümmert sich der Bruder des Rechtsmittelwerbers.

Die beiden Wohnungen werden mit frisch bezogenen Betten vermietet, wobei die Bettwäsche nicht während des Aufenthalts der Gäste gewechselt wird, sondern erst nach deren Abreise. Die Bettwäsche, Badetücher und Handtücher werden von den vermietenden Brüdern gestellt und befinden sich diese bereits bei der Anreise der Gäste in den vermieteten Wohnungen, ebenso verhält es sich mit WC-Papier. Auch Seifenspender befinden sich in den vermieteten Wohnungen und werden diese bei Bedarf für die Gäste nachgefüllt.

Den Gästen wird auch ein Internetzugang ermöglicht.

Die beiden an wechselnde und kurzfristig aufhältige Gäste vermieteten Wohnungen verfügen über komplett ausgestattete Küchen mit Geschirr und sonstigen Utensilien.

Für die in den Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) aufhaltigen Gäste bestehen vor dem Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X PKW-Parkplätze.

Die wechselnden und kurzfristig aufhaltigen Gäste können auch den Swimmingpool im allgemeinen Gartenbereich benutzen, ebenso das im Garten befindliche Trampolin. Schließlich können die Gäste der beiden Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) das auf dem Gst \*\*1 befindliche Müllhäuschen benutzen sowie auch die dort gegebenen Fahrradabstellplätze.

Die beiden in Rede stehenden Ferienwohnungen werden über Internetportale beworben und können auf diese Weise auch gebucht werden.

Die Endreinigung der beiden verfahrensgegenständlichen Ferienwohnungen erfolgt nach Abreise der Gäste im Auftrag der vermietenden Brüder, wobei sie sich hierfür einer auf selbständiger Basis arbeitenden Reinigungskraft bedienen, die in der Nähe des Hauses Adresse 2 in \*\*\*\* X wohnt, nämlich als Mieterin im Elternhaus des Beschwerdeführers sowie dessen Bruder in X, welches in einer Entfernung von etwa 200 bis 300 m vom Gebäude Adresse 2 in X entfernt gelegen ist.

Die vorbeschriebenen Leistungen im Zusammenhang mit der Vermietung der beiden Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) an wechselnde und jeweils nur kurzfristig aufhältige Gäste sind im Mietpreis für diese Wohnungen enthalten.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das Haus Adresse 2 in \*\*\*\* X wurde über die Vermietung eines Teiles der zu errichtenden Wohnungen an Feriengäste, also an laufend wechselnde und jeweils nur kurzzeitig aufhältige Personen, gesprochen, insbesondere haben Nachbarn ihre diesbezüglichen Bedenken im Baubewilligungsverfahren vorgetragen, nämlich, dass laut und ausgelassen feiernde Feriengäste, die ständig wechseln, auf Kosten der Nachbarn gehen würden.

Vom Bürgermeister wurde im Zusammenhang mit dieser Vermietung klargestellt, dass jedenfalls eine Hauptwohnsitzbegründung notwendig ist, um eine Vermietung im Rahmen des § 13 Abs. 1 lit c und/oder lit d des Tiroler Raumordnungsgesetzes vornehmen zu können.

### III. Beweiswürdigung:

Beweiswürdigend ist in der vorliegenden Beschwerdesache festzuhalten, dass sich der zuvor festgestellte Sachverhalt aus der vorliegenden Aktenlage, aus den eigenen Angaben des Beschwerdeführers sowie von dessen Bruder und schließlich aus den fachlichen Darlegungen des vom Landesverwaltungsgericht Tirol beigezogenen bautechnischen Sachverständigen im Verfahren zu Zahl LVwG-2022/42/0834 ergibt.

Die Feststellungen zum Hälfteeigentum des Beschwerdeführers am gegenständlichen Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X, zur Lage dieses Hauses in der Flächenwidmungskategorie „Wohngebiet“ und zur Errichtung dieses Gebäudes auf der Grundlage des Baugenehmigungsbescheides des Bürgermeisters der Gemeinde W vom 06.08.2019 mit dem festgelegten Verwendungszweck „Wohnhaus“ beruhen auf entsprechenden Aktenstücken.

Dass der Rechtsmittelwerber nie einen Wohnsitz im verfahrensbetroffenen Haus Adresse 2 in \*\*\*\* X begründet hat, hat dieser selbst bei seiner Befragung durch das erkennende Gericht am 20.11.2024 angegeben. Zu seinem Wohnsitz in den Monaten Jänner und Februar 2022 hat der Beschwerdeführer dargelegt, dass er Ende des Jahres 2021 von T nach U umgezogen ist.

Die Feststellungen zu den gemeldeten Hauptwohnsitzen des Bruders des Rechtsmittelwerbers im Jahr 2022 gründen auf einem aktenkundigen Auszug aus dem Zentralen Melderegister. Die Feststellungen zum Aufenthalt des Bruders des Rechtsmittelwerbers in der Klinik in Z im Jänner 2022 und zum daran anschließenden Aufenthalt einerseits in Z und andererseits in X gehen auf die übereinstimmenden Ausführungen dazu sowohl des Beschwerdeführers als auch von dessen Bruder zurück.

Dass die Frau und das Kind des Bruders des Rechtsmittelwerbers (erst) im Sommer 2023 von Z nach X umgezogen sind, hat der Bruder des Rechtsmittelwerbers selbst bei seiner gerichtlichen Befragung am 20.11.2024 zu Protokoll gegeben. Gleichermäßen verhält es sich mit dem festgestellten Umstand, dass der Beschwerdeführer für seinen in der Klinik aufhältigen Bruder die Hauptwohnsitzanmeldung am 10.01.2022 an der Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* W durchgeführt hat.

Die festgestellten baulichen Gegebenheiten beim Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X mit den darin befindlichen 4 Wohneinheiten ergeben sich einerseits aus den fachlichen Ausführungen des

gerichtlich beigezogenen Bautechnikern und andererseits aus den damit sehr gut in Einklang zu bringenden Darlegungen des Beschwerdeführers sowie von dessen Bruder. Dies betrifft ebenso die Feststellungen dazu, welche Gebäudeteile bzw Liegenschaftsteile gemeinschaftlich durch alle in den 4 Wohneinheiten des verfahrensgegenständlichen Gebäudes aufhältigen Personen genutzt werden.

Wie die 4 Wohneinheiten des Gebäudes Adresse 2 in \*\*\*\* X in den Monaten Jänner und Februar 2022 genutzt wurden und wie sie nunmehr verwendet werden, ergibt sich aus den Ausführungen des Rechtsmittelwerbers und dessen Bruder. Dass die beiden Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) an jeweils kurzzeitig aufhältige sowie wechselnde Personen als Ferienwohnungen vermietet werden, dies auch im Zeitraum vom 25.01.2022 bis einschließlich 01.02.2022 und seitdem, hat der Beschwerdeführer gar nicht bestritten.

Die festgestellte gemeinschaftliche Vermietung der beiden Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) durch den Rechtsmittelwerber und dessen Bruder basiert auf den übereinstimmenden diesbezüglichen Angaben der beiden vor Gericht. Gleichermaßen betrifft dies die Feststellung, dass keine schriftliche Anzeige über eine Privatzimmervermietung beim Bürgermeister der Gemeinde W durch die beiden Brüder erfolgte.

Schließlich stützen sich auch die Sachverhaltsfeststellungen zur konkreten Durchführung der Vermietung der beiden Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X an wechselnde und jeweils nur kurzzeitig aufhältige Feriengäste auf die in Einklang stehenden Schilderungen des Beschwerdeführers sowie dessen Bruder. Beim erkennenden Verwaltungsgericht sind diesbezüglich keine Zweifel entstanden, dass die beiden Brüder über die durchgeführte Vermietung und die dabei an die Feriengäste erbrachten Leistungen nicht die Wahrheit gesagt haben, deren Ausführungen waren vielmehr glaubwürdig und lebensnah.

Dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens (auch) über die Vermietung von Gebäudeteilen des zu errichtenden Hauses Adresse 2 in \*\*\*\* X an Feriengäste gesprochen worden ist, ist bei lebensnaher Betrachtung der aktenkundigen Unterlagen über dieses Baubewilligungsverfahren zweifelsohne anzunehmen. In den von der Gemeinde W übermittelten Unterlagen des betreffenden Bauaktes befindet sich nämlich eine Stellungnahme mehrerer Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren, in welcher Bedenken gegen eine Nutzung des neu zu erbauenden Hauses für Zwecke der Vermietung an Feriengäste vorgebracht wurden. Auch in der Begründung des Baubewilligungsbescheides vom 06.08.2019 wurden diese Nachbareinwendungen wiedergegeben.

Demnach ist das Vorbringen des Beschwerdeführers sowie von dessen Bruder glaubwürdig, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Vermietung von Teilen des Gebäudes Adresse 2 in \*\*\*\* X an Feriengäste thematisiert worden ist.

Ebenso glaubhaft ist, dass den Brüdern dabei kommuniziert worden ist, dass eine Vermietung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des § 13 Abs 1 lit c und lit d Tiroler Raumordnungsgesetz möglich sein wird, wobei der Bürgermeister in diesem Zusammenhang klarstellte, dass dazu jedenfalls eine Hauptwohnsitzbegründung nötig ist, was der Bruder des Beschwerdeführers bei seiner gerichtlichen Befragung am 20.11.2024 glaubwürdig darlegte.

IV. Rechtslage:

Die belangte Strafbehörde hat die in Beschwerde gezogene Strafsentscheidung auf die Bestimmungen des § 13a Abs 1 und Abs 3 in Verbindung mit § 13 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 gestützt, auch wenn sie die mit LGBl Nr 43/2022 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 wiederverlautbarte Fassung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 zitierte.

Diese Regelungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl Nr 101/2016 in der Fassung LGBl Nr 167/2021, hatten im Tatzeitraum – soweit verfahrensrelevant – folgenden Wortlaut:

*„Freizeitwohnsitze  
§ 13  
Beschränkungen für Freizeitwohnsitze*

*(1) Freizeitwohnsitze sind 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; dies jedoch nur dann, wenn
  - 1. Gemeinschaftsräume mit einer Gesamtfläche, bei der auf jedes der Beherbergung von Gästen dienende Bett zumindest eine Fläche von 0,5 m<sup>2</sup> entfällt, vorhanden sind,*
  - 2. gewerbetypische Dienstleistungen, zu denen insbesondere die Raumreinigung in regelmäßig wiederkehrenden Zeitabständen und das regelmäßige Wechseln der Wäsche zählen, erbracht werden und weiters*
  - 3. die ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson seitens des Betriebes gewährleistet ist;**

*nicht als Gemeinschaftsräume im Sinn der Z 1 gelten Wellness-Bereiche, Schiräume und sonstige Abstellräume, Sanitärräume und dergleichen,*

- b) Kur- und Erholungsheime, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Einrichtungen oder Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe erhalten werden,*
- c) Wohnungen und sonstige Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen,*
- d) Gebäude mit höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten, die im Rahmen der Raumvermietung 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 worden ist, gelten jedoch nur dann nicht als Freizeitwohnsitze, wenn der Vermieter der Ferienwohnungen im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat; Ferienwohnungen in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, sind zusammenzuzählen.*

*Sind in einem Gebäude oder in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, Ferienwohnungen und Wohnungen oder sonstige Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen, untergebracht, so darf die Zahl der Wohnungen insgesamt drei und die Zahl der Betten insgesamt zwölf nicht überschreiten.*

*(2) ...*

*(3) Als Freizeitwohnsitze dürfen nur mehr Wohnsitze verwendet werden,*

a) die in der Zeit vom 1. Jänner 1994 bis einschließlich 31. Dezember 1998 nach den jeweils in Geltung gestandenen raumordnungsrechtlichen Vorschriften oder nachträglich nach § 17 als Freizeitwohnsitze angemeldet worden sind und für die eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz vorliegt oder

b) für die eine Baubewilligung im Sinn des § 4 Abs. 1 des Gesetzes über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland, LGBl. Nr. 11/1994, vorliegt.

Darüber hinaus dürfen neue Freizeitwohnsitze im Wohngebiet, in Mischgebieten, auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen sowie nach Maßgabe des § 44 Abs. 6 auf Sonderflächen für Hofstellen geschaffen werden, wenn dies für einen bestimmten Bereich durch eine entsprechende Festlegung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt worden ist. Hierbei ist die dort höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen festzulegen.

(4) ...

(4a) ...

(5) Die Baubewilligung für Neubauten, die ganz oder teilweise als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, sowie für Zu- und Umbauten und die Änderung des Verwendungszweckes von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen, durch die Freizeitwohnsitze neu geschaffen werden sollen, darf unbeschadet der sonstigen Bewilligungsvoraussetzungen nur erteilt werden, wenn für das betreffende Grundstück eine Festlegung nach Abs. 3 zweiter und dritter Satz vorliegt und die höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen nicht überschritten wird. Maßgebend ist die Anzahl der Freizeitwohnsitze aufgrund des Verzeichnisses der Freizeitwohnsitze nach § 14 Abs. 1.

(6) ...

(7) Weiters dürfen Wohnsitze aufgrund einer Ausnahmbewilligung des Bürgermeisters nach diesem Absatz oder aufgrund einer entsprechenden Ausnahmbewilligung nach früheren raumordnungsrechtlichen Vorschriften als Freizeitwohnsitze verwendet werden. Die Ausnahmbewilligung ist nur zu erteilen:

a) auf Antrag des Erben oder Vermächtnisnehmers, wenn die Voraussetzungen nach § 5 lit. a des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. Nr. 61, in der jeweils geltenden Fassung vorliegen und der betreffende Wohnsitz dem Antragsteller oder anderen Personen nicht anderweitig der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient,

b) auf Antrag des Eigentümers des betreffenden Wohnsitzes oder des sonst hierüber Verfügungsberechtigten, wenn ihm aufgrund geänderter Lebensumstände, insbesondere aufgrund beruflicher oder familiärer Veränderungen, eine andere Verwendung des Wohnsitzes nicht möglich oder zumutbar ist, der Wohnsitz anderen Personen nicht anderweitig der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient und der Antragsteller insbesondere im Hinblick auf seine persönlichen oder familiären Verhältnisse oder seine Rechtsbeziehung zum Wohnsitz ein Interesse am Bestehen des Wohnsitzes hat.

(8) Der Inhaber einer Ausnahmbewilligung im Sinn des Abs. 7 erster Satz darf den Freizeitwohnsitz nur für sich, seine Familie und seine Gäste verwenden. Die entgeltliche Überlassung des Freizeitwohnsitzes ist nicht zulässig.

(9) ...

### § 13a

#### Strafbestimmungen bezüglich Freizeitwohnsitze

(1) *Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer*

a) *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. 5 erster Satz oder eine Ausnahmbewilligung im Sinn des § 13 Abs. 7 erster Satz vorliegt; dies gilt nicht, wenn der betreffende Wohnsitz am 31. Dezember 1993 nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitz verwendet worden ist oder wenn sich der Verwendungszweck des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz aufgrund der Baubewilligung ergibt, sofern dieser entsprechend dem § 13 Abs. 3 lit. a als Freizeitwohnsitz angemeldet worden ist und das Verfahren darüber noch nicht abgeschlossen ist;*

b) ...

(3) *Verwaltungsübertretungen nach Abs. 1 sind von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu 40.000,- Euro, Verwaltungsübertretungen nach Abs. 2 mit einer Geldstrafe bis zu 3.000,- Euro zu bestrafen.*

(4) ...

(5) ...

(6) *In Verfahren wegen Verwaltungsübertretungen nach Abs. 1 ist die Gemeinde, die Anzeige wegen einer solchen Übertretung erstattet hat, Partei und berechtigt, Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zu erheben. Sie ist Partei des Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht und weiters berechtigt, Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben. Die Parteistellung der Gemeinde erstreckt sich nicht auf die Strafbemessung."*

#### V. Erwägungen:

1)

Nach dem festgestellten Sachverhalt hat der Beschwerdeführer die ihm zur Last gelegte Verwaltungsübertretung in objektiver Hinsicht verwirklicht, er hat im Zeitraum vom 25.01.2022 bis 01.02.2022 die beiden in seinem Hälfteeigentum stehenden Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) gemeinsam mit seinem Bruder an andere Personen zur Verwendung als Freizeitwohnsitz überlassen bzw vermietet, obwohl kein im Tiroler Raumordnungsgesetz angeführter Fall vorgelegen hatte, der eine rechtlich statthafte Nutzung der beiden genannten Wohnungen zu Freizeitwohnsitzzwecken erlaubt hätte, worauf in den nachfolgenden Erwägungen noch näher einzugehen sein wird.

Aber auch in subjektiver Hinsicht ist dem Rechtsmittelwerber ein Verschulden an der Verwirklichung der ihm zur Last gelegten Übertretung vorwerfbar, war ihm doch bewusst, dass für eine den raumordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Vermietung der beiden verfahrensgegenständlichen Wohnungen als Ferienwohnungen eine Hauptwohnsitzbegründung im betreffenden Haus Adresse 2 in \*\*\*\* X erforderlich ist, hätte er doch ansonsten seinen in der Klinik in Z aufhältigen Bruder nicht am 10.01.2022 mit Hauptwohnsitz an der Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* W angemeldet, obschon die Voraussetzungen für eine derartige Hauptwohnsitznahme zu diesem Zeitpunkt in keiner Weise gegeben waren, nämlich die

Begründung des Mittelpunkts der Lebensinteressen an der genannten Adresse durch seinen Bruder.

Diese Annahme entspricht der Bestimmung des § 13 Abs 1 lit c TROG, wonach Wohnungen und sonstige Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen, nicht als Freizeitwohnsitze gelten. Eine der Voraussetzungen für das Vorliegen einer Privatzimmervermietung ist die Aufnahme der Gäste in den „Hausstand“ des Vermieters im Rahmen einer „häuslichen Nebenbeschäftigung“. Es muss nach den Erläuternden Bemerkungen zur Novelle des Privatzimmervermietungsgesetzes (LGBl. Nr. 96/2021) der häusliche Zusammenhang zwischen Haushaltsführung des Privatzimmervermieters und der Unterbringung der Gäste gewahrt sein. Diesem Kriterium soll nunmehr dadurch Rechnung getragen werden, dass die zu vermietenden Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume zum Hausstand des Vermieters gehören müssen. Das ist jedenfalls dann gegeben, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen werden.

Mit Bedachtnahme auf diese vom Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 in Zusammenspiel mit dem Privatzimmervermietungsgesetz gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen und auch mit Blick auf den Hinweis des Bürgermeisters, dass eine Hauptwohnsitzbegründung für die von den Brüdern kommunizierte Vermietung notwendig ist, ist schlüssig zu erklären, weshalb der Beschwerdeführer noch während des Klinikaufenthalts seines Bruders in Z, der bis 17.01.2022 andauerte, diesen am 10.01.2022 mit Hauptwohnsitz an der Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* W angemeldet hat, obschon eine Hauptwohnsitznahme seines Bruders dort zu diesem Zeitpunkt gar nicht möglich war und auch nicht erfolgte.

Es wäre nämlich nur im Fall der Begründung eines Hausstands im Gebäude Adresse 2 in X am Achensee im Hinblick auf das Privatzimmervermietungsgesetz möglich gewesen, sich dem die Vermietung an Feriengäste nahezu ausschließenden Regime des § 13 TROG zu entziehen.

Die gleichen Erwägungen gelten aber auch für die in § 13 Abs 1 lit d TROG vorgesehene Ausnahme von der Freizeitwohnsitzeigenschaft, welche für die Zulässigkeit der kurzzeitigen Vermietung als Ferienwohnung unter anderem jedenfalls voraussetzt, dass der Vermieter im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat.

Dem Beschwerdeführer war bekannt, dass sein Bruder mit Ehefrau und Kind in der Wohnung Adresse 4/Top 12 in \*\*\*\* Z lebte und die Absicht hatte, von dort in das Haus Adresse 2 in \*\*\*\* X zu übersiedeln, sein Bruder aber aufgrund gesundheitlicher Probleme im Jänner 2022 in der Klinik in Z weilte, dies bis zum 17.01.2022. Auch nach dem Verlassen der Klinik am 17.01.2022 war seinem Bruder eine Übersiedlung nicht möglich, da er gesundheitsbedingt in der Nähe der Klinik in Z bleiben musste, was dem Rechtsmittelwerber genauso bekannt war. Der Mittelpunkt der Lebensinteressen seines Bruders befand sich im maßgeblichen Zeitraum Jänner 2022 und Anfang Februar 2022 weiterhin bei seiner Familie in Z.

Wenn der Beschwerdeführer nun trotz Kenntnis dieser Lebensumstände seines Bruders diesen mit 10.01.2022 an der Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* W mit Hauptwohnsitz anmeldete, so liegt es auf der Hand, dass er dies tat, um „zum Schein“ die Voraussetzungen für eine den raumordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Vermietung der zwei streitverfangenen Wohnungen an Feriengäste herzustellen.

Trotz seines Wissens um die Notwendigkeit eines Hauptwohnsitzes des Vermieters im Haus Adresse 2 in \*\*\*\* X, in welchem sich die zwei strittigen Ferienwohnungen befinden, hat der Beschwerdeführer die Vermietung von zwei Ferienwohnungen an wechselnde und jeweils nur kurzzeitig aufhältige Gäste aufgenommen, obwohl weder er dort seinen Hauptwohnsitz

begründet hatte und sein Bruder dort ebenso wenig wegen dessen gesundheitlicher Probleme den Mittelpunkt seiner Lebensinteressen begründen konnte.

Demzufolge muss es der Rechtsmittelwerber ernstlich für möglich gehalten haben, dass das Erfordernis des Hauptwohnsitzes des Vermieters im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X noch nicht gegeben war, als er mit der Vermietung zweier Wohnungen in diesem Haus an Feriengäste begonnen hat. Er hat sich damit abgefunden, dass mit Aufnahme der Ferienwohnungsvermietung noch nicht die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür gegeben waren, womit er bedingt vorsätzlich gehandelt hat.

Dementsprechend war die in Beschwerde gezogene Strafsentscheidung grundsätzlich zu bestätigen. Das Landesverwaltungsgericht Tirol sah sich allerdings zu folgenden Spruchänderungen bzw Spruchverbesserungen veranlasst:

a)

Mit Blick auf das Gebot des § 44a Verwaltungsstrafgesetz 1991 und der dazu ergangenen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 25.04.2019, Ra 2018/09/0113) waren die durch die Tat verletzte Rechtsvorschrift und die gegenständlich anzuwendende Strafsanktionsnorm genauer – als bisher geschehen - im Spruch anzuführen, dies (auch) unter Zitierung der entsprechenden Normen, mithin der richtigen „Fundstellen“, zumal die belangte Strafbehörde dies nur unzulänglich gemacht hat.

So hat die Behörde bei der Strafsanktionsnorm nur § 13a Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 angeführt, ohne die maßgebliche Litera anzugeben, obschon die Verwaltungsstrafbestimmung des § 13a Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz mehrere Literae umfasst mit unterschiedlichen Straftatbeständen. Gleichermaßen war die Angabe der verletzten Rechtsvorschrift nur mit § 13 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 zu ungenau, was vom Rechtsmittelwerber in seinem Beschwerdeschriftsatz zu Recht gerügt wurde.

Mit der vorliegenden Rechtsmittelentscheidung werden nunmehr die erforderlichen Konkretisierungen vorgenommen, um den Anforderungen des § 44a Verwaltungsstrafgesetz 1991 Genüge zu tun.



b)

Der Schuldspruch war dahingehend zu verbessern, dass mehrere Ausführungen der belangten Strafbehörde im Schuldspruch aus diesem zu entfernen waren, da sie dort überflüssig sind oder für die zur Last gelegte Tat keine Bedeutung haben.

So ist die Anführung des Beweismittels „Anzeige der Gemeinde W von 23.02.2022“ im Spruch überflüssig, ebenso die Wiedergabe der gesetzlichen Begriffsbestimmung im § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz für Freizeitwohnsitze.

Keine Bedeutung für die verfahrensgegenständliche Verwaltungsübertretung mit einem angelasteten Tatzeitraum vom 23.01.2022 bis 01.02.2022 kann der zeitlich später ergangene Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde W vom 23.02.2022 haben.

Die Hauptwohnsitzmeldung des Beschwerdeführers in T in Deutschland ist schließlich kein notwendiges Tatbestandselement der vorgeworfenen Verwaltungsübertretung.

Folgerichtig entschied sich das erkennende Verwaltungsgericht dazu, diese überflüssigen Spruchbestandteile der angefochtenen Strafentscheidung aus dem Schuldspruch zu entfernen, auch wenn überflüssige Spruchbestandteile, die keine Bindungswirkung enthalten, wie dies vorliegend der Fall ist, keine Rechtswidrigkeit des Strafbescheides zu begründen vermögen (vgl VwGH 08.07.2005, 2005/02/0027).

Aus Zweckmäßigkeitserwägungen bzw aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgte insgesamt eine Neufassung des Schuldspruches, um übersichtlich klarzumachen, was dem Beschwerdeführer zum Vorwurf gemacht wird.

c)

Schließlich war auch der vorgeworfene Tatzeitraum um zwei Tage auf nunmehr 25.01.2022 bis einschließlich 01.02.2022 einzuschränken, da bei der gerichtlichen Verhandlung am 20.11.2024 vom Bruder des Rechtsmittelwerbers vorgebracht wurde, dass die ersten Feriengäste die verfahrensgegenständlichen Ferienwohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X ab dem 25.01.2022 nutzten und tragfähige Beweisergebnisse für eine vorhergehende Freizeitwohnsitznutzung ab dem 23.01.2022 nicht aktenkundig sind.

Infolge des mit dieser Einschränkung des Tatzeitraumes einhergehenden Beschwerdeerfolgs war dem Rechtsmittelwerber ein Kostenbeitrag für das Rechtsmittelverfahren nicht vorzuschreiben.

2)

Die im Übrigen gegen die Strafentscheidung vorgetragenen Beschwerdeargumente sind nicht geeignet, das vorliegende Rechtsmittel umfassend zum Erfolg zu führen und das gewünschte Verfahrensergebnis einer Verfahrenseinstellung zu tragen, wozu im Einzelnen noch Folgendes auszuführen ist:

a)

In der Beschwerde wird vorgebracht, dass sich die streitverfangene Vermietung ua auf die Bestimmung des § 13 Abs 1 lit d Tiroler Raumordnungsgesetz stützen könne und daher keine unzulässige Freizeitwohnsitznutzung darstelle.

Dem ist zu entgegnen, dass gegenständlich eine im § 13 Abs 1 lit d Tiroler Raumordnungsgesetz geregelte „Raumvermietung“ schon deshalb nicht angenommen werden kann, weil feststellungsgemäß den Feriengästen in den beiden verfahrensgegenständlichen Ferienwohnungen über die bloße Zurverfügungstellung von Wohnraum hinaus gleich eine ganze Reihe von Dienstleistungen durch den Beschwerdeführer und dessen Bruder geboten werden, so etwa die Bereitstellung von Bettwäsche, Hand- und Badetüchern, WC-Papier und von Flüssigseife in Seifebehältern. Darüber hinaus wird Internetzugang ermöglicht, zudem die Benützung eines Swimmingpools und eines Trampolins. Den Feriengästen werden auch Parkplätze für deren PKW bereitgestellt und können sie Fahrradabstellplätze benützen. Schließlich wird auch die Endreinigung der Ferienwohnungen für die Gäste gegen Entgelt besorgt.

Insgesamt liegt daher im Gegenstandsfall eine Fülle von für die Beherbergung typischen Dienstleistungen vor, die eine reine „Raumvermietung“ im Sinne des § 13 Abs 1 lit d Tiroler Raumordnungsgesetz ausschließen.

Davon abgesehen bestand im vorgeworfenen Tatzeitraum auch kein Hauptwohnsitz der Vermieter im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X, was aber mit Blick auf die für dieses Gebäude erst im Jahr 2019 erteilte Baubewilligung Voraussetzung für die Anwendung des § 13 Abs 1 lit d Tiroler Raumordnungsgesetz gewesen wäre.

Nach den getroffenen Feststellungen hat der Beschwerdeführer im Haus Adresse 2 in \*\*\*\* X zu keinem Zeitpunkt einen Wohnsitz unterhalten, womit für diesen eine Vermietungstätigkeit nach § 13 Abs 1 lit d Tiroler Raumordnungsgesetz von vorneherein ausscheidet.

Aber auch der Bruder des Rechtsmittelwerbers hat im verfahrensmaßgeblichen Tatzeitraum nach dem festgestellten Sachverhalt im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X keinen Hauptwohnsitz unterhalten, dies im Sinne der Begründung des Mittelpunktes seiner Lebensbeziehungen in diesem Haus, da er aufgrund seiner persönlichen gesundheitlichen Situation den geplanten Umzug aus der gemeinsam mit Ehefrau und Kind genutzten Wohnung Adresse 4/Top 12 in \*\*\*\* Z nach X in die Wohnung Adresse 27/Top 4 nicht vorzunehmen vermochte.

Was die vom Beschwerdeführer veranlasste Hauptwohnsitzmeldung seines Bruders mit 10.01.2022 an der Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* W anbelangt, so kommt dieser Eintragung im Melderegister nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nur Indizwirkung zu, bietet aber keinen Beweis für den tatsächlichen Aufenthalt des Gemeldeten (vgl VwGH 09.09.2024, Ra 2024/06/0127, und 16.11.2023, Ra 2023/06/0198).

Sowohl der Beschwerdeführer als auch dessen Bruder haben bei ihrer gerichtlichen Befragung am 20.11.2024 als richtig zugestanden, dass die Begründung des Mittelpunktes der Lebensbeziehungen in der Wohnung Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* W für den Bruder des Beschwerdeführers im Jänner 2022 noch nicht möglich gewesen ist, da sich dieser aufgrund gesundheitlicher Probleme zum einen in der Klinik in Z und zum anderen in Kliniknähe in der Wohnung Adresse 4/Top 12 in \*\*\*\* Z bei seiner Familie aufhalten hat müssen. Der Bruder des Rechtsmittelwerbers hat selbst eingeräumt, in den Monaten Jänner 2022 sowie Februar 2022 in etwa nur sechs- bis siebenmal in X genächtigt zu haben (vgl Protokoll vom 20.11.2024/Seite 11 iVm Protokoll vom 20./23.09.2024/Seite 15). Von einem Hauptwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 lit d Tiroler Raumordnungsgesetz kann daher vorliegend für den Tatzeitraum keinesfalls gesprochen werden.

b)

Der Beschwerdeführer stützt die inkriminierte Vermietungstätigkeit von zwei Ferienwohnungen auch (vornehmlich) auf den rechtlich zulässigen Tatbestand der Privatzimmervermietung nach § 13 Abs 1 lit c Tiroler Raumordnungsgesetz. Dies ist jedoch nach Auffassung des entscheidenden Verwaltungsgerichts gleich aus mehreren Gründen nicht möglich, wozu wie folgt auszuführen ist:

aa)

In Abgrenzung zu den Angelegenheiten des Gewerbes stellt die Privatzimmervermietung eine häusliche Nebenbeschäftigung dar. Dem Erfordernis einer „häuslichen Tätigkeit“ folgend muss der Privatzimmervermieter oder die Privatzimmervermieterin auch tatsächlich in diesem Hausstand wohnen und dort seinen bzw ihren Hauptwohnsitz haben (VwGH 16.11.2023, Ra 2023/06/0198).

Nach § 2 Abs 1 lit a des Privatzimmervermietungsgesetzes, LGBl Nr 29/1959 in der Fassung LGBl Nr 96/2021, müssen die zu vermietenden Wohnungen bzw sonstigen Wohnräume zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehören, um die Voraussetzungen einer Privatzimmervermietung zu wahren, was jedenfalls dann der Fall ist, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen werden, es muss also der häusliche Zusammenhang zwischen Haushaltsführung des Privatzimmervermieters und der Unterbringung der Gäste gewahrt sein.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zur Privatzimmervermietung bereits klargestellt, dass bei Abwesenheit des Vermieters im Zeitraum der Vermietung der Wohnung, in welcher dieser seinen Hauptwohnsitz gemeldet hat, und der dadurch bedingten fehlenden Haushaltsführung, nicht vom Vorliegen eines Wohnungsverbandes des Vermieters, in dessen Rahmen die Gäste hätten aufgenommen werden können, ausgegangen werden kann (vgl VwGH 09.09.2024, Ra 2024/06/0127, unter Hinweis auf VwGH 29.06.2023, Ra 2023/06/0095).

Im Lichte der aufgezeigten gesetzlichen Bestimmung des Privatzimmervermietungsgesetzes sowie der dargelegten Rechtsprechung des Höchstgerichts ist für das erkennende Verwaltungsgericht im Gegenstandsfall völlig klar, dass der in U wohnhafte Beschwerdeführer, der noch zu keinem Zeitpunkt einen Wohnsitz im verfahrensgegenständlichen Haus Adresse 2 in \*\*\*\* W unterhalten hat, eine Vermietung der beiden strittigen Ferienwohnungen in diesem Haus auf der Basis der Privatzimmervermietung nicht durchführen kann.

Dem Verständnis des Privatzimmervermietungsgesetzes als Regelung einer häuslichen Nebenbeschäftigung folgend ist es auch ausgeschlossen, dass eine Person Privatzimmervermietung sozusagen „über einen Bruder oder sonstigen Verwandten“ (mit Hauptwohnsitz an der Vermietungsadresse) vornimmt, könnte doch ansonsten ein und dieselbe Person gleich an mehreren Örtlichkeiten Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung betreiben, und zwar an der Adresse, wo die betreffende Person selbst ihren Hauptwohnsitz hat, und sodann an weiteren Adressen, wo Verwandte ihren Hauptwohnsitz haben. Ein derartiger Sinngehalt kann den Regelungen des Privatzimmervermietungsgesetzes zweifelsohne nicht unterstellt werden, kann doch eine „häusliche Nebenbeschäftigung“ nicht an mehreren Orten ausgeübt werden.

Somit kann der in U in Südtirol lebende Beschwerdeführer nicht eine Privatzimmervermietung in W vornehmen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im gegebenen Zusammenhang auch schon unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass sich die Annahme, Privatzimmervermietung sei auch gänzlich ohne räumlichen Bezug zum Hausstand des Vermieters zulässig, vom äußerst möglichen Begriffsinhalt der „häuslichen Nebenbeschäftigung“ entfernt (VwGH 16.09.2022, Ra 2019/05/0285).

bb)

Selbst wenn man der gegenteiligen Auffassung folgen wollte, dass nämlich eine Privatzimmervermietung des in U wohnhaften Beschwerdeführers in einem Haus in W dann möglich ist, wenn dort sein Bruder seinen Hauptwohnsitz begründet hat, ist damit für den Rechtsmittelwerber im Gegenstandsfall nichts zu gewinnen.

Wie schon zuvor ausgeführt, mangelt es für den Tatzeitraum vom 25.01.2022 bis einschließlich 01.02.2022 auch dem Bruder des Beschwerdeführers an einem Hauptwohnsitz im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X im Sinne des Begriffsverständnisses nach § 13 Tiroler Raumordnungsgesetz als einem Ort, an dem der Mittelpunkt der Lebensinteressen begründet ist.

Nach den eigenen Erklärungen des Bruders des Rechtsmittelwerbers bei seinen gerichtlichen Befragungen am 23.09.2024 sowie am 20.11.2024 hatte er sich gesundheitsbedingt in den Monaten Jänner 2022 sowie Februar 2022 in der auch von seiner Ehefrau und seinem Kind genutzten Wohnung Adresse 4/Top 12 in \*\*\*\* Z aufzuhalten, da diese Wohnung in der Nähe der Klinik in Z gelegen ist, sodass es ihm in diesen Monaten nur einige Male möglich gewesen ist, im Gebäude Adresse 2 in X zu nächtigen, womit die mit 10.01.2022 der Meldebehörde gemeldete Hauptwohnsitznahme in der Wohnung Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* W nicht wirklich nachvollzogen werden kann.

cc)

Nach § 2 Abs 1 lit c des Privatzimmervermietungsgesetzes dürfen die mit der Beherbergung von Gästen üblicherweise verbundenen Dienstleistungen, etwa auch die Reinigung der vermieteten Ferienwohnungen, nur durch die gewöhnlichen Mitglieder des Hausstandes des Vermieters besorgt werden.

Sachverhaltsgemäß erfolgt gegenständlich die Reinigung der beiden Ferienwohnungen nach der Abreise der Gäste durch eine Dame, die auf selbständiger Basis derartige Wohnungsreinigungen durchführt, die aber nicht im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X wohnhaft ist, sondern in einem davon etwa 200 bis 300 m entfernt gelegenen Haus.

Dass diese Reinigungskraft nun als ein gewöhnliches Mitglied des Hausstandes des vermietenden Beschwerdeführers in U in Südtirol angesehen werden könnte, ist für das entscheidende Verwaltungsgericht nicht denkbar.

Im beurteilungsgegenständlichen Tatzeitraum hatte nach dem festgestellten Sachverhalt keiner der beiden vermietenden Brüder seinen Hausstand im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X, womit die in einer Entfernung von 200 bis 300 m von diesem Haus entfernt wohnhafte Reinigungskraft nicht als ein gewöhnliches Mitglied eines im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X gegebenen Hausstandes der beiden vermietenden Brüder betrachtet werden kann.

dd)

§ 2 Abs 1 lit a Privatzimmervermietungsgesetz bestimmt, dass die zu vermietenden Wohnungen bzw sonstigen Wohnräume zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehören müssen, was jedenfalls dann der Fall ist, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen werden.

In den Erläuternden Bemerkungen dazu wird festgehalten, dass der häusliche Zusammenhang zwischen Haushaltsführung des Privatzimmervermieters und der Unterbringung der Gäste gewahrt sein muss, was die Vermietung von Wohnungseinheiten im eigenen Haus, die von der Wohnungseinheit des Vermieters getrennt sind, noch ermöglicht, wobei in derartigen Fällen die Nutzung einer gewissen Infrastruktur (zum Beispiel Eingangstür, Hausgang, Garten, etc.) gemeinsam durch den Vermieter einerseits sowie die Gäste andererseits zumindest zu einem gewissen Teil die Aufnahme und Einbindung in den Wohnverband des Vermieters bewirkt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im gegebenen Zusammenhang bereits mehrfach und sehr deutlich ausgesprochen, dass die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung eine räumlich-funktionelle Verbindung der vermieteten Wohneinheiten mit der Vermieterwohnung voraussetzt, wobei etwa dem Erfordernis der räumlichen Verbindung mit der Vermieterwohnung im Sinn einer inneren Erschließung umso weniger Gewicht zukommt, je ausgeprägter die funktionelle Verbindung ist; ein räumliches Naheverhältnis zur Vermieterwohnung muss aber jedenfalls bestehen und hat die Beurteilung einer ausreichenden Verbindung unter Berücksichtigung der Gesamtumstände jeweils im konkreten Einzelfall zu erfolgen (vgl etwa VwGH 18.04.2023, Ro 2020/06/0004).

In seiner Entscheidung vom 29.06.2023, Ra 2023/06/0095, hat der Verwaltungsgerichtshof zur hier relevanten Bestimmung des § 2 Abs 1 lit a (Tiroler) Privatzimmervermietungsgesetz unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass es nicht genügt, wenn sich die vermietete Wohnung in demselben Haus wie die Wohnung des Vermieters befindet, sondern es müssen darüber hinaus die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters aufgenommen werden.

In Anbetracht der aufgezeigten Rechtslage und der dazu ergangenen Judikatur des Höchstgerichts ist für das entscheidende Verwaltungsgericht in dem in Prüfung stehenden Fall klar, dass die festgestellten Gesamtumstände beim Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X gegen die Annahme einer hinreichenden räumlich-funktionellen Verbindung der beiden vermieteten Wohneinheiten Top 1 (A) sowie Top 3 (C) mit der im gegenständlichen Tatzeitraum (bloß mit einer Hauptwohnsitzmeldung ohne tatsächliche Wohnsitzbegründung) gegebenen Vermieterwohnung Top 4 (D) sprechen.

Eine räumlich-funktionelle Verbindung der beiden vermieteten Ferienwohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) im Haus Adresse 2 in \*\*\*\* X im Achenal mit der Wohnung des vermietenden Beschwerdeführers in U in Südtirol ist angesichts der gegebenen weiten räumlichen Distanz ganz unzweifelhaft zu verneinen.

Aber auch die vom Bruder des Beschwerdeführers nunmehr genutzte Wohnung Top 2 (B) im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* W weist nach den getroffenen Feststellungen keine ausreichende räumlich-funktionelle Verbindung mit den beiden vermieteten Ferienwohnungen im selben Haus auf, dass wirklich von einer Aufnahme der Feriengäste im Rahmen des

Wohnungsverbandes des ebenfalls vermietenden Bruders des Rechtsmittelwerbers gesprochen werden könnte.

Feststellungsgemäß verfügen nämlich alle 4 Wohneinheiten in dem in Rede stehenden Haus über jeweils eigene separate Eingänge und bestehen auch keine Verbindungen zwischen den einzelnen Einheiten, vielmehr ist jede Wohnung als eine Einheit für sich zu betrachten.

Wenn im Rahmen der gerichtlichen Verhandlung vom 20.11.2024 in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen wurde, dass die Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 4 (D) über einen gemeinsamen Durchgang erschlossen werden, welcher Durchgang von der Parkfläche vor dem Haus über eine verschlossene Tür mit einem feinen Lochgitter betreten werden kann, ist vom erkennenden Gericht klarzustellen, dass damit für eine räumlich-funktionelle Verbindung der Wohneinheit Top 2 (B) des Bruders des Beschwerdeführers mit den beiden Ferienwohnungen nichts zu gewinnen ist, zumal der ins Treffen geführte „gemeinsame Durchgang“ nicht die Wohnung Top 2 (B) betrifft, sondern der Eingang zur Wohnung Top 2 (B) an einer völlig anderen Gebäudestelle gelegen ist, nämlich an der südwestlichen Gebäudeseite.

Für den angelasteten Tatzeitraum ist zwar die Wohnung Top 4 (D) als Vermieterwohnung anzusehen, doch vermag dieser Umstand zu keinem Beschwerdeerfolg zu führen, zumal der Bruder des Rechtsmittelwerbers bei seiner ergänzenden gerichtlichen Befragung am 23.09.2024 - zur Situation im Februar 2022 befragt - klar dargelegt hat, dass der (nunmehrige) Zugang von den Autoabstellplätzen zu den Wohnungen Top 1 (A) und Top 4 (D) damals noch nicht vorhanden war, sondern der gemeinsame Durchgang noch offen gewesen ist, womit von einer gemeinsam benützten „Hauseingangstür“ im Tatzeitraum also nicht gesprochen werden kann.

Im Übrigen wird mit der Argumentation des „gemeinsamen Durchgangs“ eine räumlich-funktionelle Verbindung mit der weiters vermieteten Ferienwohnung Top 3 (C) überhaupt nicht dargetan, da sich der Eingang zu dieser Ferienwohnung nicht am „gemeinsamen Durchgang“, sondern ganz woanders befindet.

Wenn auch alle 4 Wohneinheiten des Gebäudes Adresse 2 in \*\*\*\* X – baulich betrachtet – in einem Haus untergebracht sind, über eine Zentralheizung mit Wärme versorgt werden und die Stromversorgung aller 4 Wohneinheiten über einen Hauptverteiler erfolgt, so wird mit diesen Umständen alleine noch nicht die vom Gesetz verlangte Aufnahme der Feriengäste „im Rahmen des Wohnungsverbandes“ des Vermieters hergestellt, treffen die vorerwähnten Merkmale doch auch auf Wohnanlagen mit einer Mehrzahl von einzelnen Wohnungen zu und kann bei solchen Wohnanlagen doch auch nicht davon gesprochen werden, dass sämtliche Bewohner einer Wohnanlage in einem gemeinsamen Hausstand/Haushalt lebten.

Auch die darüber hinaus vorgebrachte gemeinschaftliche Nutzung des auf der Liegenschaft befindlichen Müllraumes samt Fahrrad-Abstellmöglichkeit sowie die gemeinsame Benützung des im Garten erstellten Swimmingpools vermögen für sich noch keine ausreichende räumlich-funktionelle Verbindung zwischen der vom Bruder des Beschwerdeführers zunächst verwendeten Wohnung Top 4 (D) und sodann genutzten Wohnung Top 2 (B) sowie den vermieteten Ferienwohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) herzustellen, dies im Sinne der notwendigen Aufnahme der Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters, zumal auch nicht angenommen werden kann, dass Fahrrad-Abstellmöglichkeiten und Swimmingpool von allen Feriengästen genutzt werden.

In einer Gesamtbetrachtung sämtlicher Umstände des in Beurteilung stehenden Einzelfalles bezüglich der räumlich-funktionellen Verbindung der vermieteten Ferienwohnungen mit den vom (ebenfalls) vermietenden Bruders des Beschwerdeführers genutzten Wohnungen gelangte das entscheidende Verwaltungsgericht zur Überzeugung, dass im konkreten Fall keine ausreichenden räumlich-funktionellen Verbindungen gegeben sind, um die für eine Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung erforderliche Aufnahme der Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters herzustellen.

Für die Wohnung des Beschwerdeführers in U in Südtirol ist ohnedies eine räumlich-funktionelle Verbindung mit den Ferienwohnungen am Achensee von vorneherein nicht einmal denkbar.

c)

Insofern in der Beschwerde argumentiert wird, dass keinesfalls ein Verstoß gegen das Freizeitwohnsitzverbot vorliegen würde, sondern allenfalls ein Verstoß gegen den baurechtlichen Verwendungszweck, womit eine Übertretung nach § 67 der Tiroler Bauordnung vorzuwerfen gewesen wäre, welche aber mittlerweile bereits verjährt wäre, so bezieht sich der Rechtsmittelwerber augenscheinlich auf den Verwaltungsstraftatbestand des § 67 Abs 1 lit m TBO, wonach verwaltungsstrafrechtlich zu ahnden ist, wenn eine bauliche Anlage oder ein Teil davon zu einem anderen als dem bewilligten Verwendungszweck benützt wird oder anderen zur Benützung überlassen wird.

Hier übergeht der Beschwerdeführer aber bei seiner Argumentation, dass der angeführte baurechtliche Verwaltungsstraftatbestand „*unbeschadet des § 13a Abs 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes*“ zur Anwendung zu bringen ist. Demnach ist entgegen der offenkundigen Auffassung des Beschwerdeführers ein Verstoß gegen die raumordnungsrechtlichen Freizeitwohnsitzregelungen auch dann zu bestrafen, wenn damit gleichzeitig auch ein Verstoß gegen den baurechtlich festgelegten Verwendungszweck verbunden sein sollte, geht es doch dabei um zwei verschiedene und nicht miteinander vergleichbare Verwaltungsdelikte.

d)

Was den Einwand des Beschwerdeführers anbelangt, sowohl die Gemeinde als auch die belangte Strafbehörde hätten in unzulässiger Weise Informationen über die Nachbarn beschafft, weshalb keine geeigneten und ausreichenden Beweisergebnisse für die rechtliche Beurteilung der verfahrensgegenständlichen Vermietung gegeben seien, ist Folgendes festzuhalten:

Das Landesverwaltungsgericht Tirol stützt die vorliegende Rechtsmittelentscheidung in keiner Weise auf die von den Nachbarn zur Verfügung gestellten Informationen, vielmehr wird auf die eigenen Ausführungen des Beschwerdeführers, sowie von dessen Bruder bei deren gerichtlichen Befragungen abgestellt, zudem auf die Ermittlungsergebnisse des vom Gericht beigezogenen Bautechnikers im Verfahren des Landesverwaltungsgerichts Tirol zu Zahl LVwG-2022/42/0834.

Der sich auf die Informationsbeschaffung über die Nachbarn beziehende Einwand des Rechtsmittelwerbers geht somit nunmehr jedenfalls ins Leere, sofern diesbezüglich überhaupt ein Verfahrensmangel anzunehmen wäre.

e)

Der Beschwerdeführer bemängelt hinsichtlich des Spruches des angefochtenen Straferkenntnisses mehrere Unzulänglichkeiten mit Blick auf die Erfordernisse des § 44a Verwaltungsstrafgesetz 1991.

Dazu ist auszuführen, dass durch das erkennende Verwaltungsgericht mehrere Verbesserungen des Spruches der Strafscheidung mit der vorliegenden Beschwerdeentscheidung vorgenommen wurden und der Schuldspruch insgesamt neu gefasst wurde, um den Anforderungen des § 44a Verwaltungsstrafgesetz 1991 und der dazu ergangenen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu entsprechen.

Mit den diesbezüglichen Beschwerdeausführungen ist daher für den Rechtsmittelwerber nichts mehr zu gewinnen.

Insoweit er in der Verhandlung am 20.11.2024 noch vorgebracht hat, dass der Spruch der bekämpften Strafscheidung sich offenbar darauf reduziere, dass ihm eine Übertretung des Bescheides des Bürgermeisters der Gemeinde W vom 23.02.2022 betreffend die Untersagung der Benützung der beiden Wohneinheiten Top 1 (A) sowie Top 3 (C) für touristische Zwecke vorgeworfen werde, was schon insofern als rechtswidrig anzusehen sei, weil die Benützungsuntersagung aufgrund der aufschiebenden Wirkung der dagegen eingebrachten Beschwerde noch nie in Kraft getreten sei, ist dem Beschwerdeführer entgegenzuhalten, dass nach dem Schuldspruch des in Beschwerde gezogenen Straferkenntnisses ihm klar nicht die Verletzung des ausgesprochenen Benützungsverbotes zur Last gelegt wird, sondern die Zurverfügungstellung der beiden Ferienwohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) an andere für Freizeitwohnsitzzwecke.

Aus dem Gesamtkontext des Schuldspruches der belangten Strafbehörde kann zweifelsohne nichts anderes erschlossen werden, wenn dort auf die raumordnungsrechtlichen Bestimmungen für Freizeitwohnsitze gemäß § 13 Tiroler Raumordnungsgesetz Bezug genommen wird und wörtlich dem Beschwerdeführer angelastet wird, dass er „Top 1 (A) und Top 3 (C) der Immobilie zum Zwecke als Freizeitwohnsitz anderen zumindest im Zeitraum vom 23.01.2022 bis 01.02.2022 zur Verfügung gestellt“ habe.

f)

Wenn im Beschwerdeschriftsatz ausgeführt wird, im Baugenehmigungsbescheid des Bürgermeisters der Gemeinde W vom 06.08.2019 sei der Verwendungszweck der Wohnungen der Liegenschaft Adresse 2 als „Wohnhaus“ beschrieben und sei weder im Bescheidspruch noch in einer Auflage des Bescheides der Verwendungszweck „auf eine Wohnnutzung ausschließlich als Hauptwohnsitz“ eingeschränkt worden, weshalb eine Wohnnutzung im Rahmen der zulässigen Formen nach § 13 Abs 1 lit c und lit d in Verbindung mit § 38 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz durch Vermietung an wechselnde Gäste jedenfalls vom diesbezüglichen Verwendungszweck umfasst sei, so ist vom entscheidenden Verwaltungsgericht festzuhalten,



dass dies wohl rechtlich zutreffen mag, damit der vorliegenden Beschwerde aber kein Erfolg beschieden ist.

Die festgestellte Vermietung der verfahrensgegenständlichen Ferienwohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X entspricht nämlich aus den vorhin aufgezeigten Begründungserwägungen weder einer Privatzimmervermietung gemäß § 13 Abs 1 lit c Tiroler Raumordnungsgesetz noch einer Ferienwohnungsvermietung im Rahmen der Raumvermietung entsprechend der Regelung des § 13 Abs 1 lit d Tiroler Raumordnungsgesetz, dies insbesondere mangels eines Hauptwohnsitzes des Beschwerdeführers im Haus Adresse 2 in \*\*\*\* X sowie mangels eines (auch) im Tatzeitraum tatsächlich gegebenen Hauptwohnsitzes seines Bruders in eben dem genannten Gebäude.

g)

Was den bei der Verhandlung am 20.11.2024 eingebrachten Doppelbestrafungseinwand anbelangt, weil sowohl der Beschwerdeführer als auch dessen Bruder wegen derselben Tat einer Bestrafung unterzogen worden seien, ist vom Landesverwaltungsgericht Tirol klarzustellen, dass hier keine unzulässige Doppelbestrafung erfolgte.

Der Beschwerdeführer ist gemeinsam mit seinem Bruder Hälfteigentümer des verfahrensgegenständlichen Gebäudes Adresse 2 in \*\*\*\* X, gemeinsam haben sie nach ihren eigenen Erklärungen vor Gericht die streitverfangene Vermietung der beiden Ferienwohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C) in ihrem Gebäude durchgeführt, womit beide für die rechtlich unzulässige Vermietung der zwei Wohnungen für Freizeitwohnsitzzwecke einzustehen haben. Inwiefern hier eine unzulässige Doppelbestrafung gegeben sein sollte, erschließt sich für das erkennende Verwaltungsgericht nicht und wurde dies vom Beschwerdeführer auch nicht substantiiert begründet.

h)

Insoweit der Rechtsmittelwerber in der Verhandlung am 20.11.2024 ein Verschulden in Bezug auf die ihm angelastete Verwaltungsübertretung von sich gewiesen hat, weil er sich auf die professionelle Beratung durch das Planungsbüro einerseits und auch auf die rechtliche Unterstützung durch Rechtsanwälte verlassen habe können, ist ihm Folgendes zu entgegnen:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entschuldigt die Unkenntnis der Verwaltungsvorschrift, der der Täter zuwidergehandelt hat, gemäß § 5 Abs 2 Verwaltungsstrafgesetz 1991 nur dann, wenn sie erwiesenermaßen unverschuldet ist und der Täter das Unerlaubte seines Verhaltens ohne Kenntnis der Verwaltungsvorschrift nicht einsehen konnte, mithin müssen die Unkenntnis des Gesetzes wie auch eine irrige Gesetzesauslegung unverschuldet sein, wobei es bei der Einhaltung der einem am Wirtschaftsleben Teilnehmenden obliegenden Sorgfaltspflicht im Zweifelsfall einer Objektivierung durch geeignete Erkundigungen bedarf, welche Erkundigungen nicht nur bei den Behörden, sondern auch bei einer zur berufsmäßigen Parteienvertretung berechtigten Person eingeholt werden können (vgl etwa VwGH 29.05.2015, 2012/17/0524).

Hat die Partei (zum Beispiel von einem Rechtsanwalt) eine falsche Auskunft erhalten, so liegt ein schuldausschließender Irrtum dann nicht vor, wenn sie Zweifel an der Richtigkeit der Auskunft hätte haben müssen (vgl beispielhaft VwGH 27.01.2014, 2011/17/0073).

Fallbezogen haben nun der Beschwerdeführer sowie dessen Bruder übereinstimmend bei der Verhandlung am 20.11.2024 ins Treffen geführt, dass sie sich in Bezug auf die nunmehr strittige Vermietung rechtsanwaltlich beraten haben lassen. Ebenso in Einklang stehend haben sie weiters davon berichtet, dass einer der sie beratenden Rechtsanwälte in Ansehung der streitverfangenen Vermietung von einem (rechtlichen) „Graubereich“ gesprochen hat, dies dahingehend, ob die geplante Vermietung den gewerberechtlichen Vorschriften unterfallen werde, weshalb der anwaltliche Ratschlag erging, vorsichtshalber eine Gewerbebeanmeldung vorzunehmen.

Ausgehend von dieser Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt hätten die beiden Brüder Zweifel daran haben müssen, ob die beabsichtigte Vermietung als häusliche Nebenbeschäftigung dem Privatzimmervermietungsgesetz unterstellt werden kann oder bereits in den Anwendungsbereich der Gewerbeordnung fällt, zumal von einer klaren Rechtsauskunft nicht gesprochen werden kann, wenn der Beratende von einem (rechtlichen) „Graubereich“ spricht.

Dementsprechend wären vom Rechtsmittelwerber und dessen Bruder Erkundigungen bei der zuständigen Behörde einzuholen gewesen.

Nach ihren eigenen Erklärungen in der mündlichen Beschwerdeverhandlung haben die beiden Brüder dem Bürgermeister der Gemeinde W im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X auch ganz offen kommuniziert, dass sie einen Teil des zu errichtenden Gebäudes an kurzfristig aufhältige und wechselnde Feriengäste vermieten wollen, und zwar in einem Umfang bis zu 10 Betten. Der Bürgermeister hat im Rahmen der mehrfach diesbezüglich geführten Gespräche – so der Bruder des Rechtsmittelwerbers bei seiner gerichtlichen Befragung am 20.11.2024 – klargestellt, dass bei der geplanten Vermietung jedenfalls eine Hauptwohnsitzbegründung notwendig ist.

Damit wurden vom Beschwerdeführer und dessen Bruder entsprechende Erkundigungen über den rechtlich zulässigen Rahmen der Privatzimmervermietung eingeholt, ist doch der Bürgermeister einer Gemeinde als zuständige Behörde nach dem (Tiroler) Privatzimmervermietungsgesetz anzusehen (vgl § 4 und § 5 des Privatzimmervermietungsgesetzes).

In Bezug auf das eingewandte mangelnde Verschulden wegen eingeholter Rechtsauskünfte ist dem Beschwerdeführer zu Gute zu halten, dass er und sein Bruder entsprechende rechtliche Erkundigungen vorgenommen haben. Jedoch ergibt sich im Gegenstandsfall das trotz Einholung rechtlicher Erkundigungen dennoch gegebene Verschulden des Rechtsmittelwerbers deshalb, da

- die rechtsanwaltliche Beratung zu keiner hinreichend klaren Rechtsauskunft führte, dies mit Blick auf den angeführten (rechtlichen) „Graubereich“, und
- die (rechtlich zutreffende) Auskunft des Bürgermeisters der Gemeinde W über die Notwendigkeit einer Hauptwohnsitzbegründung bei einer geplanten Privatzimmervermietung vom Beschwerdeführer sowie von dessen Bruder im Tatzeitraum jedenfalls nicht beachtet worden ist.

Der Beschwerdeführer selbst hat nach eigener Erklärung nie einen Wohnsitz in dem Gebäude begründet, in dem die strittige Vermietung erfolgte. Unter Verweis auf die vorhergehenden Begründungserwägungen hat auch der Bruder des Rechtsmittelwerbers im Jänner 2022 sowie

im Februar 2022 angesichts seiner gesundheitlichen Situation den Mittelpunkt seiner Lebensinteressen noch nicht in das verfahrensgegenständliche Haus Adresse 2 in \*\*\*\* X verlagert gehabt, sondern war sein Lebensmittelpunkt unverändert in der Familienwohnung in Z in der Andreas-Hofer-Straße gegeben.

Auf ein nicht gegebenes Verschulden vermag sich demnach der Beschwerdeführer nicht zu berufen.

3)

Zur Strafbemessung ist in der vorliegenden Beschwerdesache Folgendes festzuhalten:

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.

Nach § 19 Abs 2 VStG sind im ordentlichen Verfahren überdies 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 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Zu seinen Einkommens-, Vermögens- und persönlichen Verhältnissen befragt gab der Beschwerdeführer bei der gerichtlichen Verhandlung am 20.11.2024 zu Protokoll, dass diese Verhältnisse bei ihm mit Durchschnitt angenommen werden können.

Der Annahme der belangten Strafbehörde eines überdurchschnittlichen Vermögens beim Beschwerdeführer vermag das erkennende Verwaltungsgericht deshalb nicht zu folgen, weil das Hälfteigentum des Rechtsmittelwerbers am verfahrensgegenständlichen Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X mit 4 Wohnungen nicht unerheblich fremdfinanziert wurde, wie dies aus dem aktenkundigen Grundbuchsauszug zu ersehen ist, sodass diesem Vermögenswert nicht unerhebliche Kreditschulden gegenüberstehen.

Hingegen vermag das Landesverwaltungsgericht Tirol der Argumentation der belangten Behörde beizutreten, dass vorliegend bedingt vorsätzliche Tatbegehung gegeben ist, war dem Beschwerdeführer doch das Erfordernis einer Hauptwohnsitzbegründung für die strittige Vermietung bewusst und hat er seinen in der Zer Klinik aufhältigen Bruder mit 10.01.2022 mit Hauptwohnsitz in einer der Wohnungen im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X angemeldet, obschon er zu diesem Zeitpunkt nicht wissen hat können, wann sein Bruder gesundheitlich in der Lage sein wird, den Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen von Z nach X zu verlegen.

Im Tatzeitraum ist es dann – wie bereits festgestellt und ausgeführt – nicht zu dieser tatsächlichen Hauptwohnsitzbegründung seines Bruders im verfahrensgegenständlichen Gebäude gekommen, dennoch hat der Rechtsmittelwerber die inkriminierte Vermietung an Feriengäste durchgeführt.

Somit hat es der Beschwerdeführer ernstlich für möglich halten müssen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die durchgeführte Vermietung an Feriengäste nicht gegeben sind. Er hat sich damit augenscheinlich abgefunden und die strittige Vermietung vorgenommen.

Die belangte Strafbehörde hat zwar begründungsweise ausgeführt, dass sie beim Beschwerdeführer von vorsätzlichem Tathandeln ausgeht, aber dazu nicht näher dargelegt, welches Gewicht sie dem bei der Strafbemessung beigemessen hat, insbesondere hat die belangte Behörde auch nicht festgehalten, dass sie dem vorsätzlichen Handeln besondere straferschwerende Bedeutung zukommen hat lassen.

Nachdem das vorgeworfene Verwaltungsdelikt eine vorsätzliche Tatbegehung gar nicht erfordert, sondern für die Strafbarkeit bereits fahrlässiges Verhalten genügt, ist die bedingt vorsätzliche Tatbegehung nämlich als straferschwerend in Anschlag zu bringen (vgl VwGH 07.08.2017, Ra 2016/08/0188). Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe des § 19 Abs 2 VStG, wonach bei der Strafbemessung auf das Ausmaß des Verschuldens „besonders“ Bedacht zu nehmen ist, misst das entscheidende Verwaltungsgericht nun der vorsätzlichen Tatbegehung ein sehr maßgebliches Gewicht bei der Bemessung der Strafe bei.

Rechtsrichtig hat die belangte Behörde spezialpräventive Überlegungen für die Bestrafung ins Treffen geführt, soll doch der Beschwerdeführer hinkünftig zu einer genaueren Beachtung der raumordnungsrechtlichen Vorschriften für Freizeitwohnsitznutzungen verhalten werden.

Nach Auffassung des erkennenden Verwaltungsgerichts sprechen für eine Bestrafung überdies (von der belangten Behörde nicht berücksichtigte) generalpräventive Erwägungen, soll doch allen Eigentümern von Gebäuden deutlich vor Augen geführt werden, dass die Missachtung der gesetzlichen Vorgaben zur Verwendung von Wohnsitzen für Freizeitwohnsitzzwecke nicht ohne strafrechtliche Konsequenzen bleibt.

Die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes ist erheblich, worauf die belangte Strafbehörde bei ihrer Strafbemessung ebenso nicht Bedacht genommen hat.

Es kann nämlich zweifelsohne ein bedeutendes öffentliches Interesse daran erkannt werden, dass Wohnraum nicht der Nutzung durch die Wohnbevölkerung entzogen wird, indem dieser Wohnraum für Zwecke der Freizeitwohnsitznutzung durch Feriengäste verwendet wird und solcherart eine Dauervermietung nicht mehr stattfinden kann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind.

Was die einschlägige Strafvormerkung des Beschwerdeführers anbelangt, so ist festzuhalten, dass diese hier noch nicht straferschwerend wirkt, dies mit Blick auf die klare Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach Vortaten nur dann als Straferschwerungsgrund in Betracht kommen, wenn sie im Tatzeitraum bereits formell rechtskräftig waren (vgl VwGH 03.02.2022, Ra 2020/17/0127), was im Gegenstandsfall nicht zutrifft.

Mit Bedachtnahme auf die zuvor angeführten Strafzumessungsgründe ist trotz Einschränkung des Tatzeitraumes um zwei Tage und trotz der nicht anzunehmenden überdurchschnittlichen Vermögensverhältnisse eine Strafminderung nicht möglich, da dem die von der belangten Strafbehörde außer Acht gelassenen generalpräventiven Erwägungen entgegenstehen, ebenso die nicht berücksichtigte erhebliche Bedeutung des geschützten Rechtsgutes.

Im Unterschied zur behördlichen Strafbemessung, die keine Gewichtung des Umstandes der vorsätzlichen Tatbegehung enthält, misst das Landesverwaltungsgericht Tirol - der gesetzlichen Vorgabe des § 19 Abs 2 VStG folgend - dem vorsätzlichen Handeln bei der

Tatverwirklichung ein ganz besonderes Gewicht bei der Strafbemessung zu, dies im straferschwerenden Sinne.

Zu berücksichtigen gilt es im gegebenen Zusammenhang auch besonders, dass der Rechtsmittelwerber mit der Hauptwohnsitzmeldung seines in der Klinik aufhältigen Bruders im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X in offenkundiger Irreführungsabsicht den Anschein erwecken wollte, die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Privatzimmervermietung bzw eine Ferienwohnungsvermietung seien gegeben.

Schließlich ist zudem noch darauf Bedacht zu nehmen, dass das verpönte Verhalten in der Absicht gesetzt wurde, daraus einen Gewinn zu erwirtschaften.

In Abwägung aller Strafbemessungsgründe im hier vorliegenden Einzelfall gelangte das Landesverwaltungsgericht Tirol zur Auffassung, dass die von der belangten Behörde festgesetzte Geldstrafe (und ebenso die Ersatzarreststrafe) jedenfalls schuld- und tatangemessen ist und für eine Strafminderung trotz Einschränkung des Tatzeitraumes um zwei Tage und des beim Beschwerdeführer nicht anzunehmenden überdurchschnittlichen Vermögens kein Raum gegeben ist, weil von der belangten Strafbehörde nicht bzw nicht mit entsprechend ausreichendem Gewicht in Anschlag gebrachte Strafbemessungsgründe für die Beibehaltung der ohnedies im unteren Bereich des gesetzlichen Strafrahmens angesetzten Strafhöhe (10% der möglichen Höchststrafe) sprechen (vgl VwGH 23.02.2022, Ra 2020/17/0024).

Die Voraussetzungen für ein Absehen von der Bestrafung und für die Erteilung bloß einer Ermahnung nach § 45 Abs 1 zweiter Satz Verwaltungsstrafgesetz waren vorliegend nicht gegeben, weil – wie bereits aufgezeigt – die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes keinesfalls als gering beurteilt werden kann.

4)

Zu den Beweisanträgen ist festzuhalten, dass die beantragte Rechtsmittelverhandlung am 20.11.2024 durchgeführt wurde, ebenso die gewünschte Befragung des Rechtsmittelwerbers sowie dessen Bruder zur Sache.

Die zur Einsicht beantragten Urkunden wurden entweder selbst vom Beschwerdeführer in Vorlage gebracht oder vom Gericht eingeholt, dies mit Ausnahme eines näher bezeichneten Aktes der Abteilung Gemeinden des Amtes der Tiroler Landesregierung, da der Gang dieses Verfahrens aus den vorliegenden Aktenunterlagen sehr gut nachvollziehbar ist, sodass auf die Einholung dieses Aktes durch das Gericht verzichtet werden konnte.

Der vom Beschwerdeführer angebotene Zeuge Thomas Gürtler wurde antragsgemäß zur Sache befragt.

Was die drei weiters vom Rechtsmittelwerber zur Befragung angebotenen Zeugen DI Elias Walch, DI Christian Kotai und Johann Walser betrifft, so sollten diese drei Zeugen laut Beweisanbot dazu befragt werden, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X über die Vermietung eines Teiles des neu zu errichtenden Hauses an wechselnde und nur kurzfristig aufhältige Feriengäste gesprochen worden ist.

Nachdem das entscheidende Verwaltungsgericht ohnedies vorliegend davon ausgeht, dass dieses unter Beweis gestellte Tatsachenvorbringen des Rechtsmittelwerbers der Wahrheit entspricht, zumal dieses mit der aktenkundigen Verhandlungsniederschrift über die

durchgeführte Bauverhandlung mit den schriftlichen Einwendungen mehrerer Nachbarn gegen die Ferienwohnungsvermietung in Einklang steht, mussten die angeführten drei Zeugen zu diesem Beweisthema nicht zeugenschaftlich befragt werden.

Dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Bürgermeister Gespräche über die beabsichtigte Vermietung stattgefunden haben, wie dies der Bruder des Beschwerdeführers bei seiner gerichtlichen Befragung ausgeführt hat, steht für das Landesverwaltungsgericht Tirol nicht in Zweifel, ebenso wenig, dass der Bürgermeister in diesem Zusammenhang das Erfordernis einer Hauptwohnsitzbegründung deutlich gemacht hat, wie dies gleichermaßen vom Bruder des Beschwerdeführers dargelegt wurde.

Wenn schließlich noch vom Rechtsmittelwerber die Befragung des Altbürgermeisters und von der Gemeinde W die Einvernahme eines näher bezeichneten Mitarbeiters der Bezirkshauptmannschaft Y gewünscht wurden, so mussten diese Beweisaufnahmen deshalb nicht durchgeführt werden, da von den antragstellenden Parteien diesbezüglich kein Beweisthema angeführt wurde.

Die Beachtlichkeit eines Beweisantrages setzt aber die ordnungsgemäße (konkrete und präzise) Angabe des Beweisthemas, das mit dem Beweismittel unter Beweis gestellt werden soll, voraus (VwGH 16.09.2003, 2000/14/0106).

Ist das von einer Partei im Beweisantrag genannte Beweisthema unbestimmt, so ist in der Unterlassung der diesbezüglichen Beweisaufnahme kein Verfahrensmangel gelegen (VwGH 20.04.2006, 2003/18/0009).

Nachdem gegenständlich überhaupt kein Beweisthema genannt wurde, mussten die beiden gewünschten Befragungen nicht erfolgen.

Im Übrigen konnte der verfahrensmaßgebliche Sachverhalt infolge der durchgeführten Beweisaufnahmen ausreichend klargelegt werden. Inwieweit die nicht durchgeführten Befragungen noch einen Mehrwert für das Verfahren erbracht hätten, ist für das entscheidende Verwaltungsgericht nicht ersichtlich, dies wurde auch von den antragstellenden Parteien nicht näher dargelegt.

#### VI. 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.

Es besteht eine umfangreiche Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu der als häusliche Nebenbeschäftigung anzusehenden Privatzimmervermietung, ebenso zur Abgrenzung derselben von gewerblicher Vermietung und bloßer „Raumvermietung“. Diese Rechtsprechung ist sehr klar und beständig.

Im Lichte dieser Judikatur konnten die sich im gegenständlichen Fall stellenden Rechtsfragen einwandfrei einer Beantwortung zugeführt werden.

Demnach hat sich in der vorliegenden Rechtssache keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung für das entscheidende Verwaltungsgericht gestellt.

Im Übrigen stellt sich die Frage einer hinlänglichen räumlich-funktionellen Verbindung der im Rahmen der Privatzimmervermietung vermieteten Wohneinheiten mit der Vermieterwohnung als eine solche des konkreten Einzelfalles dar, wobei einzelfallbezogene Fragestellungen grundsätzlich nicht revisibel sind.

### **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 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. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

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.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der oben angeführten Frist für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof beim Verfassungsgerichtshof und für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag an den Verwaltungsgerichtshof ist, 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).

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Aicher  
(Richter)