

Geschäftszeichen:

**LVwG-2024/17/1962-6**

Ort, Datum:

Innsbruck, 14.01.2025

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Dr. Gschnitzer 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 2016, 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 Hälfteeigentümer 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 2016 noch eine Baubewilligung iSd § 13 Abs. 5 erster Satz Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 zur Verwendung der angeführten Wohnungen als Freizeitwohnsitze noch eine Ausnahmbewilligung iSd § 13 Abs. 7 erster Satz Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 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, wh. In \*\*\*\* W, Adresse 2, Top 4, rechtsfreundlich vertreten durch RA CC, \*\*\*\* Z, Adresse 3, ist zu 1/2 -Anteilen Eigentümer 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. 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 2016 eine Geldstrafe in Höhe von Euro 4.000,00 (Ersatzfreiheitsstrafe: 1 Tag und 10 Stunden) verhängt wurde.

Der Verfahrenskostenbeitrag wurde mit Euro 400,00 festgesetzt.

Begründend führte die belangte Behörde 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. Es handle sich um vier eigenständige Wohneinheiten in einer Wohnanlage, sodass weder eine gewerbliche Vermietung noch eine Privatzimmervermietung zulässig seien.

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

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

Es sei im Gegenstandsfall von vorsätzlicher, zumindest aber bedingt vorsätzlicher Begehung der Übertretung auszugehen. Da dem Beschuldigten die Glaubhaftmachung seines mangelnden Verschuldens iSd § 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 bzw. eine Ermahnung zu erteilen oder aber die Höhe der verhängten Strafe zu reduzieren.

Begründend brachte der Beschwerdeführer 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 Behörde 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. Dieser Bescheid sei ohnedies nicht rechtskräftig.

In Bezug auf die von der belangten Strafbehörde angewendeten Rechtsvorschriften sei festzuhalten, dass die Behörde diese zu unkonkret angeführt habe. Es sei unklar, welche Bestimmung des § 13 TROG, der aus insgesamt 11 Absätzen bestehe, vom Beschuldigten übertreten worden sei.

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. Die belangte Behörde habe die darauf aufbauenden Angaben der Gemeinde ungeprüft übernommen.

Im gegenständlichen Fall sei in einem datenschutzrechtlichen Verfahren durch das Bundesverwaltungsgericht klargestellt 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. Der Beschwerdeführer habe an der Adresse 2 in \*\*\*\* X mit 10.01.2022 und somit vor dem vorgeworfenen Tatzeitraum seinen Hauptwohnsitz gemeldet und dort tatsächlich mit Hauptwohnsitz gewohnt. Mit dem Umzug an diese Adresse habe er bereits im November 2021 begonnen, sei jedoch aus gesundheitlichen Gründen an der vollständigen Übersiedlung gehindert worden. Sein Lebensmittelpunkt habe aber bereits seit November 2021 in W gelegen.

Ein Verwaltungsstrafverfahren nach dem Meldegesetz sei mit Erkenntnis des LVwG eingestellt worden.

Das von der Gemeinde angestrebte Reklamationsverfahren wegen eines Verstoßes gegen das Meldegesetz, habe mit der Zurückziehung des Antrages auf Durchführung eines Reklamationsverfahrens durch die Gemeinde geendet.

Im Baubewilligungsverfahren hinsichtlich des Gebäudes Adresse 2 in \*\*\*\* X sei klar hervorgekommen, dass die Vermietung des Gebäudes im Rahmen des § 13 TROG beabsichtigt sei. Eine Privatzimmervermietung sei vom gegebenen Baukonsens umfasst; es handle sich nicht um eine „Wohnanlage“, die eine Privatzimmervermietung ausschließen würde.

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.

Da der Beschuldigte im vorgeworfenen Zeitraum bereits seinen Hauptwohnsitz vor Ort gehabt habe und nicht mehr als 10 Betten vermietet worden seien, sei die gegenständliche 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.

Die vom Beschuldigten erbrachten Nebenleistungen seien kein Ausschlusskriterium für eine Privatzimmervermietung im Sinne des Privatzimmervermietungsgesetz in seiner aktuellen Fassung. Demnach seien auch das Vermieten von ganzen Wohnungen, die Bewerbung der Vermietung in Online-Medien, die Verwendung einer Haushaltshilfe zulässige Bestandteile der Privatzimmervermietung. Gleiches gelte für das Angebot eines Babybettes, eines Internetzuges, etc..

Der Beschwerdeführer habe seinen Hauptwohnsitz im Gebäude Adresse 2 und gehörten damit die im selben Gebäude befindlichen, vermieteten Wohnungen zu seinem Hausstand. Eine Vermietung von mehr als 10 Betten sei nie erfolgt.

Selbst wenn man unrichtig 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 von zwei Wohnungen zulässig wäre. Mehrere Zeugen könnten die diesbezüglichen Gespräche 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 eine öffentliche mündliche Rechtsmittelverhandlung durchgeführt. In deren Rahmen wurden die gewünschten Befragungen des Rechtsmittelwerbers sowie dessen Bruders ausführlich vorgenommen. Ebenso wurde ein angebotener Zeuge zu den im Zuge des Baubewilligungsverfahrens erfolgten Gesprächen über die allfällige 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 2016 wegen unzulässiger Überlassung zweier Wohnungen an der Adresse 2 in \*\*\*\* X, Gemeinde W, für Zwecke der Freizeitwohnsitznutzung. Die folgenden Feststellungen beziehen sich - soweit nicht anders festgehalten - auf dieses Gebäude bzw. die darin befindlichen Wohnungen.

Der Beschwerdeführer ist gemeinsam mit seinem in U wohnhaften Bruder Hälfteigentümer des Gstes \*\*1 auf welchem das in Rede stehende Gebäude errichtet ist.

Das genannte Grundstück befindet sich laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde W im Wohngebiet. Das Gebäude wurde auf der Grundlage des Baubewilligungsbescheides des Bürgermeisters der Gemeinde W vom 06.08.2019 errichtet und umfasst vier Wohnungen („Tops“). Als Verwendungszweck wurde in der Baubewilligung „Wohnhaus“ festgelegt. 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 war laut Zentralem Melderegister bis 07.01.2022 mit Hauptwohnsitz an der Adresse 4/Top 12, \*\*\*\* Z, gemeldet. Er wohnte dort mit seiner Ehefrau und seinem Kind.

Er hatte die Absicht, seinen Hauptwohnsitz an die Adresse 2/Top 4 in X zu verlegen, wozu er bereits im November 2021 mit Umzugsmaßnahmen begann. Aufgrund schwerwiegender gesundheitlicher Probleme Ende 2021/Anfang 2022 kam es zu einem mehrwöchigen Klinikaufenthalt in Z. Am 17.01.2022 beendete der Rechtsmittelwerber auf eigenen Wunsch seinen stationären Aufenthalt in der Zer Klinik, wobei er aber in der Folge aus Gründen der gesundheitlichen Sicherheit in der Nähe der Klinik wohnhaft blieb. Dazu nutzte er weiterhin die Wohnung in der Andreas-Hofer-Straße in Z in welcher Wohnung auch die Ehefrau und das Kind des Beschwerdeführers ihren Hauptwohnsitz behielten.

In der Zeit vom 23.01.2022 bis zum 20.02.2022 hat der Beschwerdeführer im verfahrensgegenständlichen Gebäude etwa 6-7 Mal genächtigt.

Aufgrund von Klinikterminen und anderen Gesundheitsterminen hat er in diesem Zeitraum bei seiner Familie in der Andreas-Hofer-Straße in Z gewohnt und überwiegend dort genächtigt. Er hatte dort seinen Lebensmittelpunkt.

Obschon der Beschwerdeführer sich bis zum 17. Jänner 2022 stationär in der Klinik in Z aufhielt, meldete der Bruder des Beschwerdeführers diesen mit 10.01.2022 an der Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* X mit Hauptwohnsitz an. Dennoch begründete der Beschwerdeführer während des hier gegenständlichen Tatzeitraums de facto keinen Hauptwohnsitz in X, da sich der Mittelpunkt seiner Lebensinteressen aus familiären Gründen und wegen seiner gesundheitlichen Lage weiterhin in Z befand.

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

Die Tochter des Beschwerdeführers hat im Herbst 2021 in Z mit dem Schulbesuch begonnen, wobei sie die Schuljahre 2021/2022 und 2022/2023 in der Volksschule V in Z absolvierte. Erst seit dem Schuljahr 2023/2024 besuchte sie die Volksschule in X.

Im Gebäude Adresse 2 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, teilweise auf unterschiedlichen Ebenen, wobei die beiden Wohnungen Top 1 sowie Top 4 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 und 4 können sodann vom gemeinsamen Durchgang aus über eigene, getrennt voneinander liegende Wohnungseingänge erreicht werden.

Im Kellerabteil der Wohnung Top 1 befindet sich eine Sauna, auf der Dachterrasse der Wohnung Top 3 wurde ein Whirlpool aufgestellt und befindet sich dort auch eine Sauna.

Zwischen den vorbeschriebenen vier Wohneinheiten im Gebäude bestehen keine direkten Verbindungsgänge. 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 situierter Müllagerraum bzw. Abstellraum für Fahrräder dient der Allgemeinnutzung durch sämtliche Bewohner in den vier Wohnungen des Gebäudes.

Für das 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 Bereich des Gartens wird gemeinschaftlich genutzt, während zwei weitere Gartenbereiche der ausschließlichen Nutzung durch die Bewohner bzw. Benutzer jeweils einer Wohneinheit 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 von allen Personen im Gebäude genutzt werden kann.

Die vor dem verfahrensgegenständlichen Gebäude befindlichen PKW-Parkplätze sind zum einen zur Nutzung an den Beschwerdeführer sowie an die Dauermieter in der Wohneinheit Top 4 zugewiesen und können zum anderen die verbleibenden Parkplätze durch die dauernd wechselnden Gäste in den Wohnungen Top 1 sowie Top 3 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 wohnenden Personen benutzt werden kann.

Zur Nutzung der vier Wohnungen ist Folgendes festzustellen:

Die beiden Wohnungen Top 1 sowie Top 3 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, soweit hier wesentlich, jedenfalls bis einschließlich 01.02.2022.

In der Wohnung Top 4 war der Beschwerdeführer seit 10.01.2022 bis 05.07.2022 mit Hauptwohnsitz gemeldet, nunmehr wird diese Wohnung von Dauermietern bewohnt. Seit 05.07.2022 bewohnt der Beschwerdeführer die Wohnung Top 2; jetzt wird diese Wohnung auch von der Familie des Beschwerdeführers bewohnt, wobei die Ehefrau und das Kind des Beschwerdeführers im Sommer 2023 von Z in die genannte Wohnung in X umgezogen sind und das Kind des Rechtsmittelwerbers nach dem Schulbesuch in Z seit dem Jahr 2021 erst seit Herbst 2023 in W die Volksschule besucht.

Der Beschwerdeführer und dessen Bruder nehmen gemeinsam als Hälfteeigentümer die gegenständliche Vermietung der Wohnungen Top 1 sowie Top 3 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“.

Da der Beschwerdeführer in Z wohnhaft war und inzwischen vor Ort wohnhaft ist, erledigt er die vor Ort anfallenden Aufgaben der Vermietung, zumal der Bruder des Beschwerdeführers sich von seinem Wohnort in U nicht um diese Angelegenheiten kümmern kann. Zwischen den Brüdern ist dabei klar, dass der Beschwerdeführer für seinen größeren Aufwand bei der Vermietung einen höheren Anteil am erzielten Gewinn aus der Vermietung erhält.

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

Weder der Beschwerdeführer noch dessen Bruder haben die Vermietung der beiden Wohnungen beim Bürgermeister der Gemeinde W im Sinne des § 4 des (Tiroler) Privatzimmervermietungsgesetzes schriftlich angezeigt. Vielmehr wurde bei der Bezirkshauptmannschaft Y als Gewerbebehörde mit Eingabe vom 28.01.2022 eine Gewerbeanmeldung für die Ausübung des Gewerbes *„privattouristische Vermietung, Beherbergung von Gästen mit bis zu 10 Betten“* für die „DD“ vorgenommen.

Zum organisatorischen Ablauf der Vermietung der beiden Wohnungen an laufend wechselnde und jeweils nur kurzfristig aufhältige Gäste ist Folgendes festzustellen:

Die Schlüsselübergabe an die Gäste erfolgt kann automatisiert erfolgen, da am Gebäude Schlüsselboxen angebracht wurden und die Gäste entsprechende Codes erhalten, um die Schlüssel aus den Boxen entnehmen zu können. Eine Begrüßung der Gäste vor Ort ist daher nicht unbedingt gegeben. Wenn sich jedoch der Beschwerdeführer bei der Ankunft der Gäste vor Ort befindet, so begrüßt er persönlich die Gäste. Eine Kautionsleistung 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 Beschwerdeführer 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.

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 Vermietern gestellt und befinden sich bereits bei der Ankunft 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 Wohnungen verfügen über komplett ausgestattete Küchen mit Geschirr und sonstigen Utensilien.

Für die in den Wohnungen eingemieteten Gäste wurden vor dem Gebäude Parkplätze eingerichtet.

Die Gäste können auch den Swimmingpool im allgemeinen Gartenbereich benutzen, ebenso das im Garten befindliche Trampolin. Schließlich können die Gäste der beiden Wohnungen das Müllhäuschen sowie die dort gegebenen Fahrradabstellplätze benutzen.

Die beiden in Rede stehenden Ferienwohnungen werden über Internetportale beworben und können auch per Internet gebucht werden.

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

Die vorbeschriebenen Leistungen im Zusammenhang mit der kurzfristigen Vermietung der beiden Wohnungen sind im Mietpreis für diese Wohnungen enthalten.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das Haus 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 eine Belästigung für die Nachbarn verursachen können.

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 2016 vornehmen zu können.

Aufgrund von Lärmbelästigungen wurde im Gebäude ein Lärmmesssystem installiert, das dem Beschwerdeführer auf seinem Mobiltelefon signalisiert, wenn ein bestimmter Geräuschpegel beim Gebäude überschritten wird. Er erlangt von solchen Missständen somit auch Kenntnis, wenn er sich nicht vor Ort befindet.

### III. Beweiswürdigung:

Beweiswürdigend ist in der vorliegenden Beschwerdesache festzuhalten, dass sich der zuvor festgestellte Sachverhalt aus der Aktenlage, aus den eigenen Angaben des Beschwerdeführers sowie dessen Bruders 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, 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.

Die Feststellungen zu den gemeldeten Hauptwohnsitzen des Rechtsmittelwerbers im Jahr 2022 gründen auf einem aktenkundigen Auszug aus dem Zentralen Melderegister. Die Feststellungen zum Aufenthalt 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 des Beschwerdeführers und dessen Bruders zurück.

Dass die Frau und das Kind des Rechtsmittelwerbers (erst) im Sommer 2023 von Z nach X umgezogen sind, hat dieser selbst bei seiner gerichtlichen Befragung am 20.11.2024 zu Protokoll gegeben. Gleichermaßen verhält es sich mit dem festgestellten Umstand, dass der Bruder des Beschwerdeführers während dessen Klinikaufenthalts in Z die Hauptwohnsitzanmeldung am 10.01.2022 an der Adresse 2/Top 4 in X, Gemeinde W, vorgenommen hat.

Die baulichen Gegebenheiten ergeben sich einerseits aus den fachlichen Ausführungen des gerichtlich beigezogenen Bautechnikers und andererseits aus den damit sehr gut in Einklang zu bringenden Darlegungen des Beschwerdeführers und dessen Bruders.

Dies betrifft ebenso die Feststellungen dazu, welche Gebäudeteile bzw. Liegenschaftsteile gemeinschaftlich durch alle in den 4 Wohneinheiten des verfahrensgegenständlichen Gebäudes wohnhaften bzw. eingemieteten Personen genutzt werden.

Wie die 4 Wohneinheiten des Gebäudes in den Monaten Jänner und Februar 2022 genutzt wurden und wie sie nunmehr verwendet werden, ergibt sich aus den Ausführungen des Rechtsmittelwerbers. Dass die beiden Wohnungen Top 1 sowie Top 3 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 selbst angegeben.

Die festgestellte gemeinschaftliche Vermietung der beiden Wohnungen Top 1 sowie Top 3 durch den Rechtsmittelwerber und dessen Bruder basiert auf den übereinstimmenden diesbezüglichen Angaben der beiden vor Gericht. Gleiches gilt für die Feststellung, dass keine schriftliche Anzeige über eine Privatzimmervermietung an den Bürgermeister der Gemeinde W erfolgte.

Schließlich stützen sich auch die Sachverhaltsfeststellungen zu den Durchführungsmodalitäten der Vermietung an wechselnde und jeweils nur kurzzeitig aufhältige Feriengäste auf die Schilderungen des Beschwerdeführers und auch seines Bruders. Beim erkennenden Verwaltungsgericht sind keine Zweifel entstanden, dass die Geschwister über die durchgeführte Vermietung und die dabei an die Feriengäste erbrachten Leistungen wahrheitsgemäße Angaben gemacht haben, deren Ausführungen waren durchaus glaubwürdig und lebensnah.

Dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens (auch) über die Vermietung 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, 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 dessen Bruders glaubwürdig, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Vermietung von Teilen des Gebäudes 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 2016 möglich sein wird, wobei der Bürgermeister in diesem Zusammenhang klarstellte, dass dazu jedenfalls eine Hauptwohnsitzbegründung nötig ist, was der Beschwerdeführer bei seiner gerichtlichen Befragung am 20.11.2024 glaubwürdig darlegte.

#### IV. Rechtslage:

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

Die Regelungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl Nr 101/2016 in der im Tatzeitraum geltenden Fassung LGBl Nr 167/2021, hatten – 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.*

[...]

(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.*

*[...]*

*(7) Weiters dürfen Wohnsitze aufgrund einer Ausnahmegewilligung des Bürgermeisters nach diesem Absatz oder aufgrund einer entsprechenden Ausnahmegewilligung nach früheren raumordnungsrechtlichen Vorschriften als Freizeitwohnsitze verwendet werden. Die Ausnahmegewilligung 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 Ausnahmegewilligung 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.*

*[...]*

### *§ 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 Ausnahmegewilligung 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.*

*[...]*

*(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."*

Im gegebenen Zusammenhang sind für die Beurteilung des Sachverhalts auch die Bestimmungen des Tiroler Privatzimmervermietungs-gesetzes (LGBl. Nr. 29/1959 idgF LGBl. Nr. 96/2021) von Interesse:

*„§ 1  
Geltungsbereich*

*(1) Dieses Gesetz gilt für die Privatzimmervermietung in Form der Vermietung von Wohnungen und sonstigen Wohnräumen an Gäste als häusliche Nebenbeschäftigung im Sinn des § 2 Abs. 1 Z 9 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 65/2020.*

*(2) Als Gäste im Sinn dieses Gesetzes gelten Personen, die nicht zum ständigen Haushalt des Vermieters gehören und die im Rahmen des Hausstandes des Vermieters gegen Entgelt zum Zweck der Erholung vorübergehend Aufenthalt nehmen.*

*§ 2  
Sachliche Voraussetzungen*

*(1) Die Beherbergung von Gästen im Sinn des § 1 darf nur unter folgenden Voraussetzungen ausgeübt werden:*

- a) Die zu vermietenden Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume müssen zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehören. Das ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen werden.*
- b) Die Zahl der für die Beherbergung von Gästen bereitgestellten Betten darf insgesamt zehn nicht überschreiten.*
- c) Die mit der Beherbergung von Gästen üblicherweise verbundenen Dienstleistungen, wie etwa die Bereitstellung von Tisch- und Bettwäsche, Geschirr, Telekommunikations- und Datendiensten, die Verabreichung von Speisen ohne Auswahlmöglichkeit zu im Voraus bestimmten Zeiten und die Verabreichung von nicht alkoholischen und von im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters hergestellten alkoholischen Getränken, dürfen nur durch die gewöhnlichen Mitglieder des Hausstandes des Vermieters besorgt werden.*

*(2) Die zu vermietenden Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume müssen den bau-, feuer- und sanitätspolizeilichen Vorschriften entsprechen und nach den örtlichen Verhältnissen für die Beherbergung von Gästen geeignet sein.*

[...]

#### § 4

#### Anzeige

*(1) Der Vermieter hat die beabsichtigte Vermietung dem Bürgermeister schriftlich anzuzeigen, der die Anzeige zu bestätigen hat.*

[...]“

#### V. Erwägungen:

1)

Nach dem festgestellten Sachverhalt hat der Beschwerdeführer (gemeinsam mit seinem Bruder als Miteigentümer) die ihm zur Last gelegte Verwaltungsübertretung in objektiver Hinsicht verwirklicht; er hat im Zeitraum vom 25.01.2022 bis 01.02.2022 gemeinsam mit seinem Bruder die jeweils in ihrem ideellen Hälfteeigentum stehenden Wohnungen Top 1 sowie Top 3 anderen Personen zur Verwendung als Freizeitwohnsitz überlassen indem er diese gemeinsam mit seinem Bruder vermietet hat, obwohl kein im Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 angeführter Fall vorlag, der eine rechtlich statthafte Nutzung der beiden genannten Wohnungen zu Freizeitwohnsitzzwecken erlaubt hätte.

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 gesetzeskonforme Vermietung der beiden Wohnungen als Ferienwohnungen eine Hauptwohnsitzbegründung im betreffenden Haus Adresse 2 in \*\*\*\* X erforderlich gewesen wäre.

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.

Unter Bedachtnahme auf diese vom Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 in Zusammenspiel mit dem Privatzimmervermietungsgesetz gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen ist schlüssig zu erklären, weshalb der Beschwerdeführer noch während seines Klinikaufenthalts in Z, der bis 17.01.2022 andauerte, von seinem Bruder am 10.01.2022 mit Hauptwohnsitz an der Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* W angemeldet wurde, obschon die Voraussetzungen für eine derartige Hauptwohnsitznahme zu diesem Zeitpunkt in keiner Weise gegeben waren.

Es wäre nur im Fall der Begründung eines Hausstands im Gebäude Adresse 2 in X 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.

Es mangelte dem Beschwerdeführer jedoch aus folgenden Gründen im Tatzeitraum an einem Mittelpunkt der Lebensinteressen in X.

Der Beschwerdeführer lebte dazumal mit Ehefrau und Kind in der Wohnung Adresse 4/Top 12 in \*\*\*\* Z und hatte die Absicht, von dort in das Haus Adresse 2 in \*\*\*\* X zu übersiedeln, was ihm aber aufgrund seiner gesundheitlichen Situation auch nach dem Verlassen der Klinik am 17.01.2022 nicht möglich war. Der Mittelpunkt seiner Lebensinteressen befand sich bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin gemeinsam mit seiner Familie in Z.

Wenn der Beschwerdeführer nun trotz dieser Lebensumstände mit 10.01.2022 an der Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* W mit Hauptwohnsitz von seinem Bruder angemeldet wurde, so liegt es auf der Hand, dass er dies tat, um dem Anschein nach die Voraussetzungen herzustellen, die für eine den raumordnungsrechtlichen Vorschriften bzw. dem Privatzimmervermietungsgesetz entsprechende Vermietung der zwei Wohnungen an Feriengäste erforderlich waren.

Trotz seines Wissens um die Notwendigkeit eines Hauptwohnsitzes des Vermieters im Haus in dem sich die zwei strittigen Wohnungen befinden, hat der Beschwerdeführer deren Vermietung an wechselnde und jeweils nur kurzzeitig aufhältige Gäste aufgenommen, obwohl weder er selbst noch sein in U wohnhafter Bruder dort den Hauptwohnsitz begründet hatten.

Demzufolge muss es der Rechtsmittelwerber ernstlich für möglich gehalten haben, dass das Erfordernis des Hauptwohnsitzes bzw. Hausstandes des Vermieters im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X noch nicht gegeben war, als er jedenfalls ab 25.01.2022 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 korrekter Zitierung der entsprechenden Normen.

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 2016 verschiedene Straftatbestände unter verschiedenen Buchstabenbezeichnungen enthält. Gleichmaßen 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 einzelne Bestandteile des Schuldspruchs aus diesem zu entfernen waren, da sie für den Tatvorwurf unerheblich sind.

So ist die Anführung des Beweismittels „Anzeige der Gemeinde W von 23.02.2022“ im Spruch nicht erforderlich, ebenso die Wiedergabe der gesetzlichen Begriffsbestimmung für Freizeitwohnsitze aus § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016.

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.

Diese Spruchbestandteile des angefochtenen Straferkenntnisses waren daher aus dem Spruch zu entfernen, auch wenn diese keine Rechtswidrigkeit des Strafbescheides zu begründen vermögen (vgl VwGH 08.07.2005, 2005/02/0027). Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgte im Zuge dessen eine Neufassung des Schuldspruches.

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 Rechtsmittelwerber dargelegt wurde, dass die ersten Feriengäste die verfahrensgegenständlichen Ferienwohnungen ab dem 25.01.2022 nutzten und tragfähige Beweise für eine vorhergehende Freizeitwohnsitznutzung am 23. und 24. Jänner 2022 nicht aktenkundig sind.

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

2)

Die im Übrigen gegen die Strafsentscheidung 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 2016 stützen könne und daher keine unzulässige Freizeitwohnsitznutzung darstelle.

Dem ist zu entgegnen, dass gegenständlich eine im § 13 Abs 1 lit d Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 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 Seifenbehältern. 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 2016 ausschließen.

Was die vom Beschwerdeführer über seinen Bruder veranlasste Hauptwohnsitzmeldung an der Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* W mit 10.01.2022 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 Beschwerdeführer 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 musste. Der Rechtsmittelwerber 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 zu LVwG-2022/42/0834 vom 20./23.09.2024/Seite 15). Von einem im Sinne des § 13 Abs 1 lit d Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 relevanten Hauptwohnsitz kann daher für den Tatzeitraum keinesfalls gesprochen werden. Beim Einzug der ersten Gäste, die noch zur Probe aufgenommen worden waren, befand sich der Beschwerdeführer gar nicht vor Ort. In der Folge war der Beschwerdeführer beim Einzug zwar vor Ort, hatte aber seinen Mittelpunkt der Lebensinteressen nach wie vor in Z, wie bereits dargelegt wurde.

b)

Der Beschwerdeführer stützt die inkriminierte Vermietungstätigkeit von zwei Ferienwohnungen auch (vornehmlich) auf eine Privatzimmervermietung, die nach § 13 Abs 1 lit c Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 das Vorliegen eines (unzulässigen) Freizeitwohnsitzes ausschließt. 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 den 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 Z wohnhafte Beschwerdeführer keine Vermietung der Ferienwohnungen in X auf der Basis des Privatzimmervermietungsgesetzes durchführen konnte.

Dem Verständnis des Privatzimmervermietungsgesetzes als Regelung einer häuslichen Nebenbeschäftigung folgend ist es auch ausgeschlossen, dass mehrere Personen als Vermietergemeinschaft eine Privatzimmervermietung vornehmen, wenn jedoch nur ein Mitglied dieser Gemeinschaft seinen Hausstand bei den zu vermietenden Objekten hat.

Nach Ansicht des erkennenden Gerichts ist es im Fall einer Vermietergemeinschaft erforderlich, dass sämtliche Mitglieder einer solchen Gemeinschaft ihren Hauptwohnsitz bei den als Privatzimmer zu vermietenden Wohnobjekten haben. Andernfalls liegt keine Privatzimmervermietung vor, da es sich für jenen Vermieter, der nicht vor Ort wohnhaft ist, mangels dortigen Haushalts nicht um eine häusliche Nebenbeschäftigung handeln kann. Somit kann aber die mit dem in U in Südtirol lebenden Bruder des Beschwerdeführers begründete Vermietergemeinschaft hinsichtlich des im gemeinsamen Eigentum stehenden Wohnobjekts in W keine Privatzimmervermietung betreiben.

Auch aus diesem Grund kann die vom Beschwerdeführer für die Vermietergemeinschaft ausgeführte Vermietung von Ferienwohnungen nicht unter den Begriff der Privatzimmervermietung subsummiert werden.

bb)

Selbst wenn man der gegenteiligen Auffassung folgen wollte, dass eine Privatzimmervermietung gemeinsam mit dem in U wohnhaften Bruder des Beschwerdeführers in einem Haus in W dann möglich sei, wenn der Beschwerdeführer alleine dort seinen Hauptwohnsitz begründet hätte, 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 beim Beschwerdeführer an einem Hauptwohnsitz im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X im Sinne eines Orts, an dem der Mittelpunkt der Lebensinteressen begründet ist.

Nach den Erklärungen des Rechtsmittelwerbers bei seinen gerichtlichen Befragungen am 23.09.2024 sowie am 20.11.2024 hielt er sich gesundheitsbedingt in den Monaten Jänner 2022 sowie Februar 2022 in der auch von seiner Ehefrau und seinem Kind als Hauptwohnsitz genutzten Wohnung Adresse 4/Top 12 in \*\*\*\* Z auf, da diese Wohnung in der Nähe der Klinik in Z gelegen ist. Es war ihm in diesen Monaten nur einige Male möglich, im Gebäude Adresse 2 in X zu nächtigen, womit die mit 10.01.2022 bei der Meldebehörde vorgenommene Anmeldung eines Hauptwohnsitzes in der Wohnung Adresse 2/Top 4 in \*\*\*\* W in Widerspruch steht.

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 als Mieterin in dem etwa 200 bis 300 m entfernt gelegenen Elternhaus der Vermieter wohnt. Abgesehen davon, dass es sich um das Elternhaus des Beschwerdeführers und seines Bruders handelt, besteht jedoch dort kein Hausstand oder Wohnsitz der beiden vermietenden Brüder, sodass eine dort wohnhafte Hilfskraft nicht als ständig zum Hausstand des Vermieters gehörig anzusehen ist. Daher handelt es sich bei der Reinigung der vermieteten Wohnungen um eine externe Dienstleistung, die mit einer Privatzimmervermietung nicht vereinbar ist. Unbeachtlich ist dabei, dass die Reinigungskraft in einem anderen Gebäude eingemietet ist, das im (Mit)Eigentum des Beschwerdeführers steht, zumal ein sonstiger Zusammenhang mit dem Beschwerdeführer und insbesondere mit dessen zum Tatzeitraum in Z befindlichen Haushalt nicht gegeben war.

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 zu dieser Bestimmung 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.

Zu beachten ist weiters auch, dass selbst wenn der Beschwerdeführer im gegenständlichen Gebäude im Tatzeitraum seinen Hauptwohnsitz tatsächlich begründet hätte, dies auf seinen Bruder und Miteigentümer bis dato nicht zutrifft. Angesichts des Auftretens als Vermietergemeinschaft wäre es für eine Privatzimmervermietung nicht ausreichend, wenn lediglich einer der beiden Vermieter seinen Hausstand im Privatzimmervermietungsobjekt begründen würde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im gegebenen Zusammenhang bereits mehrfach 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) Privatzimmervermietungs-gesetz 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 sowie Top 3 mit der im gegenständlichen Tatzeitraum (bloß mit einer Hauptwohnsitzmeldung ohne tatsächliche Wohnsitzbegründung) gegebenen Vermieterwohnung Top 4 sprechen.

Eine räumlich-funktionelle Verbindung der beiden vermieteten Ferienwohnungen Top 1 sowie Top 3 im Haus Adresse 2 in \*\*\*\* X mit der Wohnung des vermietenden Beschwerdeführers in Z ist angesichts der gegebenen weiten räumlichen Distanz jedenfalls zu verneinen.

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 Verwaltungsstrafatbestand 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 dessen Bruders 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 Benützungsverbot 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 2016 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 2016 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 entspricht nämlich aus den vorhin aufgezeigten Begründungserwägungen weder einer Privatzimmervermietung im Sinnen des § 13 Abs 1 lit c Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 noch einer Ferienwohnungsvermietung im Rahmen der Raumvermietung entsprechend der Regelung des § 13 Abs 1 lit d Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, dies insbesondere mangels eines im Tatzeitraum tatsächlich gegebenen Hauptwohnsitzes des Beschwerdeführers im Haus Adresse 2 in \*\*\*\* X sowie (auch) mangels eines 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 Hälfteeigentümer des verfahrensgegenständlichen Gebäudes Adresse 2 in \*\*\*\* X, gemeinschaftlich haben sie nach ihren eigenen Erklärungen vor Gericht die Vermietung der beiden Ferienwohnungen 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. Unter Doppelbestrafung versteht das erkennende Gericht verkürzt eine zweifache Bestrafung ein und derselben Person wegen des selben Delikts oder wegen des selben Sachverhalts nach verschiedenen Rechtsnormen.

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, 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 Gewerbeanmeldung 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 Darstellungen 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 beabsichtigten einen



Teil des zu errichtenden Gebäudes an kurzfristig aufhältige und wechselnde Feriengäste zu vermieten, und zwar in einem Umfang bis zu 10 Betten. Der Bürgermeister hatte im Rahmen der mehrfach diesbezüglich geführten Gespräche 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 zuständige Behörde nach dem Privatzimmervermietungsgesetz anzusehen (vgl. § 4 und § 5 des Privatzimmervermietungsgesetzes).

Hinsichtlich des Einwands eines mangelnden Verschuldens ist dem Beschwerdeführer zu Gute zu halten, dass von ihm und seinem Bruder rechtliche Erkundigungen durchgeführt und Rechtsauskünfte eingeholt wurden. Das trotz Einholung rechtlicher Erkundigungen dennoch gegebene Verschulden ergibt sich daraus, dass 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.

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 Kreditverbindlichkeiten 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 ließ er sich trotz seines Klinikaufenthaltes durch seinen Bruder mit 10.01.2022 mit Hauptwohnsitz in einer der Wohnungen im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X anmelden, obschon zu diesem Zeitpunkt unklar war, wann er gesundheitlich in der Lage sein würde, den Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen von Z nach X zu verlegen.

Im Tatzeitraum ist es dann – wie bereits ausgeführt – nicht zu dieser tatsächlichen Hauptwohnsitzbegründung 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 dennoch die rechtswidrige Vermietung vorgenommen.

Die belangte Behörde 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 erhebliches 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 Eigentümern von Wohnobjekten 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 vorhergehende Bestrafungen 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 im Gebäude Adresse 2 in \*\*\*\* X trotz seines Wohnsitzes in Z 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 Bruders 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 Beschwerdeführer 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 in der Beschwerdeverhandlung 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 klargestellt 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 und einheitliche Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu der als häusliche Nebenbeschäftigung anzusehenden Privatzimmervermietung, ebenso zur Abgrenzung derselben von gewerblicher Vermietung und bloßer „Raumvermietung“.

Im Lichte dieser Judikatur konnten die sich im gegenständlichen Fall stellenden Rechtsfragen einwandfrei beantwortet 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. Gschnitzer  
(Richter)