



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Novak sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Mag. Bayer als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, in den Revisionsachen 1. des Dr. M W (Ra 2025/06/0247) und 2. des Mag. O W (Ra 2025/06/0248), beide vertreten durch Dr. Andreas König, Dr. Andreas Ermacora, Dr. Christian Klotz, MMag. Mathias Demetz, Dr. Simon Gleirscher und MMag. Markus Sandtner, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die Erkenntnisse des Landesverwaltungsgerichts Tirol jeweils vom 14. Jänner 2025, 1. LVwG-2024/26/1961-10, 2. LVwG-2024/17/1962-6 betreffend Übertretung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bezirkshauptmannschaft Schwaz), den **Beschluss** gefasst:

Die Revisionen werden zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Die belangte Behörde stellte in den Sprüchen der Straferkenntnisse vom 27. Juni 2024 jeweils fest, dass die Revisionswerber Hälfteeigentümer „des Gebäudes auf“ einer näher bezeichneten Liegenschaft seien. Darüber hinaus wurde den Revisionswerbern spruchgemäß jeweils gleichlautend zur Last gelegt:

„Laut Anzeige der Gemeinde E [...] 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 E [...] vom 23.02.2022 [...] 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.“
- 2 Die Revisionswerber hätten dadurch jeweils eine Verwaltungsübertretung nach § 13a Abs. 1 und Abs. 3 iVm § 13 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016





(TROG 2016) begangen, weshalb über sie gemäß § 13a Abs. 3 TROG 2016 jeweils eine Geldstrafe von € 4.000,00 (Ersatzfreiheitsstrafe in der Dauer von einem Tag und zehn Stunden) verhängt und ein Verfahrenskostenbeitrag festgesetzt werde.

- 3 Mit den angefochtenen Erkenntnissen des Landesverwaltungsgerichts Tirol (Verwaltungsgericht) wurde den dagegen erhobenen Beschwerden der Revisionswerber teilweise jeweils insofern Folge gegeben, als der angelastete Tatzeitraum auf 25. Jänner 2022 bis 1. Februar 2022 eingeschränkt wurde; im Übrigen wurden die Beschwerden mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass 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 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 würden. Darüber hinaus hielt das Verwaltungsgericht fest, dass der Schuldspruch jeweils zu lauten habe, der Erst- bzw. der Zweitrevisionswerber seien Hälfteeigentümer eines näher bezeichneten Gebäudes und damit der darin befindlichen Wohnungen Top 1 (A) sowie Top 3 (C). Der Erst- bzw. der Zweitrevisionswerber hätten jeweils „im Zeitraum vom 25.01.2022 bis 1.02.2022 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.“ Gleichzeitig sprach das Verwaltungsgericht jeweils aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei.



- 4 Begründend führte das Verwaltungsgericht in den angefochtenen Erkenntnissen weitgehend gleichlautend zusammengefasst aus, die Revisionswerber seien jeweils Hälfteeigentümer des gegenständlichen Grundstücks, welches laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde E als „Wohngebiet“ gewidmet sei. Das darauf befindliche Gebäude (im Folgenden: Wohnhaus) habe den Verwendungszweck „Wohnhaus“ ohne Einschränkung des Verwendungszweckes auf „Hauptwohnsitznutzung“. Im Wohnhaus seien keine Wohnungen für die Verwendung als Freizeitwohnsitz bewilligt worden. Der Erstrevisionswerber habe im Wohnhaus zu keinem Zeitpunkt einen Wohnsitz begründet. Ende des Jahres 2021 habe er seinen Wohnsitz von F nach B verlegt. Der Hauptwohnsitz des Zweitrevisionswerbers sei bis 7. Jänner 2022 in I gelegen. Er habe die Absicht gehabt, seinen Hauptwohnsitz in das Wohnhaus zu verlegen, aufgrund schwerwiegender gesundheitlicher Probleme Ende 2021/Anfang 2022 sei es jedoch zu einem mehrwöchigen Klinikaufenthalt des Zweitrevisionswerbers gekommen. Nach seiner Entlassung aus dem Krankenhaus am 17. Jänner 2022 habe dieser aus gesundheitlichen Gründen in der Nähe der Klinik in I mit seiner Ehefrau und seinem Kind gelebt. In der Zeit vom 23. Jänner 2022 bis zum 20. Februar 2022 habe der Zweitrevisionswerber im Wohnhaus etwa sechs- bis siebenmal genächtigt. Seinen Lebensmittelpunkt habe er aber in der Wohnung nahe dem Krankenhaus in I gehabt. Die beiden Wohnungen Top X sowie Top Y im Wohnhaus seien seit 25. Jänner 2022 und jedenfalls bis einschließlich 1. Februar 2022 zum Zwecke des Aufenthalts während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes bzw. sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken von den Revisionswerbern jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen vermietet worden.
- 5 Dagegen erhoben die Revisionswerber zunächst Beschwerden an den Verfassungsgerichtshof, der mit Beschluss vom 16. Juni 2025, E 478/2025-5, betreffend den Erstrevisionswerber und mit Beschluss vom 16. Juni 2025, E 477/2025-5, betreffend den Zweitrevisionswerber, jeweils deren Behandlung ablehnte und diese gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG an den Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.



- 6 Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, die in Folge erhobenen außerordentlichen Revisionen wegen ihres sachlichen und rechtlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Behandlung und Entscheidung zu verbinden.
- 7 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.
- 8 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.
- 9 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.
- 10 Die Revisionen begründen ihre Zulässigkeit zunächst damit, dass Judikatur zur Frage fehle, ob eine krankheitsbedingte temporäre Ortsabwesenheit des Vermieters den gemeinsamen Hausstand iSd § 2 Abs. 1 lit. a Tiroler Privatzimmervermietungs-gesetz unterbreche und zur Unzulässigkeit der Privatzimmervermietung führe.
- 11 Dem ist entgegenzuhalten, dass laut den Feststellungen der angefochtenen Erkenntnisse der Erstrevisionswerber zu keinem Zeitpunkt im Wohnhaus einen Wohnsitz begründet habe. Auch der Zweitrevisionswerber habe weder im Tatzeitraum noch davor seinen Hauptwohnsitz im Wohnhaus gehabt. Sein Lebensmittelpunkt sei vielmehr in I gelegen. Von einer „krankheitsbedingten temporären Ortsabwesenheit“ kann daher keine Rede sein. Da die Revisionen



somit nicht vom festgestellten Sachverhalt ausgehen, liegt schon aus diesem Grund keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung vor (vgl. dazu VwGH 2.5.2025, Ra 2024/07/0009 bis 0010).

- 12 Dies gilt auch für das Zulässigkeitsvorbringen, es fehle Judikatur zur Frage, ob bei einer Vermietergemeinschaft bzw. bei einem im Miteigentum stehenden Gebäude eine Privatzimmervermietung nur dann zulässig sei, wenn dort alle Miteigentümer einen Hauptwohnsitz hätten, weil nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts keiner der Revisionswerber im relevanten Zeitraum seinen Hauptwohnsitz im Wohnhaus gehabt hat.
- 13 Weiters behaupten die Revisionen zur Begründung ihrer Zulässigkeit, das Verwaltungsgericht habe in Abweichung von näher bezeichneter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das den Revisionswerbern vorgeworfene Verhalten unter einen anderen Tatbestand gestellt als in den angefochtenen Straferkenntnissen. Es sei jeweils zu einer unzulässigen Auswechslung der Tat gekommen, weil das Verwaltungsgericht in seinem Schuldspruch sowohl die Erwähnung des Bescheides vom 23. Februar 2022 als auch die Anzeigenerstattung durch die Gemeinde E weggelassen habe. Entgegen der belangten Behörde habe das Verwaltungsgericht nicht mehr eine Übertretung des Nutzungsverbotes laut Bescheid vom 23. Februar 2022, sondern ausschließlich eine Übertretung des § 13 Abs. 3 TROG 2016 erkannt. Dazu komme, dass den Revisionswerbern nunmehr erstmalig eine Übertretung des § 13 Abs. 3 lit. a, Abs. 5 erster und Abs. 7 erster Satz TROG 2016 vorgeworfen werde. Die belangte Behörde habe stets nur pauschal auf § 13 TROG 2016 verwiesen.
- 14 Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist Sache des Verwaltungsstrafverfahrens die dem Beschuldigten innerhalb der Verjährungsfrist zur Last gelegte Tat mit ihren wesentlichen Sachverhaltselementen, unabhängig von ihrer rechtlichen Beurteilung. Ein „Austausch der Tat“ durch das Verwaltungsgericht durch Heranziehung eines anderen als des ursprünglich der Bestrafung zugrunde gelegten Sachverhaltes kommt nicht in Betracht. Eine Präzisierung der rechtlichen Grundlage der Bestrafung (Angabe der verletzten Verwaltungsbestimmung und angewendeten



Strafnorm) ist dagegen nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zulässig, wenn es nicht zu einem „Austausch der Tat“ durch Heranziehung eines anderen als des ursprünglich der Bestrafung zu Grunde gelegten Sachverhalts kommt. Auch berechtigt eine nicht ausreichende Umschreibung der Tat im Sinn des § 44a Z 1 VStG das Verwaltungsgericht nicht, das Straferkenntnis zu beheben. Es ist vielmehr verpflichtet, in der Sache selbst zu entscheiden und dabei die Tat in einer dem § 44a Z 1 VStG entsprechenden Weise zu präzisieren, darf aber dabei die Tat nicht auswechseln. Es besteht nicht nur das Recht, sondern die Pflicht des Verwaltungsgerichts, einen allenfalls fehlerhaften Abspruch der belangten Behörde diesbezüglich richtig zu stellen oder zu ergänzen (vgl. zum Ganzen VwGH 6.5.2025, Ra 2025/02/0050, mwN).

- 15 Auch die zur Wahrung der Verfolgungsverjährung erforderliche Verfolgungshandlung hat sich lediglich auf alle der Bestrafung zugrunde liegenden Sachverhaltselemente zu beziehen, hingegen ist es nicht erforderlich, der beschuldigten Person die Subsumtion der ihr angelasteten Übertretung zur Kenntnis zu bringen; die rechtliche Qualifikation der angelasteten Verwaltungsübertretung ist für die Verfolgungsverjährung bedeutungslos. Eine die Verfolgungsverjährung nach § 31 VStG unterbrechende Verfolgungshandlung nach § 32 Abs. 2 VStG ist auf eine bestimmte physische Person als Beschuldigten, auf eine bestimmte Tatzeit, den ausreichend zu konkretisierenden Tatort und sämtliche Tatbestandselemente der durch die Tat verletzten Verwaltungsvorschrift iSd § 44 a Z 2 VStG zu beziehen; die (korrekte) rechtliche Qualifikation der Tat ist hingegen nicht erforderlich (vgl. VwGH 8.3.2023, Ra 2022/03/0103, mwN).
- 16 Im vorliegenden Fall zeigen die Revisionen kein Abweichen von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum unzulässigen Austausch der Tat durch Heranziehung eines anderen als des ursprünglich der Bestrafung zugrundeliegenden Sachverhaltes auf. Den Revisionswerbern wurde bereits in den jeweiligen Sprüchen der Straferkenntnisse der belangten Behörde vom 27. Juni 2024 vorgeworfen, dass sie Top 1 (A) und Top 3 (C) des Wohnhauses als Freizeitwohnsitz anderen während eines bestimmten Zeitraumes zur



Verfügung gestellt hätten. Das Verwaltungsgericht hat gegenüber der von der belangten Behörde vorgenommenen Tatanlastung keine zusätzlichen Tatbestandselemente eingeführt, sondern nur jene Sachverhaltselemente aus dem Spruch entfernt, die für die Subsumtion nicht erforderlich waren. Schon dem behördlichen Spruch ist klar zu entnehmen, dass den Revisionswerbern nicht vorgeworfen wird, gegen den - ohnehin erst nach dem Tatzeitraum ergangenen - Bescheid der belangten Behörde vom 23. Februar 2022 verstoßen zu haben.

- 17 Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes war das Verwaltungsgericht nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die den Revisionswerbern angelastete Verwaltungsübertretung des TROG 2016 der richtigen Strafnorm zu unterstellen und damit die angewendete Gesetzesbestimmung iSd § 44 a VStG zu präzisieren.
- 18 Wenn die Revisionen behaupten, die angefochtenen Erkenntnisse weichen von näher genannter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, weil sich die ursprüngliche Verfolgungshandlung (Aufforderung zur Rechtfertigung vom 28. Februar 2022) nicht auf das durch das Verwaltungsgericht vorgeworfene Verhalten bezogen habe, genügt es darauf hinzuweisen, dass die Aufforderung zur Rechtfertigung vom 28. Februar 2022 zwar auch auf den Bescheid der belangten Behörde vom 23. Februar 2022 Bezug nimmt, aber auch alle der Bestrafung zugrunde liegenden Sachverhaltselemente enthält („... dass Sie die Wohnungen Top 1 und Top 3 unerlaubt anderen zum Zwecke als Freizeitwohnsitz zur Verfügung gestellt haben...“). Insofern gelingt es den Revisionen nicht eine Abweichung von der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes darzulegen.
- 19 Soweit die Revisionen ein Abweichen von näher genannter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes monieren, weil den Revisionswerbern nicht nachvollziehbar sei, inwieweit die laut den Straferkenntnissen der belangten Behörde vorgeworfenen verletzten Rechtsnormen weiter bestehen oder ersetzt werden würden, ist dem entgegenzuhalten, dass aufgrund der Sprüche der angefochtenen Erkenntnisse kein Zweifel bestehen kann, dass sich die



Korrektur der Straferkenntnisse nicht nur auf die korrekte Bezeichnung der maßgeblichen Fassung bezieht, sondern damit auch die verletzten Rechtsnormen - wie in den Sprüchen der angefochtenen Erkenntnisse ausdrücklich angeführt wird - konkretisiert werden.

- 20 Die Revisionen bringen letztlich vor, die Begründung der angefochtenen Erkenntnisse sei widersprüchlich, weil den Revisionswerbern im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zur Errichtung des gegenständlichen Gebäudes klar kommuniziert worden sei, dass eine Vermietung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des § 13 Abs. 1 lit. c und lit. d TROG 2016 möglich sein werde und dazu jedenfalls eine Hauptwohnsitzbegründung notwendig sei, andererseits jedoch das Verschulden der Revisionswerber im Sinne des § 5 VStG gerade damit begründet werde, dass der Erstrevisionswerber den Zweitrevisionswerber - als dieser sich im Krankenhaus befunden habe - mit Hauptwohnsitz am Wohnhaus angemeldet habe.
- 21 Vor dem Hintergrund der Begründung der angefochtenen Erkenntnisse, wonach der Erstrevisionswerber in Kenntnis der Lebensumstände des Zweitrevisionswerbers, diesen mit Hauptwohnsitz im Wohnhaus angemeldet habe, obwohl die Voraussetzungen dafür nicht vorgelegen hätten, um „zum Schein“ die Voraussetzungen für eine den raumordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechende Vermietung der Wohnungen an Feriengäste herzustellen und die Revisionswerber sodann trotz ihres Wissens um die Notwendigkeit eines Hauptwohnsitzes des Vermieters im Wohnhaus in dem sich die zwei strittigen Wohnungen befinden würden, deren Vermietung an wechselnde und jeweils nur kurzzeitig aufhältige Gäste aufgenommen hätten, kann die in der Revision behauptete Widersprüchlichkeit nicht erkannt werden.
- 22 Vielmehr legen die Revisionswerber mit ihrem Vorbringen eine andere mögliche Würdigung des Sachverhaltes dar, wohingegen das Verwaltungsgericht andere Schlüsse aus den äußeren Umständen auf die innere Tatseite zog. Die Revisionen wenden sich damit in Wahrheit gegen die Beweiswürdigung der angefochtenen Erkenntnisse zur Frage des Verschuldens der Revisionswerber, ohne deren Unvertretbarkeit darzulegen (vgl. zu den





Anforderungen an ein Zulässigkeitsvorbringen in Bezug auf die Beweiswürdigung VwGH 12.5.2023, Ra 2022/06/0204, mwN).

- 23 In der Revision werden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen.

W i e n , am 26. November 2025

