OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-450781/12/Kü/PP

Datum:
Linz, 3. Jänner 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kühberger über die Beschwerde des B L, x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Eferding vom 3. Dezember 2020, GZ: FwP2020-CH-68-2, betreffend Vorschreibung der Freizeitwohnungspauschale für das Jahr 2020, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Eferding (in der Folge: belangte Behörde) setzte mit Bescheid vom 3. Dezember 2020, GZ: FwP2020-CH-68-2, gegenüber dem Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) für die in seinem Eigentum befindliche Freizeitwohnung an der Adresse x, in einem Ausmaß von 120 m^2 die Freizeitwohnungspauschale für das Jahr 2020 in Höhe von 108 Euro sowie den Zuschlag für die Freizeitwohnungspauschale für das Jahr 2020 mit 216 Euro fest.

I.2. In der vom Bf rechtzeitig erhobenen Beschwerde, wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass an gegenständlicher Adresse weder ein benutzbares Haus, noch eine benutzbare Wohnung oder dgl. vorhanden sei. Aus einem bereits beim Bezirksgericht Eferding geführten Verfahren sei auch für die belangte Behörde erkennbar, dass das gesamte Wohnhaus massive Bauschäden aufweise und Abbruchreife vorliege. Eine Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen sei in diesem Objekt nicht möglich, weshalb keine Wohnung nach § 2 Z 4 GWR-Gesetz vorliege.

I.3. Die belangte Behörde hat die Beschwerde mit Beschwerdevorentscheidung vom 22. Jänner 2021, GZ: FwP2020-CH-68-3, als unbegründet abgewiesen. Dagegen hat der Bf rechtzeitig einen Vorlageantrag eingebracht.

Mit Schreiben vom 15. Februar 2021 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem Bezug habenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorliegenden Verwaltungsakt und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 1. Dezember 2021.

Es steht folgender Sachverhalt fest:
Der Bf ist Eigentümer des Wohnobjektes mit der Adresse x, mit einer Nutzfläche von 120 m^2, das in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen ist, im Jahr 2020 länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellte und auch nicht überwiegend zu den in § 54 Abs. 2 Z 3 lit. a – e Oö. Tourismusgesetz 2018 genannten Zwecken benötigt wurde.
Zwischen dem Bf und der belangten Behörde wird vor dem Bezirksgericht Eferding zu GZ: 5 E 3/19m ein Verfahren geführt. Ein in diesem Verfahren eingeholtes Sachverständigengutachten vom 31. Oktober 2019 dokumentiert, dass das gesamte Wohnhaus massive Bauschäden aufweist. Es bestehen Putzschäden, Risse am Mauerwerk, desolate Fenster mit teilweise eingeschlagenen Fensterscheiben und Schimmelschäden. Da das Wohnhaus seit Jahren unbewohnt und

unbeheizt ist, hat sich der Bauzustand permanent verschlechtert. Eine Nutzungsfähigkeit des Wohnhauses ist im gegenwärtigen Zustand nicht mehr gegeben. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde vom Sachverständigen ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

Mit diesem Gutachten konfrontiert, teilte die Baubehörde in Form eines Aktenvermerks vom 12. April 2021 mit, dass ein Ortaugenschein am 8. April 2021 durchgeführt wurde und sich dem Gutachten zufolge das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden Zustand befindet und grundsätzlich sanierungsbedürftig ist, eine Einsturzgefahr jedenfalls nicht gegeben ist. Der Zustand des Gebäudes hat sich seit 2019 nicht wesentlich verändert. Von der Baubehörde wurde daher die Aussage getroffen, dass seitens der Behörde kein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht.

II.2. Dieser Sachverhalt ergibt sich aus dem Vorbringen des Bf in der Beschwerde sowie den im Akt einliegenden Unterlagen. Unbestritten ist, dass der Bf Eigentümer des gegenständlichen Objektes ist. Faktum ist auch, dass aufgrund des baulichen Zustandes des Objektes im Jahr 2020 kein Hauptwohnsitz begründet war und darüber hinaus das Objekt keinen dem im § 54 Abs. 2 Z 3 lit. a – e Oö. Tourismusgesetz 2018 angeführten Zwecken zugeführt wurde. Dies wurde vom Bf auch nicht einmal behauptet. Die Ausführungen der Baubehörde ergeben sich aus den vorgelegten Unterlagen. Insofern steht der Sachverhalt unbestritten fest.

III. Rechtliche Beurteilung

III.1.1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Landesgesetzes zur Förderung des Tourismus in Oberösterreich (Oö. Tourismusgesetz 2018), LGBl. Nr. 3/2018 idF LGBl. Nr. 56/2019, lauten auszugsweise wie folgt:

„2. Unterabschnitt
Freizeitwohnungen

§ 54
Abgabenpflicht

(1) Das Land erhebt auf Freizeitwohnungen eine Abgabe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.
(2) Freizeitwohnungen sind Wohnungen im Sinn des § 2 Z 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), die
1. in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen sind und
2. länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellen und

3. nicht überwiegend zu folgenden Zwecken benötigt werden:
   a) als Gästeunterkunft im Sinn des § 47 Abs. 2;
   b) zur Erfüllung der Schulpflicht oder zur Absolvierung des Besuchs einer allgemein bildenden höheren oder berufsbildenden Schule oder einer Hochschule oder zur Absolvierung einer Lehre;
   c) zur Ableistung des Wehr- oder Zivildienstes;
   d) zur Berufsausübung, insbesondere als Pendlerin bzw. Pendler;
   e) zur Unterbringung von Dienstnehmerinnen und Dienstnehmern.

(3) Nicht als Freizeitwohnung gilt eine Wohnung, wenn seit mindestens fünf Jahren auf demselben Grundstück

1. zumindest eine Person durchgehend mit Hauptwohnsitz wohnt,
2. keine Wohnung als Gästeunterkunft verwendet wird und
3. nicht Personen wohnen, die keine nahen Angehörigen im Sinn des § 2 Abs. 7 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 sind.

Ein Hauptwohnsitz ist nicht erforderlich, solange dieser aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen aufgegeben werden muss.

(3a) Nicht als Freizeitwohnungen gelten überdies Wohnungen, die nicht vermietet sind und im Eigentum einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist, stehen.

(...)

§ 55
Höhe, Fälligkeit und Entrichtung der Freizeitwohnungspauschale

(1) Die Abgabe ist in Form einer jährlichen Pauschale zu entrichten (Freizeitwohnungspauschale). Die Höhe der Pauschale beträgt:

1. für Wohnungen bis zu 50 m^2 Nutzfläche sowie für Dauercamper das 36fache,
2. für Wohnungen über 50 m^2 Nutzfläche das 54fache

der für Nächtigungen in einer Gästeunterkunft zu entrichtenden Ortstaxe. Wurde die Höhe der Ortstaxe während des Jahres geändert (§ 48 Abs. 2 oder 3), so gilt für die Ermittlung der Pauschale der Jahresdurchschnitt der Ortstaxe. Fallen in ein Kalenderjahr Zeiten, in denen die Wohnung einen Hauptwohnsitz darstellt, vermindert sich die Abgabe für jeden vollen Kalendermonat um ein Zwölftel.

(2) Zur Entrichtung der Abgabe ist die Eigentümerin bzw. der Eigentümer der Freizeitwohnung verpflichtet. Bei einem Wechsel in der Person der bzw. des Abgabepflichtigen teilt sich die Verpflichtung zur Entrichtung der Abgabe auf die einzelnen Monate so auf, dass für jeden Monat ein Zwölftel der Abgabe zu entrichten ist, wobei der Monat, in dem der Übergang erfolgt, der neuen Eigentümerin bzw. dem neuen Eigentümer anzurechnen ist. Dies gilt sinngemäß für die Neuerrichtung und die Aufgabe der Freizeitwohnung.

(3) Die Abgabe wird mit 1. Dezember für das jeweilige Kalenderjahr fällig. Wird eine Freizeitwohnung vor diesem Zeitpunkt aufgegeben, wird die Abgabenschuld spätestens ein Monat nach der Aufgabe fällig.

(4) Die Freizeitwohnungspauschale ist an die Gemeinde unaufgefordert unter Bekanntgabe der Nutzfläche der Freizeitwohnung sowie allfälliger Berechnungen gemäß Abs. 2 zu entrichten.

(5) Die Einhebung der Freizeitwohnungspauschale obliegt der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister als Abgabenbehörde im übertragenen Wirkungsbereich entsprechend den Bestimmungen des Oö. Abgabengesetzes und den für Landesabgaben geltenden

Bestimmungen der Bundesabgabenordnung. Die Einhebung der Pauschale ist eine Aufgabe im Sinn des § 7 Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz. Zu diesem Zweck ist die Abgabenbehörde berechtigt, auf automationsunterstütztem Weg auf die Daten des Melderegisters zuzugreifen und eine Verknüpfungsabfrage mit dem lokalen Gebäude- und Wohnungsregister durchzuführen.
(...)“

III.1.2. § 2 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz) lautet auszugsweise wie folgt:

„Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne dieses Bundesgesetzes bedeuten:
(...)
4. Wohnung: Ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen.“

III.2. Aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt sich, dass das gegenständliche Wohnobjekt in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen ist, im Jahr 2020 länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellte und auch nicht überwiegend zu den in § 54 Abs. 2 Z 3 lit. a bis e Oö. Tourismusgesetz 2018 genannten Zwecken benötigt wurde. Die belangte Behörde ist daher mit Recht davon ausgegangen, dass vom Bf als Eigentümer eine Freizeitwohnungspauschale zu entrichten ist.

III.3. Der Bf machte im Wesentlichen unter Bezugnahme auf das vorliegende Sachverständigengutachten geltend, dass das Objekt an der Adresse x aufgrund der vorliegenden Bauschäden unbewohnbar ist und daher nicht geeignet ist zur Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen, weshalb keine Wohnung gemäß § 2 Z 4 GWR-Gesetz vorliege.

III.3.1. Eine Freizeitwohnung ist gemäß § 54 Abs. 2 Oö. Tourismusgesetz 2018 eine Wohnung im Sinn des § 2 Z 4 des GWR-Gesetzes, die in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen ist (Z 1) und länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellt (Z 2) und nicht überwiegend zu den in Z 3 lit. a bis e genannten Zwecken benötigt wird. Gemäß § 2 Z 4 GWR-Gesetz ist „Wohnung“ definiert als ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen.

Dem Vorbringen des Bf ist entgegenzuhalten, dass es nach dem Wortlaut dieser Bestimmung nur darauf ankommt, dass der abgeschlossene, nach der Verkehrsauffassung selbständige Teil eines Gebäudes nach seiner Art und seiner Größe geeignet sein muss, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen

zu dienen. Der Zustand des Gebäude(teile)s ist somit – zumindest soweit er nicht baubehördlich zu beanstanden ist – für die Abgabenpflicht nicht relevant. Insbesondere kommt es nicht auf einen bestimmten Ausstattungszustand, etwa auf das Vorliegen einer zeitgemäßen Badegelegenheit bzw. (zeitgemäßen) Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts im Inneren (vgl. dazu auch § 15a Abs. 1 Z 4 MRG), an. Generell ist in der Regel nicht entscheidend, ob vorhandene Einrichtungen einem zeitgemäßen Standard entsprechen oder etwa einer Sanierung bzw. Instandhaltungsarbeiten bedürfen, zumindest solange der Zustand nicht baubehördlich zu beanstanden ist. Dass der Zustand baubehördlich nicht zu beanstanden ist, ist aufgrund des Aktenvermerks der Baubehörde vom 12. April 2021 über den baupolizeilichen Lokalaugenschein beim gegenständlichen Objekt nachvollziehbar dokumentiert. Wie bereits im Sachverhalt festgestellt sieht die Baubehörde keinen unmittelbaren Handlungsbedarf. Dass gegenständlich um eine Bewilligung für ein Bauvorhaben angesucht oder ein solches angezeigt worden wäre, wurde vom Bf nicht vorgebracht und ist bei der belangten Behörde auch nicht aktenkundig. Es wurde im Übrigen auch die Durchführung konkreter Bauvorhaben im verfahrensgegenständlichen Zeitraum (2020) nicht behauptet, es ergeben sich hierfür auch keine ausreichenden Anhaltspunkte aus dem bisherigen Verfahren. Die Durchführung bloß „normaler“ Instandhaltungs- bzw. Sanierungsarbeiten, die bei jedem Gebäude anfallen (können) und regelmäßig die Möglichkeit des Bewohnens nur kurz einschränken oder verhindern, wie etwa das Erneuern von Fenstern und Böden, das Neustreichen der Innenräume oder die Erneuerung von Sanitäreinrichtungen führen für sich allein grundsätzlich noch nicht zum Entfall der Verpflichtung zur Entrichtung der Freizeitwohnungspauschale.

III.4. Insgesamt kann daher der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie mit dem angefochtenen Bescheid eine Freizeitwohnungspauschale samt Zuschlag vorschrieb. Es ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, da zur Frage, ob der Zustand des Objekts für die Verpflichtung zur Entrichtung der Freizeitwohnungspauschale auch dann relevant sein kann, wenn er baubehördlich (noch) nicht zu beanstanden ist, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung existiert und diese Frage grundsätzliche, über den Anlassfall hinausgehende Bedeutung hat.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Die Abfassung und Einbringung der Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin oder durch einen bevollmächtigten Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer bzw. eine bevollmächtigte Steuerberaterin oder Wirtschaftsprüferin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Kühberger