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-501051/2/HW

Datum:
Linz, 1. April 2026

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Wiesinger über die Beschwerde von A__, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. B__, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 01.10.2025, GZ: BHVB/925170029098/25, wegen Übertretung des Oö. GVG 1994

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und es wird das angefochtene Straferkenntnis aufgehoben und das diesbezügliche Verwaltungsstrafverfahren eingestellt.

II. Die beschwerdeführende Partei hat keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten.

III. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Mit dem angefochtenen Straferkenntnis wurde über die Beschwerde führende Partei (kurz „Bf") eine Verwaltungsstrafe verhängt, wobei der Spruch unter anderem wie folgt lautet:

„Datum/Zeit: 23.01.2025 – 01.10.2025

[…]

Sie haben das Objekt TOP aaa, Wohnung an der Adresse E-Straße bisher nicht mit Hauptwohnsitz genutzt, sondern bereits zwei Anträge auf Eintragung eines Nebenwohnsitzes (Freizeitwohnsitzes) bei der Marktgemeinde Schörfling gestellt. Dies stellt eine Übertretung der Bestimmungen des Oö. GVG 1994 dar.

Sie haben das Objekt, für das eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 abgegeben wurde, nach dem Rechtserwerb ohne berücksichtigungswürdige Gründe, in einer Weise genutzt, die eine Genehmigung des Rechtserwerbes erforderlich gemacht hätte, indem Sie zweifach die Eintragung eines Nebenwohnsitzes (Freizeitwohnsitz) gemeldet haben, obwohl Grundstücke oder Teile davon nach einem Rechtserwerb, für den eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 abgegeben wurde, ohne berücksichtigungswürdige Gründe, die dem Rechtserwerber im Zeitpunkt der Erklärung noch nicht bekannt waren, nicht in einer Weise genutzt oder genutzt lassen werden dürfen, die eine Genehmigung des Rechtserwerbes erforderlich gemacht hätte, obwohl die Marktgemeinde Schörfling eine Vorbehaltsgemeinde im Sinne der Bestimmungen des Oö. GVG 1994 darstellt."

Begründend wurde in diesem Straferkenntnis insbesondere Folgendes ausgeführt:

„Es wurde festgestellt, dass Sie das Objekt TOP aaa, […] bisher nicht mit Hauptwohnsitz genutzt haben, sondern bereits zwei Anträge auf Eintragung eines Nebenwohnsitzes (Freizeitwohnsitzes) bei der Marktgemeinde Schörfling gestellt haben. Sie haben das Objekt, für das eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 abgegeben wurde, nach dem Rechtserwerb ohne berücksichtigungswürdige Gründe in einer Weise genutzt, die eine Genehmigung des Rechtserwerbes erforderlich gemacht hätte, indem Sie zweifach die Eintragung eines Nebenwohnsitzes (Freizeitwohnsitz) gemeldet haben, obwohl Grundstücke oder Teile davon nach einem Rechtserwerb, für den eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 abgegeben wurde, ohne berücksichtigungswürdige Gründe, die dem Rechtserwerber im Zeitpunkt der Erklärung noch nicht bekannt waren, nicht in einer Weise genutzt oder genutzt lassen werden dürfen, die eine Genehmigung des Rechtserwerbes erforderlich gemacht hätte und die Marktgemeinde Schörfling eine Vorbehaltsgemeinde im Sinne der Bestimmungen des Oö. GVG 1994 ist. […]

Auch wenn die Wohnung im beruflichen Kontext genutzt werden soll und eine Meldung als Zweitwohnsitz mit beruflicher Nutzung durch Ihre Tochter von Ihnen vorgesehen wäre, ändert dies nichts daran, dass das oö. Grundverkehrsrecht keine solche Einordnung kennt. […] Mangels eigener aktiver Bezeichnung und mangels Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs, sieht das Oö. GVG keine Möglichkeit zur Begründung eines Zweitwohnsitzes als ergänzende Arbeitsstelle vor.]"

I.2. Gegen diesen Bescheid wurde die verfahrensgegenständliche Beschwerde eingebracht.

II.1. In Ergänzung zu Punkt I. wird von folgendem Sachverhalt ausgegangen:

Das gegenständliche Objekt befindet sich in C__. Die Bf hat (gemeinsam mit einer weiteren Person) dieses Objekt mit Kaufvertrag vom 13.06.2022 erworben, wobei Punkt XXI. des schriftlichen Kaufvertrages unter anderem folgenden Wortlaut aufweist: *„Die Vertragsteile erklären, dass der vertragsgegenständliche Rechtserwerb nach den Bestimmungen des Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf.*" In diesem Objekt war im verfahrensgegenständlichen Zeitraum (23.01.2025 bis 01.10.2025) kein Hauptwohnsitz gemeldet. Mit Eingabe vom 21.08.2024 ersuchten die Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Objekts um „Zuerkennung eines Zweitwohnsitzes". Mit Eingabe vom 23.12.2024 ersuchte D__ um „Zuerkennung eines Zweitwohnsitzes" und führte begründend aus, dass sie im verfahrensgegenständlichen Objekt einen „Zweitwohnsitz als ergänzende Arbeitsstelle" anmelden möchte. Mit dieser Eingabe wurde von D__ auch ein Meldezettel eingebracht, worauf keine Meldung als Hauptwohnsitz erfolgte. In den oben genannten Eingaben wird nicht angeführt, dass eine Wohnsitzbegründung im verfahrensgegenständlichen Objekt in der Absicht erfolgen würde, dieses Objekt zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken zu verwenden. Dass das verfahrensgegenständliche Objekt im Zeitraum von 23.01.2025 bis 01.10.2025 tatsächlich zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken genutzt worden wäre, wurde der Bf von der belangten Behörde nicht konkret vorgeworfen und es ist eine solche tatsächliche Nutzung auf Basis der vorliegenden Verfahrensergebnisse auch nicht ersichtlich.

II.2. Der unter Punkt II.1. festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den vorliegenden Unterlagen im Behördenakt und steht mit den Feststellungen der belangten Behörde nicht in Widerspruch. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung war gemäß § 44 Abs. 2 VwGVG nicht erforderlich, da feststeht, dass das mit Beschwerde angefochtene Straferkenntnis aufzuheben ist.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 7 Abs. 1 Oö. GVG 1994 sind Rechtserwerbe zu Freizeitwohnsitzzwecken an Baugrundstücken innerhalb eines Vorbehaltsgebiets unzulässig, soweit im Oö. GVG 1994 nicht anderes bestimmt ist. Gemäß § 7 Abs. 3 Oö. GVG 1994 sind Rechtserwerbe im Sinn des Abs. 1 zu genehmigen, wenn im unmittelbaren örtlichen Bereich des Erwerbsgegenstands die Voraussetzungen gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 und 3 Oö. GVG 1994 nicht zutreffen.

Gemäß § 35 Abs. 1 Z 1 Oö. GVG 1994 begeht eine Verwaltungsübertretung, wer Grundstücke oder Teile davon nach einem Rechtserwerb, für den eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 Oö. GVG 1994 abgegeben wurde, ohne berücksichtigungswürdige Gründe, die dem Rechtserwerber im Zeitpunkt der Erklärung noch nicht bekannt waren, in einer Weise nutzt oder nutzen lässt, die eine Genehmigung des Rechtserwerbes erforderlich gemacht hätte, soweit nicht eine Übertretung nach Z 3 vorliegt.

Gemäß § 2 Abs. 6 Oö. GVG 1994 ist bzw. wird ein Freizeitwohnsitz einer Person im Sinn dieses Landesgesetzes in einem Gebäude bzw. in einem Teil eines Gebäudes (Wohnung) begründet, in dem sie sich in der Absicht niedergelassen hat bzw. niederlässt, ihn nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken zu verwenden.

Ausgehend von dieser Begriffsbestimmung ist es für das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes unter anderem erforderlich, dass das betreffende Gebäude bzw. die betreffende Wohnung zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken benützt wird (*Fischer/Steiner*, Linz, Der „Zweitwohnsitz" im oberösterreichischen Landesrecht, ÖJZ 1996, 161; vgl. auch die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu ähnlichen Bestimmungen in anderen Bundesländern, etwa jüngst VwGH 09.12.2025, Ra 2023/06/0023). Nicht jeder „Nebenwohnsitz" stellt somit (zugleich) einen Freizeitwohnsitz im Sinn des Oö. GVG 1994 dar. So ist etwa eine „Zweitwohnung" (nur) zu beruflichen Zwecken von der Definition des Freizeitwohnsitzes in § 2 Abs. 6 Oö. GVG 1994 nicht erfasst (*Wischt* in *Lienbacher ua,* Grundverkehrsgesetze, Teil Oberösterreich § 2 Oö. GVG 1994 O 27; *Fischer/Steiner*, Linz, Der „Zweitwohnsitz" im oberösterreichischen Landesrecht, ÖJZ 1996, 161).

III.2. Im vorliegenden Fall wird die Nutzung, die eine Genehmigung des Rechtserwerbes nach dem Oö. GVG 1994 erforderlich gemacht hätte, von der belangten Behörde darin gesehen, dass keine Hauptwohnsitznutzung erfolgt und zweifach die Eintragung eines Nebenwohnsitzes gemeldet worden wäre. Da aber nicht jeder „Zweitwohnsitz" einen Freizeitwohnsitz im Sinn des Oö. GVG 1994 darstellt, lässt sich aus der Meldung bzw. Begründung eines Nebenwohnsitzes nicht zwingend ableiten, dass eine Nutzung als Freizeitwohnsitz im Sinn des Oö. GVG 1994 erfolgen würde. Eine Genehmigung des Rechtserwerbes nach dem Oö. GVG 1994 wäre verfahrensgegenständlich allerdings nur erforderlich gewesen, wenn es sich um einen Rechtserwerb zu Freizeitwohnsitzzwecken (innerhalb eines Vorbehaltsgebiets) gehandelt hätte (siehe § 7 Oö. GVG 1994). Ausgehend vom festgestellten Sachverhalt ist jedoch gerade nicht ersichtlich, dass die verfahrensgegenständliche Wohnung (im Tatzeitraum) tatsächlich zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken genutzt

worden wäre. Es kann daher auch nicht davon ausgegangen werden, dass die betreffende Wohnung (im Tatzeitraum) in einer Weise genutzt wurde, die eine Genehmigung des Rechtserwerbes erforderlich gemacht hätte. Schon insofern ist das Straferkenntnis aufzuheben und das Strafverfahren gemäß § 45 Abs. 1 Z 1 VStG einzustellen.

III.3. Es wurde der Bf von der belangten Behörde im Übrigen auch nicht konkret vorgeworfen, dass die verfahrensgegenständliche Wohnung im (im Spruch des Straferkenntnisses angeführten) Tatzeitraum (23.01.2025 bis 01.10.2025) tatsächlich als Freizeitwohnsitz (bzw. zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken) genutzt worden wäre. Vielmehr wird der Bf (nur) vorgeworfen, dass die betreffende Wohnung bisher nicht mit Hauptwohnsitz genutzt worden wäre und bereits zwei Anträge auf Eintragung eines Nebenwohnsitzes gestellt worden wären. Da sich aus der Nichtnutzung als Hauptwohnsitz und der Beantragung der Eintragung bzw. Meldung als Nebenwohnsitz aber für sich genommen nicht ergibt, dass eine Nutzung zu Freizeitwohnsitzzwecken (und somit eine Nutzung, die eine Genehmigung des Rechtserwerbes erforderlich machen hätte können) erfolgt, kann aus der Umschreibung der Tathandlungen durch die belangte Behörde nicht auf das Vorliegen der vorgeworfenen Übertretung geschlossen werden (vgl. zu den diesbezüglichen Anforderungen an den Spruch etwa *Fister* in *Lewisch/Fister/Weilguni,* VStG[3] § 44a Rz 3 mwN; zur Unzulässigkeit der Auswechslung der Tat im Rechtsmittelverfahren vgl. etwa VwGH 23.10.1995, 94/04/0080). Selbst wenn man aber annehmen würde, dass der Spruchteil *„indem Sie zweifach die Eintragung eines Nebenwohnsitzes (Freizeitwohnsitz) gemeldet haben*" (insbesondere aufgrund des Klammerausdrucks „Freizeitwohnsitz") einen ausreichenden Tatvorwurf für das gegenständliche Verwaltungsstrafverfahren darstellt, so ist im konkreten Beschwerdeverfahren zu berücksichtigen, dass die von der belangten Behörde angesprochenen (zwei) Anträge auf Genehmigung bzw. Eintragung eines Nebenwohnsitzes jeweils vor dem 23.01.2025 erfolgten und diese Eingaben somit jedenfalls keine Freizeitwohnsitznutzung im vorgeworfenen Tatzeitraum (23.01.2025 bis 01.10.2025) darstellen. Eine Änderung des Tatzeitraums auf den Zeitraum bzw. den Zeitpunkt der Eingaben wäre im vorliegenden Beschwerdeverfahren im Übrigen nicht zulässig (vgl. zur Unzulässigkeit der Änderung des Tatzeitraums über den von der Behörde ausdrücklich festgelegten Tatzeitraum im Beschwerdeverfahren etwa jüngst VwGH 29.09.2025, Ra 2025/04/0089). Auch insofern ist das Straferkenntnis daher aufzuheben und das Strafverfahren einzustellen.

III.4. Im Ergebnis ist das angefochtene Straferkenntnis somit spruchgemäß aufzuheben und das Verwaltungsstrafverfahren einzustellen.

IV. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung erfolgte unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe etwa die zitierten Entscheidungen) anhand der konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalles, sodass keine Bedeutung über den vorliegenden Einzelfall hinaus ersichtlich ist.

Rechtsmittelbelehrung

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 bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 340 Euro zu entrichten, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist. Sie haben 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 kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Hinweis

Verfahrenshilfe ist einer Partei 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 und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm 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; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse

noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Wiesinger