



Das große 1x1 der Freizeitwohnsitze

Was ist ein Freizeitwohnsitz?

Bereits die in § 13 des Tiroler Raumordnungsgesetzes enthaltene Begriffsbestimmung ist unklar und durch Europarecht überlagert. Der Gesetzgeber sagt uns nicht, wie man einen Wohnsitz legal nutzen kann, der Gesetzgeber legt nur fest, was alles verboten ist. Der Tiroler Gesetzgeber spricht nur von einem einzigen Mittelpunkt der Lebensbeziehungen. Diese Bestimmung ist durch Europarecht überlagert, wonach es genügt, dass einer von mehreren Mittelpunkten der Lebensbeziehungen begründet wird. Festgehalten werden muss, dass das „Leer-stehen-lassen“ auch erlaubt ist. Die Kommission der Europäischen Union, somit die Regierung der EU, hat sich über meine Beschwerdeführung auch damit auseinandergesetzt, dass die Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses auch vorliegen kann, wenn die Nutzung nicht über 6 Monate pro Jahr durchgeführt wird. Zur Frage des Arbeitswohnsitzes hat sich auch der Verwaltungsgerichtshof geäußert, wonach die Nutzung als Arbeitswohnsitz wesentlich überwiegen muss gegenüber einer Nutzung zu Erholungszwecken. Die diesbezügliche Judikatur halte ich für problematisch und mit Europarecht nicht im Einklang stehend.

Artikel 8 Menschenrechtskonvention

Das Recht auf Achtung der Wohnung geht über das Hausrecht, wie es die Österreichische Rechtsordnung seit 1862 kennt, hinaus. Der Staat darf nicht in das Privatleben eingreifen. Der Gerichtshof für Menschenrechte hat bereits unter Application Nr. 9063/80 mit Urteil vom 24.11.1986 in der Beschwerdesache Gilow gegen Vereinigtes Königreich entschieden, dass das Recht auf Schutz der Wohnung verletzt wurde. Bei diesem Fall hatte das Königreich einem Ehepaar verboten, auf der Insel Jersey zu wohnen, weil dieses Ehepaar über Jahre hindurch nicht auf der Insel gelebt hatte. Es darf auch nicht die Sanktion folgen, dass die Wohnung durch Versteigerung verloren geht. Meines Erachtens ist somit die Nachfrage der Behörden, wie ein Wohnsitz verwendet wird, das heißt von wem, wie lange und was dort gemacht wird, in eklatanter Weise gegen Artikel 8 der Menschenrechtskonvention verstoßend. Aufgrund der vorzunehmenden Güterabwägung ist dem Schutz des Privat- und Familienlebens ein wesentlich höherer Stellenwert beizumessen als dem Bedürfnis eines Staates verbotene Freizeitwohnsitze zu verfolgen.

Ausnahmen der Beschränkungen für Freizeitwohnsitze

Das Gesetz sieht 4 Ausnahmetatbestände vor. Hier interessieren Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen, wobei es meines Erachtens nicht auf die Gewerbeberechtigung ankommt, sondern darauf, wie die Gäste betreut werden.

Bei der Ausnahmebestimmung für Ferienwohnungen ist darauf hinzuweisen, dass nach dem Gesetzeswortlaut bei Neubauten der Vermieter seinen Hauptwohnsitz im Haus haben muss, was ich europarechtlich für nicht haltbar ansehe. Insbesondere wird eine Gesellschaft als Vermieterin keinen Hauptwohnsitz ausüben können.

Neue Freizeitwohnsitze

Vielen unbekannt ist die Möglichkeit einen neuen Freizeitwohnsitz genehmigt zu bekommen. Die Schaffung eines neuen Freizeitwohnsitzes stellt eine Änderung der Flächenwidmung im Flächenwidmungspland dar.

Sie ist nur in Gemeinden in Tirol zulässig, bei welchen der Freizeitwohnsitzanteil 8 % noch nicht übersteigt. Es gibt in Tirol doch noch einige Gemeinden, die zwar keine Touristenhochburgen sind, die aber ihren besonderen Charme haben und die diese Voraussetzungen erfüllen.

Es mag zwar richtig sein, dass kein Anspruch auf einen neuen Freizeitwohnsitz in derartigen Gemeinden besteht, mit einer fundierten Antragstellung durch einen Rechtsanwalt und der Vorlage eines raumplanerischen Gutachtens kann aber sicherlich beim zuständigen Gemeinderat eine gute Voraussetzung für die Festlegung eines neuen Freizeitwohnsitzes in derartigen Gemeinden geschaffen werden.

Nachträgliche Anmeldung bereits tatsächlich bestehender Freizeitwohnsitze

Sofern kein neuer Freizeitwohnsitz zugelassen wird, was nur in bestimmten Gemeinden zulässig ist, dürfen als



Das Team rund um Dr. Axel Fuih, Residenz am Hofgarten, Tschurtschenthalerstraße 4a, 6020 Innsbruck, www.fuih.eu



Fotos: BLICKFANG photography

Freizeitwohnsitze nur mehr Wohnsitz verwendet werden, die bis spätestens 31.12.1998 angemeldet wurden. Eine Anmeldung nach diesem Termin war nicht mehr möglich. Tatsächlich wurde von vielen Eigentümern übersehen, ihre Freizeitwohnsitze anzumelden.

Fast unbemerkt hat der Landesgesetzgeber nunmehr die Möglichkeit eröffnet, eine nachträgliche Anmeldung bis 30.6.2014 vorzunehmen. Dies betrifft aber nur Freizeitwohnsitze, die am Stichtag 31.12.1993 rechtmäßig bestanden haben. Durch geeignete Unterlagen oder sonstige Beweismittel muss dokumentiert werden, dass der Wohnsitz bereits zu diesem Stichtag als Freizeitwohnsitz verwendet worden ist.

Es ist somit über meine Anregung eine wesentliche Verwaltungsvereinfachung geschaffen worden. Das Wegfallen unnötiger Verwaltungsstrafverfahren wegen Verdachtes der verbotenen Nutzung von illegalen Freizeitwohnsitzen ist zu begrüßen. Ich wende mich auch immer gegen das Spitzeltum, wonach jemand angeben soll, wann er wo, mit wem sich aufhält und was er tut.

Das sind aber genau die Fragen, die in derartigen Verfahren für die Betroffenen peinlicherweise gestellt werden. Ich bin der Ansicht, dass derartige Verfahren in eklatanter Weise gegen die Menschenrechtskonvention verstoßen. Es ist zu hoffen, dass möglichst viele Betroffene von dieser neu eröffneten Möglichkeit Gebrauch machen, ihren Freizeitwohnsitz tatsächlich zu legalisieren und damit diesen Wert zu erhalten.

Zusammenfassung

Freizeitwohnsitze können von jedermann, auch ausschließlich zu Erholungszwecken genutzt werden und kann diese jedermann erwerben und ohne Beschränkung nutzen. Wegen der rechtlich äußerst komplizierten Fragen im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen ist die Beratung durch einen darauf spezialisierten Rechtsanwalt dringend zu empfehlen. ●