

An das  
Amt der Tiroler Landesregierung  
Verfassungsdienst  
Edurad-Wallnöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck

Innsbruck, am 25.03.2026

### **VD-265/971-2026**

**Entwurf eines Gesetzes, mit dem die Tiroler Bauordnung 2022, das Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlagengesetz 2013, das Tiroler Energieeffizienzgesetz, das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991, das Tiroler Bauproduktegesetz 2016, das Tiroler Aufzugs- und Hebeanlagengesetz 2012, das Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021, das Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 und das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz geändert werden**

**Referent: RA Dr. Michael E. Sallinger**

Die Tiroler Rechtsanwaltskammer dankt für die Übermittlung des eingangs genannten Gesetzesentwurfes und erstattet dazu in offener Frist nachstehende

### **Stellungnahme:**

1. Es liegt der Entwurf eines weiteren Sammelgesetzes vor, welcher zur Geschäftszahl VD-265/971-2026 mit Verfügung vom 03.03.2026 ausgesendet wurde.

2. Gegenstand dieser Sammelnovelle ist der „Entwurf eines Gesetzes, mit dem

- die Tiroler Bauordnung 2022
- das Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlagengesetz 2013
- das Tiroler Energieeffizienzgesetz
- das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991
- das Tiroler Bauproduktegesetz 2016
- das Tiroler Aufzugs- und Hebeanlagengesetz 2012
- das Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021
- das Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 und
- das Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz

geändert werden sollen.

Dies bildet den Gegenstand des Gesetzesentwurfes, der nun vorliegt.

**3.** Dieser Gesetzesentwurf enthält in 9 Artikeln Änderungen der genannten gesetzlichen Bestimmungen und soll gemäß Art. X. in Kraft treten, sobald er beschlossen ist (mit Ablauf des Tages der Kundmachung).

## A Anlass

**1.** Der Anlass des gegenständlichen Gesetzes ergibt sich – im Wesentlichen – aus der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 24.04.2024 über die Gesamteffizienz von Gebäuden.

Die neu gefasste Richtlinie zielt auf die Verwirklichung ehrgeiziger Umweltziele ab, nämlich die Erreichung der Klimaneutralität bis 2050.

**2.** Die wesentlichen Richtlinieninhalte betreffen

- Neuerungen hinsichtlich der Erfordernisse der Gesamteffizienz, bei Neubau und größerer Renovierung
- Sanierungspflichten für Nicht-Wohngebäude mit schlechtester Energieeffizienz
- Einführung eines Systems von Renovierungspässen
- Einführung einer verpflichteten Errichtung von Solaranlagen
- weitere Schaffung von Infrastruktur für nachhaltige Mobilität bei Neubau und größeren Renovierungen.

**3.** Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass es sich doch um *schwerwiegende* Eingriffe handelt, die im Folgenden zu erläutern sein werden.

Die Mehrkosten betreffen naturgemäß den Einzelnen sowie die Körperschaften des öffentlichen Rechtes dort, wo es um den privatwirtschaftenden Staat geht.

Daraus folgen auch die entsprechenden gesetzlichen Änderungen.

## B Zur Änderung der Bauordnung 2022 – Energieeffizienz B.1. Sachverhalt, Umfang

**1.** Die Änderung der Bauordnung 2022 führt zu weiteren Begriffsbestimmungen, nämlich zur Schaffung eines weiteren Gebäudebegriffes, der allerdings nur als energierechtlicher Gebäudebegriff gelten soll, nicht aber als baurechtlicher Gebäudebegriff (!). Zudem gibt es auch eine Neudefinition für Wohnräume.

2. Weiters wird der Renovierungspass (§ 2 Abs. 35 und 36 sowie 37 E) eingeführt, der Regelungen für die Umsetzung von wesentlichen energetischen Renovierungen in Altbeständen betrifft. Die Regelungen betreffend die Anzahl von Abstellmöglichkeiten werden verändert.

3. Ferner ist bei Altbaurenovierungen die Möglichkeit der Festlegung einer angepassten Anzahl von Fahrradstellplätzen vorgesehen.

Regelungen über Infrastruktur für Elektromobilität werden ebenfalls geschaffen. Weiters wird es Regelungen in Bezug auf die Einführung von Solarenergie in Gebäuden geben.

Es handelt es sich dabei um verpflichtende Bestimmungen.

4. Die Einzelfallfeststellung, dass aus technischen, wirtschaftlichen oder funktionalen Gründen die Individualverpflichtung zur Errichtung derartiger Anlagen *nicht* bestehe, ist zwar vorgesehen, freilich handelt es sich dabei um ein Individualverfahren, das nun in jedem Bauverfahren entsprechend geführt werden muss.

5. Zwar sollen denkmalgeschützte und charakteristische Gebäude nach dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 ausgenommen werden, jedoch nur dann, wenn deren Erscheinungsbild oder deren Eigenart durch die Anbringung „in Mitleidenschaft gezogen“ werden.

6. Inhaltlich nennt man die Verpflichtung „Solaranlagen aufzubauen“ „Solarpflicht“.

7. Den Erfordernissen der Energieeffizienz ist ebenfalls nachzukommen (§ 21 neu).

Hier gibt es wiederum bestimmte Ausnahmen. Allerdings ist insgesamt zu sagen, dass die Ausnahmebestimmungen für Energieausweise geringer werden. Energieausweise sind in die Ausweisdatenbank einzustellen; eine eigene Kontrolle des Energieausweise ist möglich.

Behörden haben damit Einsicht in die Energieausweisdatenbank.

8. Zu § 36 wird sichergestellt, dass bei baulichen Anlagen die vor dem 31.01.1976 errichtet worden sind, die Rechtmäßigkeit nach der damaligen Rechtslage zu überprüfen ist.

Insoweit ist also ersichtlich, dass die Veränderungen des Gesetzes ganz maßgeblich mit der Umsetzung der gegenständlichen Richtlinie zusammenhängen.

Dasselbe gilt für die Veränderungen der übrigen Materiengesetze.

## B.2. Stellungnahme

1. Wie bereits eingangs ausgeführt – und auch aus den erläuternden Bemerkungen deutlich ersichtlich, bezieht sich der gegenständliche Entwurf zunächst einmal auf die Umsetzung entsprechenden Richtlinienrechtes der europäischen Union.

2. An sich kann der Gegenstand der europäischen Rechtsetzung insofern nicht weiter „befragt“ werden, als dass durch den Beitritt Österreichs zu den damaligen drei europäischen Gemeinschaften zugleich auch der Korpus des Gemeinschaftsrechtes und der Gemeinschaftsrechts-erzeugung von Österreich mit übernommen und deshalb der gesamte Vorgang einer Volksabstimmung im Sinne des Art. 44 Abs. 3 B-VG unterzogen wurde; dies vor dem Hintergrund, dass es sich ohne Zweifel um eine inhaltliche Gesamtänderung der Bundesverfassung handelte.

3. Damit wurde aber zugleich ein dynamisches Inkooperationskonzept verfassungsrechtlich immunisiert:

Nicht nur bestehendes Recht wurde „übernommen“, das heißt in die innerstaatliche Rechtsordnung inkooperiert (nämlich ohne die Berücksichtigung der österreichischen Inkooperationstheorie der speziellen und generellen Transformation), sondern es wurden zugleich all jene Normen rezipiert, auf deren Grundlage europäische Rechtsprechung und europäische Rechtsentwicklung, als eine solche durch jene Organe ermöglicht wurde, die das Gemeinschaftsrecht dafür vorsieht (Parlament, Rat, Kommission). Wenn auch die Grundnormen des europäischen Rechtes weiterhin durch entsprechende (auch: völkerrechtliche) Verträge verändert und weitergeführt worden sind, so geschieht dies doch alles in dem Rahmen, der heute gilt, und aus dem zu folgern ist, dass die Anfechtung europäischer Rechtsquellen, insbesondere des sekundären Gemeinschaftsrechtes, nur in dem Rahmen erfolgen kann, dem sich die einzelnen Mitgliedstaaten unterworfen haben.

4. Dies bedeutet also, dass ein Mitgliedsstaat, dem der Inhalt der einen oder anderen (hier: sekundärrechtlichen Norm) aus rechtlichen Gründen „missfällt“ dazu berechtigt und verpflichtet ist, unmittelbar bei den europäischen Gerichten eine derartige Rechtswidrigkeit zu behaupten bzw. geltend zu machen.

Daraus wiederum folgt, dass also die Fragestellung, ob die aktuellen Richtlinien zur Gebäudeeffizienz zu übernehmen sind oder nicht, weiter nicht zu diskutieren ist, weil sie eben umzusetzen sind. Dem Grundsatz der „Landesblindheit“ des Gemeinschaftsrechtes folgt in diesem Zusammenhang, dass es dem Gemeinschaftsrechtsgesetzgeber nur darauf ankommt, dass umgesetzt wird, nicht aber *wie*.

Besonders im Bereich des aktuellen Baurechtes kommt es hier, wie man der vorliegenden Novelle unschwer ansehen kann, letztlich zu Verwerfungen, die teils vermeidbar, teils aber auch fragwürdig sind:

**5.** Die energieeffizienzrechtliche Normstruktur der baurechtlichen Normen im Bundesland Tirol gewinnt durch die nun vorliegende Umsetzung eine „Aufblähung“, die für den einzelnen Rechtsunterworfenen kaum noch zu durchblicken ist.

**6.** Spezielle Umsetzungsproblematiken, die heute schon bestehen, wie zB das Thema der konfligierenden Interessen in Gebäudeenergieeffizienz einerseits und des Denkmalschutzes andererseits bleiben ungelöst, in dem – wiederum – im Wesentlichen mit einer Pauschalausnahme derjenige, der ein Gebäude unter Denkmalschutz oder unter Stadtbildschutz entsprechend aufrüsten möchte, vor einem de facto nicht zu bewältigenden Verfahrensaufwand steht, und über Jahre darum kämpfen muss, und dies bei zweifelhaften Erfolgsaussichten, auch seine bauliche Anlage energieeffizient zu gestalten.

Hier hat die vorliegende gesetzliche Umsetzung nichts vorgesehen, dass längst bekannte Problem zu lösen.

**7.** Die mehrfache Untergliederung unterschiedlicher Programme bzw. Kategorien von Energieeffizienz, Energie-Ausweisen, Reparatur-Ausweisen und dergleichen, führt zu einer weiteren Zersplitterung bzw. Zerfledderung, die – im Einzelfall – zwar keine Nachbarrechte begründet, aber den Weg, eine Baubewilligung zu erlangen, bedeutend erschwert.

Dies hat nicht nur rechtliche Konsequenzen, es hat vor allem wirtschaftliche Konsequenzen, da mit weiteren verfahrensrechtlichen Erschwerungen in Genehmigungsverfahren zu rechnen ist.

**8.** Stellt man dazu in Rechnung, dass derzeit eine Gewerberechtsnovelle in Begutachtung stand, in der durch Verfassungsgesetz wesentliche Kompetenzen der Baubehörden der Gewerbebehörde übertragen werden sollen (!), so treten hier zwei divergente Interessen auf:

Es wird nämlich dann der Einfamilienhausbauer im Zentrum der Anwendung solcher Bestimmungen stehen, während der Gewerbebetrieb überhaupt nur an „bestimmte baurechtliche Vorschriften“, allerdings in einem unbekanntem Katalog, gebunden sein soll.

**9.** Der Unsinn, zu dem ein irreführender Föderalismus allerdings führt, ist derjenige, dass Vorschriften, die einzig und allein in das technische Baurecht resultieren, immer noch nicht bundesweit zusammengefasst sind und es noch immer kein bundesweites bautechnisches Gesetzbuch gibt:

**10.** Dieser sachlichen Differenzierung stehen keinerlei ausreichende inhaltliche Interessen gegenüber.

## C Änderungen des TROG

### C.1. Übersicht

1. Die vorgesehenen Änderungen des TROG sind wesentlich; sie betreffen einmal den Entfall der Theorie vom weißen Fleck und einmal die Frage der Freizeitwohnsitzdefinition.

Der einzige Punkt der gegenständlichen Novelle, der mit Energieeffizienz nichts zu tun hat, liegt in einer „Neudefinition“ des Freizeitwohnsitzbegriffes, mit dem nun versucht werden soll, „überschießende“ inhaltliche Regelungen zurückzudrängen, und es zu ermöglichen, dass es in Zukunft zB Arbeitswohnsitze geben kann.

2. Diese dringend erforderliche und nicht allzu weit gehende Klarstellung im Landesgesetz ist, schon hinsichtlich der entsprechenden Verfahren, die unter dem Blickpunkt der Freizeitwohnsitze geführt worden sind und geführt werden, von einem maßgeblichen Interesse: Die massive – und zum Teil penetrante – „Auskundschaftung“ von Menschen unter dem Gesichtspunkt der Überprüfung einer allenfalls verbotenen Freizeitwohnsitznutzung ist, und zwar unter grundlegenden und rechtlichen Verbürgungen, insbesondere der Wahrung des Privat- und Familienlebens an sich schon kritisch.

3. Wenn nun wenigstens klargestellt werden wird, dass es bei Freizeitwohnsitzen tatsächlich nur um die Erholung geht, nicht aber darum, zu verbieten, dass jemand zB Vollzeit arbeitet bzw. studiert, dann ist, wenn auch nur geringfügig, aber so doch ein zaghafter Schritt in die richtige Richtung getan.

4. Hinzuweisen ist schließlich auf die geplante Veränderung hinsichtlich der Rechtslage zur Theorie des sogenannten „weißen Flecks“, mit der in der Vergangenheit wiederholt Rechtsprechung des VfGH mehr oder weniger „elegant“ ausgehebelt worden ist.<sup>1</sup>

### C.2. Stellungnahme TROG

1. Im vorliegenden Fall werden zugleich – in Art. VIII des Entwurfes – Änderungen des TROG vorgenommen, wobei – letzten Endes – eine maßgebliche Änderung in Art. VIII Ziffer 1 enthalten ist.

*„Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden und nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen.“*

---

<sup>1</sup> G386/2018, V78/2018 ua (G386/2018-12 V78-80/2018-12)

Dazu:

2. Der inhaltliche „Sinn“ der gegenständlichen Bestimmung besteht zunächst einmal in einer (legislativen) Klarstellung des FZW-Begriffes dahingehend, dass, wie im ersten Teilsatz ausgeführt wird, Freizeitwohnsitze zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur „zeitweilig“ zu Erholungszwecken verwendet werden.

Das ist der aktuellen Rechtsprechung des VwGH geschuldet.<sup>2</sup> Es ist dies aber auch sinnvoll und zweckmäßig. Lange schon ist eine teleologische Reduktion des Begriffes wichtig und auch erforderlich, um Menschen, die Wohnraum zu auch erlaubten Zwecken benutzen wieder unter den Schutz des Gesetzes stellen.

---

<sup>2</sup> Ra 2023/06/0023

In der Judikatur des VwGH wurde zur Beurteilung der Frage, ob es sich bei einer von mehreren Wohnungen des Betroffenen um einen Ganzjahreswohnsitz oder um einen Freizeitwohnsitz handelt, darauf abgestellt, wo das Übergewicht der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen gelegen ist, und zudem festgehalten, dass die gelegentliche Ausübung beruflicher Tätigkeiten am Zweitwohnsitz der Qualifikation als Freizeitwohnsitz nicht entgegensteht (vgl. VwGH 30.9.2015, Ra 2014/06/0026, zum VlbG RPG sowie 28.6.2021, Ra 2021/06/0056 und 0057; 30.8.2022, Ra 2022/06/0193; und 19.5.2023, Ra 2022/06/0076 und 0077, zum Tiroler Raumordnungsgesetz). Weder aus § 12 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 noch aus der dazu bzw. zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 ergangenen Judikatur des VwGH kann jedoch der Schluss gezogen werden, dass ein Freizeitwohnsitz bereits dann vorliegt, wenn die Wohnung nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der (beruflichen und familiären) Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dient, diese somit keinen Ganzjahreswohnsitz darstellt; vielmehr ist es nach der betreffenden Begriffsbestimmung - ebenso wie nach § 16 Abs. 2 erster Satz VlbG RPG - für das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes bzw. einer Ferienwohnung darüber hinaus erforderlich, dass die betreffende Wohnung zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken benützt wird; andernfalls handelt es sich bei der Zweitwohnung nicht um eine Ferienwohnung. Diese Interpretation entspricht zudem der vom Vorarlberger Landesgesetzgeber in den Erläuterungen zur Novelle LGBl. Nr. 27/1993 (vgl. Bericht Beilage 17/1993 25. LT, S 4) zum VlbG RPG offengelegten Intention, wonach etwa die berufsbedingte Wohnnutzung ebenso wie Wohnungen für Studenten nicht als Ferienwohnungen zu qualifizieren seien.

An einer positiven Bestimmung des Begriffes des Arbeitswohnsitzes geht der Gesetzgeber auch diesmal vorbei.<sup>3</sup> Eine Zuständigkeit des Landesgesetzgebers in dem Rahmen seiner Befugnisse ist funktional gegeben.<sup>4</sup>

Freilich muss hier darauf hingewiesen werden, dass der Gesetzgeber Klarstellungen unterlässt, die, auch angesichts der Rechtsprechung möglich und erforderlich, anlässlich der Praxis aber zwingend sind. Der VwGH sagt in RN 23 des bereits zitierten Erk:

*Die den betreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichtes offenbar zugrunde liegende Rechtsansicht, wonach eine die Annahme einer Ferienwohnung ausschließende (anderweitige) berufsbedingte Wohnnutzung nur dann vorliege, wenn die betreffende Wohnung ausschließlich zur Vornahme beruflicher Tätigkeiten genutzt werde und keinerlei Freizeitaktivitäten stattfänden, wird vom Verwaltungsgerichtshof nicht geteilt. Steht - wie im Revisionsfall - fest, dass die Nutzung der Zweitwohnung beruflich bedingt ist, vermag der Umstand, dass dort in der arbeitsfreien Zeit - etwa am Abend oder am Wochenende - auch Erholungszwecken dienende Freizeitaktivitäten entfaltet werden, an der rechtlichen Qualifikation der Wohnung nichts zu ändern; sie wird dadurch nicht zu einer Ferienwohnung. Indem das Verwaltungsgericht dies verkannte, belastete es sein Erkenntnis mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.*

Ein berichtigendes und ergänzendes Wort des Landesgesetzgebers wäre hier in der Tat sinnvoll gewesen; um eben klarzustellen, was eigentlich klar sein sollte<sup>5</sup>: dass, wer arbeitet, sich auch mit Freunden trifft oder Familie hat, auch, wenn er an einem anderen Ort arbeitet, als dem wo er seinen (Haupt-)wohnsitz hat; ferner dass, wer studiert, vielleicht auch ein privates Leben führt und dergleichen mehr. Es muss also genügen, wenn jemand in Innsbruck studiert und dies nachweisen kann; wenn jemand in Ötz arbeitet und dies belegen kann. Dazu bedarf es nicht des Nachforschens in Mistkübeln und sonstiger Maßnahmen.

---

<sup>3</sup> Ra 2023/06/0023

In der Judikatur des VwGH wurde zur Beurteilung der Frage, ob es sich bei einer von mehreren Wohnungen des Betroffenen um einen Ganzjahreswohnsitz oder um einen Freizeitwohnsitz handelt, darauf abgestellt, wo das Übergewicht der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen gelegen ist, und zudem festgehalten, dass die gelegentliche Ausübung beruflicher Tätigkeiten am Zweitwohnsitz der Qualifikation als Freizeitwohnsitz nicht entgegensteht (vgl. VwGH 30.9.2015, Ra 2014/06/0026, zum VlbG RPG sowie 28.6.2021, Ra 2021/06/0056 und 0057; 30.8.2022, Ra 2022/06/0193; und 19.5.2023, Ra 2022/06/0076 und 0077, zum Tiroler Raumordnungsgesetz). Weder aus § 12 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 noch aus der dazu bzw. zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 ergangenen Judikatur des VwGH kann jedoch der Schluss gezogen werden, dass ein Freizeitwohnsitz bereits dann vorliegt, wenn die Wohnung nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der (beruflichen und familiären) Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dient, diese somit keinen Ganzjahreswohnsitz darstellt; vielmehr ist es nach der betreffenden Begriffsbestimmung - ebenso wie nach § 16 Abs. 2 erster Satz VlbG RPG - für das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes bzw. einer Ferienwohnung darüber hinaus erforderlich, dass die betreffende Wohnung zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken benützt wird; andernfalls handelt es sich bei der Zweitwohnung nicht um eine Ferienwohnung. Diese Interpretation entspricht zudem der vom Vorarlberger Landesgesetzgeber in den Erläuterungen zur Novelle LGBl. Nr. 27/1993 (vgl. Bericht Beilage 17/1993 25. LT, S 4) zum VlbG RPG offengelegten Intention, wonach etwa die berufsbedingte Wohnnutzung ebenso wie Wohnungen für Studenten nicht als Ferienwohnungen zu qualifizieren seien.

<sup>4</sup> Art 15 B-VG

<sup>5</sup> Aer 8 MRK

3. Die Konjunktion „**und** nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen“ ist in diesem Zusammenhang letztlich verwirrend.

Begrifflich nämlich schließt die Ferienwohnsitznutzung in dem Sinne, in dem der Gesetzgeber sich dies vorstellt, die Annahme eines Mittelpunktes der „Lebensbeziehungen“ und des damit verbundenen Wohnbedürfnisses wohl eher aus. So sehen dies ja auch die EB; dies stellt, wenn man es richtig versteht, eine Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung dar.<sup>6</sup>

4. Es ist keine Frage, dass die freizeitwohnsitzrechtlichen Bestimmungen des TROG und alle abgeleiteten Bestimmungen, insbesondere der TBO (unter anderem § 46) und des TGVG (§§ 9, 12, 14 a) eng mit dem FZW-Begriff zusammenhängen, womit auch diverse gebühren- und abgabenrechtliche Folgen verbunden sind.

5. Es hat in der letzten Zeit zahlreiche Verfahren, sowohl Verwaltungsstrafverfahren als auch andere, baurechtliche Verfahren, insbesondere in Hinblick auf den tatsächlichen Verwendungszweck (§ 28 TBO) gegeben, in denen dieser „FZW-Begriff“ eine nicht unbedeutende Rolle gespielt hat. Auch in dieser Hinsicht ist das berichtigende Wort des Gesetzgebers sinnvoll, von dem eingangs schon die Rede war. Es soll zu keinem Blankettstrafrecht kommen, wonach und womit eine jede Nutzung, die nicht hauptwohnsitzlich erfolgt unter dem Generalverdacht des Verbotenen steht.

6. Was hier als „Klarstellung“ gedacht ist, und sich damit am Legalitätsgebot des Art. 18 Abs. 1 B-VG messen lassen muss, ist eine Änderung des Gesetzes, die zwar zu begrüßen ist, zunächst aber schon deshalb nicht ausreichend bestimmt ist, als dass die zweite Freizeitwohnsitzqualifikation, nämlich die der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses in keinem ausreichenden Verhältnis zur ersten Definition steht.

---

<sup>6</sup> So aus Ra 2025/06/0028

*Nach dieser ständigen Rechtsprechung kann von einem anderen Wohnsitz als einem Freizeitwohnsitz dann nicht gesprochen werden, wenn kein deutliches Übergewicht hinsichtlich der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen des Einschreiters feststellbar ist. Nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung ist für das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes nicht erforderlich, dass an einem anderen Wohnsitz stärkere familiäre, soziale oder berufliche Beziehungen oder sonstige Anknüpfungspunkte bestehen. Entscheidungsrelevant ist nur, ob der verfahrensgenständliche Wohnraum der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses dient und dort der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen liegt. Wenn in der Rechtsprechung in diesem Zusammenhang das „deutliche Übergewicht der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen“ genannt wird, dient dies der Feststellung des Mittelpunktes der Lebensbeziehungen. Liegt jedoch diese Kombination aus einem ganzjährigen Wohnbedürfnis verbunden mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen nicht vor, ist von einem Freizeitwohnsitz im Sinn des § 13 Abs. 1 TROG 2022 auszugehen (vgl. zu allem VwGH 13.3.2023, Ro 2023/06/0001, Rn. 7, mwN; vgl. mit Verweis auf diese Entscheidung VwGH 16.6.2023, Ra 2023/06/0089-0091).*

Genauer gesprochen:

Niemand ist 365 Tage im Jahr auf Urlaub und erfüllt das mit dem Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisse woanders. Wenn gemeint ist, dass jemand wochenlang Urlaub macht, aber eigentlich woanders den Mittelpunkt seiner Lebensinteresse hat, dann kann man den Sinn der Bestimmung verstehen: daheim erholen darf man sich auch das ganze Jahr, aber nur, wenn man sonst dort wohnt.

Gerade aber durch die Konstruktion der neuen Bestimmung bzw. der geänderten Bestimmung werden die Unwegbarkeiten auf ein Feld „übertragen“, wo bislang der Schwerpunkt der Freizeitwohnsitzjudikatur nicht lag.

7. Jedenfalls wird sich auch die Rechtsprechung vor neue Fragen gestellt sehen<sup>7</sup>, weil das Gesetz zB die Frage nicht beantwortet, welche Grundlagen für einen Arbeitswohnsitz gegeben sein müssen und hier unter Verweis auf die bisherige Rechtsprechung zu fragen sein wird, wann dies nun der Fall sein kann; die bisherige Rechtsprechung war nicht eben großzügig.<sup>8</sup> Die EB bleiben in dem Zusammenhang vage und gehen über die Rechtsprechung nicht hinaus.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> LVvWG-2015/11/0841-6

<sup>8</sup> <https://flgt.at/wp-content/uploads/2021/12/Leitfaden-zur-Feststellung-eines-Freizeitwohnsitzes.pdf>, Seite 14 ff

<sup>9</sup> EB: Die geltende Definition der Freizeitwohnsitze wird in der Praxis mitunter missverstanden. Die geltende Begriffsbestimmung gründet auf der Konzeption, dass nicht die Begründung jeglicher Art von Wohnsitzen außerhalb gewidmeter (bzw. genehmigter) Freizeitwohnsitze eine Verbindung mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen erfordert: Vielmehr können bereits de lege lata ohne Weiteres zusätzliche Wohnsitze rechtmäßig neben den Hauptwohnsitz treten, solange diese nicht (in erheblichem oder überwiegendem Ausmaß) Erholungszwecken dienen. Schon aus dem geltenden Recht ist nicht abzuleiten, dass jeder Wohnsitz, der kein Hauptwohnsitz ist, einen Freizeitwohnsitz darstellt. Vielmehr enthält der zweite Halbsatz („sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden“) ein selbstständiges Kriterium, welches kumulativ zum im ersten Halbsatz angeführten Kriterium, wonach ein Gebäude(teil) oder eine Wohnung nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dient, hinzutritt. Ist das Kriterium der Nutzung zu Erholungszwecken (wie etwa bei einem beruflich bedingten Nebenwohnsitz, zu dem sich jemand von seinem Hauptwohnsitz aus zu Arbeits- oder Studienzwecken für jeweils mehrere Tage der Woche begibt) nicht erfüllt, so schadet es auch nicht, wenn ein Gebäude(teil) oder eine Wohnung nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dient – es handelt sich nicht um einen Freizeitwohnsitz. Es ist jedoch nicht erforderlich, dass ein Gebäude(teil) oder eine Wohnung ausschließlich zur Vornahme beruflicher Tätigkeiten genutzt wird. Vielmehr schaden Freizeitaktivitäten in der arbeitsfreien Zeit – etwa am Abend oder am Wochenende – in einem bestimmten Ausmaß nicht, wenn sie neben eine berufsbedingte Nutzung treten. Eine solche ist anzunehmen, wenn berufsbezogene Umstände, wie etwa die geographische Entfernung des Ortes, an welchem der beruflichen Tätigkeit nachgegangen wird, vom Hauptwohnsitz eine Aufenthaltnahme erfordern (vgl. VwGH vom 9.12.2025, Ra 2023/06/0023).

Um die selbstständige Bedeutung des derzeit im zweiten Halbsatz zum Ausdruck kommenden Kriteriums

8. Daher bleibt der Entwurf auf halbem Wege stehen und sollte zu § 13 TROG jedenfalls deutlich klarer und vorhersehbarer sagen, was nun ein FZW und was keiner ist, was man unter einem Arbeitswohnsitz versteht und darunter verstehen muss.

9. Zu begrüßen sind die Änderungen betreffend den weißen Fleck.<sup>10</sup>

Mit freundlichen Grüßen  
Für den Ausschuss der Tiroler Rechtsanwaltskammer  
Die Präsidentin:

  
Dr. Birgit Streib



---

der Nutzung zu Erholungszwecken zu verdeutlichen, soll es künftig an erster Stelle, somit im ersten Halbsatz angeführt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Vollziehung aufgrund der Änderung der Systematik der in Frage stehenden Bestimmungen und der Verbindung der beiden Tatbestandsmerkmale mit der Konjunktion „und“ künftig einheitlich **nur dann einen Freizeitwohnsitz annehmen wird, wenn beide Tatbestandsmerkmale im Sinn der soeben zit. Rechtsprechung kumulativ erfüllt sind.**

Das steht in einem auffallenden Gegensatz zu der bisherigen Judikatur der Höchstgerichte und zeigt zugleich die in der Stellungnahme besprochene Problematik:

Ra 2022/06/0193

Den Feststellungen im angefochtenen Erkenntnis, wonach die gegenständliche Wohnung nicht der Befriedigung eines dauernden Wohnbedarfes diene und kein deutliches Übergewicht hinsichtlich der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen des Revisionswerbers in E. feststellbar gewesen sei, wird in der Zulässigkeitsbegründung nicht entgegengetreten. Dass in der verfahrensgegenständlichen Wohnung gelegentlich auch berufliche Tätigkeiten ausgeübt wurden, steht nach ständiger hg. Rechtsprechung der Beurteilung als Freizeitwohnsitz nicht entgegen (vgl. etwa das vom LVwG zitierte Erkenntnis VwGH 28.6.2021, Ra 2021/06/0056 und 0057, Rn. 9, mwN). Den Begriff des „Arbeitswohnsitzes“ kennt das TROG 2016 nicht. Angesichts des Hauptwohnsitzes des Revisionswerbers in P./Deutschland, der fehlenden Gewerbeberechtigung in Österreich, seiner Anwesenheit von etwa 12 Wochen pro Jahr (vor Ausbruch der Corona-Pandemie) in der gegenständlichen Wohnung und der wenig ausgeprägten privaten Interessen (Aufbau und Verfestigung der Beziehungen zu zwei Rotary-Clubs in Tirol) ist die Beurteilung des LVwG, dass kein deutliches Übergewicht hinsichtlich der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen des Revisionswerbers in E. vorliege, jedenfalls vertretbar.

<sup>10</sup> G 386/2018

