

BESCHLUSS

Der Verfassungsgerichtshof hat unter der Vizepräsidentin
Dr. Verena MADNER,

in Anwesenheit der Mitglieder

Dr. Markus ACHATZ,

Dr. Sieglinde GAHLEITNER,

Dr. Andreas HAUER,

Dr. Christoph HERBST,

Dr. Michael HOLOUBEK,

Dr. Angela JULCHER,

Dr. Georg LIENBACHER,

Dr. Michael MAYRHOFER,

Dr. Stefan PERNER,

Dr. Michael RAMI,

Dr. Johannes SCHNIZER und

Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

als Stimmführer, im Beisein der verfassungsrechtlichen Mitarbeiterin

Mag. Bernadette HUBER

als Schriftführerin,

in der Beschwerdesache des ***, vertreten durch die Achammer & Mennel Rechtsanwälte OG, Schlossgraben 10, 6800 Feldkirch, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg vom 22. Juni 2026, Z LVwG-302-12/2025-R18, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung beschlossen:

- I. Gemäß Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. b B-VG wird die Verfassungsmäßigkeit des § 16a Abs. 3 lit. a Vorarlberger Raumplanungsgesetz, LGBL. Nr. 57/2023, von Amts wegen geprüft.
- II. Das Beschwerdeverfahren wird nach Fällung der Entscheidung im Gesetzesprüfungsverfahren fortgesetzt werden.

Begründung

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer Wohnung in Tschagguns, die zur Nutzung als Hauptwohnsitz gewidmet ist. 1
2. Die Mutter des Beschwerdeführers übertrug das (alleinige) Eigentum an der Liegenschaft an den Beschwerdeführer mit Schenkungsvertrag vom 4. April 2016. Die Mutter des Beschwerdeführers verstarb am 26. Mai 2019. 2
3. Mit Antrag vom 9. Jänner 2024 begehrte der Beschwerdeführer die Bewilligung der Nutzung der betreffenden Wohnung als Ferienwohnung gemäß § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. Raumplanungsgesetz (RPG). 3
4. Mit Bescheid vom 21. März 2025 wies die Gemeindevertretung der Gemeinde Tschagguns den Antrag des Beschwerdeführers ab. Die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde wies das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg mit Erkenntnis vom 22. Juni 2026 ab. Dies im Wesentlichen mit der Begründung, der Beschwerdeführer gehöre gemäß § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG zwar zum Kreis der gesetzlichen Erben der bereits verstorbenen vormaligen Eigentümerin der Liegenschaft, die Liegenschaft sei aber dem Beschwerdeführer bereits zu Lebzeiten der 4

Mutter durch Schenkung übertragen worden. Nach der Rechtsauffassung des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg sehe § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG die Möglichkeit zur Nutzung der Liegenschaft als Ferienwohnung nur für den Fall vor, dass der Eigentumserwerb an der betreffenden Liegenschaft durch den Erbfall bewirkt worden sei.

5. Gegen diese Entscheidung richtet sich die vorliegende, auf Art. 144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in näher bezeichneten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten sowie in Rechten wegen Anwendung einer verfassungswidrigen Bestimmung behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses, in eventuelle Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof, beantragt wird.

5

6. Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg legte die Gerichtsakten vor und sah von der Erstattung einer Gegenschrift ab.

6

II. Rechtslage

Die Bestimmung des § 16a Vorarlberger Raumplanungsgesetz, LGBl. 57/2023, lautet wie folgt (die in Prüfung gezogene Wortfolge ist hervorgehoben):

7

"§ 16a Ferienwohnungen, Errichtung und Nutzung

(1) In Kern-, Wohn- und Mischgebieten (Grundwidmung) können mit Widmung besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 28) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Darin können Zonen festgelegt werden, in denen nur der gastgewerblichen Beherbergung im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b und c dienende Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, sofern eine Eigennutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. c nur wie eine Nutzung durch normale Gäste im Ausmaß von höchstens drei Wochen im Jahr erfolgt.

(2) Die Errichtung bzw. die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung ist – abgesehen von der Ausnahme nach Abs. 3 – nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt sind. In Gebäuden auf Flächen, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, darf ein ständiger Wohnsitz nicht begründet und aufrechterhalten werden.

(3) Die Gemeindevertretung kann in folgenden Fällen die Nutzung – im Falle der lit. b auch die Errichtung – von Wohnungen oder Wohnräumen, die nach den

raumplanungsrechtlichen Vorschriften für Wohnzwecke genutzt werden dürfen, als Ferienwohnung mit Bescheid bewilligen; im Falle eines Wohnteils eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes darf nur eine Bewilligung nach lit. c erteilt werden:

a) auf Antrag des Eigentümers der betreffenden Wohnung oder des betreffenden Wohnraums, wenn er zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers gehört, ihm aufgrund beruflicher oder familiärer Umstände eine Verwendung zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs nicht möglich oder zumutbar ist, die Wohnung oder der Wohnraum auch anderen Personen nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient und der Antragsteller im Hinblick auf besondere persönliche, insbesondere familiäre Verhältnisse ein Interesse an der Nutzung der Wohnung oder des Wohnraums als Ferienwohnung hat; eine solche Bewilligung berechtigt nur den Bewilligungsinhaber und seine nahen Angehörigen (§ 16 Abs. 4), die betreffende Wohnung oder den betreffenden Wohnraum als Ferienwohnung zu nutzen;

b) auf Antrag des Eigentümers eines gastgewerblichen Beherbergungsbetriebes, wenn die Nutzung als Ferienwohnung zur Errichtung oder Aufrechterhaltung des Beherbergungsbetriebes aus wirtschaftlichen Gründen notwendig ist, die Geschossflächen der betroffenen Ferienwohnungen im Verhältnis zu den Geschossflächen der der gewerblichen Beherbergung dienenden Gebäude oder Gebäudeteile 10 % nicht übersteigen, die betroffenen Ferienwohnungen in einem räumlichen Naheverhältnis zum Beherbergungsbetrieb stehen und mit diesem in organisatorischer oder funktionaler Hinsicht eine Einheit bilden; oder

c) auf Antrag des Eigentümers des betreffenden Wohnteils eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes, wenn das Gebäude in einem mit Verordnung der Gemeindevertretung ausgewiesenen Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebiet liegt und der Eigentümer nachweist, dass die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung der ihm gehörenden landwirtschaftlichen Flächen in diesem Gebiet rechtlich und tatsächlich gesichert ist und die darauf befindlichen Wirtschaftsgebäude tatsächlich erhalten werden. Eine solche Verordnung der Gemeindevertretung darf nur Flächen erfassen, die als Maisäß, Vorsäß oder Alpe genutzt werden oder früher genutzt wurden und aufgrund ihrer Charakteristik als Kulturlandschaft erhaltenswert sind; die Verordnung der Gemeindevertretung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung; die Genehmigung darf von der Landesregierung nur versagt werden, wenn die Verordnung rechtswidrig ist.

(4) Der Antrag nach Abs. 3 hat die zur Beurteilung des Vorliegens der jeweiligen Bewilligungsvoraussetzungen erforderlichen Angaben zu enthalten. Die Richtigkeit dieser Angaben ist durch geeignete Unterlagen nachzuweisen oder, soweit dies nicht möglich ist, anderweitig glaubhaft zu machen. Die Bewilligung kann erforderlichenfalls befristet, mit Auflagen oder unter Bedingungen erteilt werden. Die Bewilligung kann mit Bescheid widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen ihrer Erteilung nicht oder nicht mehr vorliegen.

(5) Wer sich auf eine Ausnahme nach § 16 Abs. 2 lit. a beruft, hat dem Bürgermeister auf Verlangen geeignete Nachweise zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, anderweitig glaubhaft zu machen, dass die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Diese Verpflichtung gilt sinngemäß für den Inhaber einer Bewilligung nach Abs. 3 im Hinblick auf die Einhaltung der Bewilligungsvoraussetzungen. Ist aufgrund bestimmter Tatsachen eine unzulässige Nutzung als Ferienwohnung anzunehmen, haben Versorgungs- oder Versorgungsunternehmen auf Verlangen des Bürgermeisters die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen und die dazu erforderlichen verbrauchsbezogenen Daten zu übermitteln.

(6) Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung den Prozentsatz nach Abs. 3 lit. b verringern, wenn dies zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist, oder erhöhen, wenn dies zur Sicherstellung eines gastgewerblichen Mindestangebotes in der Gemeinde erforderlich ist und dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird.

(7) Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung bestimmen, dass die Bestimmungen des Abs. 3 lit. a oder b oder beide literae auf das Gebiet der Gemeinde nicht anzuwenden sind, wenn eine Ferienwohnungsquote nach § 16b Abs. 4 festgelegt wurde, diese in der Gemeinde bereits überschritten ist und die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird.

(8) Die Landesregierung kann von Amts wegen oder auf Antrag der Gemeinde durch Verordnung bestimmen, dass die Bestimmungen der Abs. 2 und 3 lit. a und b auf das Gebiet oder Teile des Gebiets einer Gemeinde nicht anzuwenden sind. Eine solche Verordnung darf nur erlassen werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird."

III. Bedenken des Verfassungsgerichtshofes

1. Bei Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit des § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG entstanden. 8
2. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Beschwerde zulässig ist, dass das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg bei der Erlassung der angefochtenen Entscheidung die in Prüfung gezogene Bestimmung zumindest denkmöglich angewendet hat und dass auch der Verfassungsgerichtshof diese Bestimmung bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte. 9
3. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen die hiemit in Prüfung gezogene Bestimmung folgende Bedenken: 10

- 3.1. § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG sieht die Möglichkeit zur Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen, die nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften für Wohnzwecke genutzt werden dürfen, als Ferienwohnung zugunsten des Eigentümers vor, der "zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers gehört". Die Nutzung als Ferienwohnung gemäß § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG setzt voraus, dass dem (nunmehrigen) Eigentümer auf Grund beruflicher oder familiärer Umstände eine Verwendung der Liegenschaft zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs nicht möglich oder zumutbar ist, die Wohnung oder der Wohnraum auch anderen Personen nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient und der Antragsteller im Hinblick auf besondere persönliche, insbesondere familiäre Verhältnisse ein Interesse an der Nutzung der Wohnung oder des Wohnraums als Ferienwohnung hat. 11
- 3.2. § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG gibt keinen Aufschluss darüber, ob eine Bewilligung der Nutzung als Ferienwohnung nur dann in Frage kommt, wenn der Antragsteller Eigentum an der Wohnung durch Rechtserwerb von Todes wegen oder – wie im Anlassfall – bereits zu Lebzeiten des vormaligen Eigentümers durch Schenkung erworben hat. 12
- Die vom Landesverwaltungsgericht Vorarlberg ins Treffen geführte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erging zur Rechtslage vor Einführung des hiemit in Prüfung gezogenen § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG idF LGBL 57/2023: In der Entscheidung vom 28. Februar 2024, Ro 2022/06/0008, hielt der Verwaltungsgerichtshof zum damaligen § 16 Abs. 4 Vbg. RPG idF LGBL 4/2019 fest, dass der Bewilligungstatbestand des § 16 Abs. 4 lit. a Vbg. RPG idF LGBL 4/2019 verlangte, die betreffende Wohnung sei durch Erbfall an den Antragsteller übertragen worden. Dies ergebe sich aus der Systematik des (damaligen) § 16 Abs. 4 Vbg. RPG, der in lit. a und lit. b leg.cit. zwei differenzierende Tatbestände im Hinblick auf den Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers enthielt. Während § 16 Abs. 4 lit. a Vbg. RPG voraussetzte, dass der vormalige Eigentümer bereits verstorben war (arg.: "vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers"), ermöglichte § 16 Abs. 4 lit. b Vbg. RPG die Bewilligung der Nutzung als Ferienwohnung zu Lebzeiten des "vormaligen Eigentümers". 13
- 3.3. Mit Landesgesetz LGBL 57/2023 wurden die Tatbestände für die Bewilligung von Ferienwohnungen zugunsten von Eigentümern, die zum Kreis der gesetzlichen 14

Erben des vormaligen Eigentümers der Liegenschaft gehören, in § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG neu geregelt. Die Gesetzesmaterialien enthalten zur Neuregelung in § 16a Abs. 3 Vbg. RPG folgenden Hinweis (RV 116 BlgLT [Vbg.] 31. GP, 13 f.):

"Im Abs. 3 lit. a werden die Regelungen des bisherigen § 16 Abs. 4 lit. a und b zusammengeführt. Nach dem nunmehrigen Abs. 3 lit. a ist die Bewilligung einer Ferienwohnungsnutzung dann möglich, wenn der Eigentümer der betreffenden Wohnung bzw. des betreffenden Wohnraums zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers gehört (also z.B. die Ehefrau, der Sohn oder die Tochter) und dieser bereits verstorben ist. Als vormaliger Eigentümer ist der unmittelbare Rechtsvorgänger des Antragstellers anzusehen. Auch der Miteigentümer ist berechtigt, einen Antrag nach Abs. 3 lit. a zu stellen, sofern er die sonstigen Voraussetzungen erfüllt. Weitere Voraussetzung ist, dass dem Antragsteller die Nutzung zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs aufgrund beruflicher oder familiärer Umstände nicht möglich oder zumutbar ist und diese Wohnung bzw. dieser Wohnraum auch einer anderen Person nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient. Zudem muss er aufgrund besonderer persönlicher (insbesondere familiärer) Verhältnisse ein Interesse an der Nutzung als Ferienwohnung haben.

Wenn daher der Antragsteller den Dauerwohnsitz aus beruflichen oder familiären Gründen woanders hin verlegt, soll ihm die Nutzung als Ferienwohnung ermöglicht werden können, sofern und solange (noch) besondere persönliche Gründe vorliegen. Solche besonderen Gründe können insbesondere in der Aufrechterhaltung von Kontakten zu Familienangehörigen (z.B. Eltern) bestehen, die im Nahbereich der betreffenden Wohnung leben. Besondere persönliche Verhältnisse, die ein Interesse an der Nutzung als Ferienwohnung begründen können, werden aber auch dann vorliegen, wenn der Antragsteller ein besonders Naheverhältnis zur Wohnung hat – etwa weil dort während seiner Kindheit sein Hauptwohnsitz begründet war.

Das Vorliegen der Bewilligungsvoraussetzungen ist im Antrag nachzuweisen (vgl. Abs. 4). Die Wohnung oder der Wohnraum darf nur vom Bewilligungsinhaber selbst und seinen nahen Angehörigen (§ 16 Abs. 4) einschließlich seiner bzw. deren Gäste (also Personen in Begleitung des Bewilligungsinhabers bzw. seiner nahen Angehörigen) als Ferienwohnung genutzt werden. Eine Vermietung oder sonstige Überlassung an Dritte zu Ferienzwecken ist unzulässig.

Festzuhalten ist, dass die Neufassung des § 16a Abs. 3 lit. a im Verhältnis zu den bisherigen § 16 Abs. 4 lit. a eine restriktivere Regelung bedeutet, zumal die jeweils strengerer Bewilligungsvoraussetzungen des bisherigen § 16 Abs. 4 lit. a und b miteinander kombiniert werden. So kann künftig (anders als nach dem bisherigen § 16 Abs. 4 lit. b) eine entsprechende Ausnahmegewilligung nicht erteilt werden, wenn der vormalige Eigentümer noch nicht verstorben ist. Zudem kann dem Antragsteller (anders als nach dem bisherigen § 16 Abs. 4 lit. a) eine Ausnahmegewilligung nur dann erteilt werden, wenn dieser aufgrund besonderer persönlicher

(insbesondere familiärer) Verhältnisse ein Interesse an der Nutzung als Ferienwohnung hat."

3.4. Aus den Erläuterungen ergibt sich, dass seit Einführung des § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG mit LGBL 57/2023 eine Bewilligung der Nutzung einer Liegenschaft als Ferienwohnung für Eigentümer, die zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers gehören, nur mehr möglich ist, wenn der vormalige Eigentümer bereits verstorben ist. Für die Frage, ob der Eigentumserwerb an der Liegenschaft (nur) durch Erbfall bzw. von Todes wegen verlangt wird oder auch bereits zu Lebzeiten des vormaligen Eigentümers erfolgt sein kann, lässt sich aus den Materialien nichts Eindeutiges gewinnen. 15

3.5. Der Verfassungsgerichtshof geht vorderhand davon aus, dass § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG dahingehend auszulegen ist, dass die Bewilligung der Nutzung einer Liegenschaft als Freizeitwohnung für den Eigentümer, der zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers gehört, nicht möglich ist, wenn die Liegenschaft bereits zu Lebzeiten des vormaligen Eigentümers durch Schenkung übertragen wurde. Für diese Auslegung scheint die dargestellte (historische) Regelung des § 16 Abs. 4 lit. a Vbg. RPG idF LGBL 4/2019 zu sprechen, deren Wortlaut "wenn er zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers gehört" in § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG übernommen wurde und die in der Rechtsprechung so verstanden wurde, dass der Tatbestand die Übertragung der Wohnung durch Erbfall voraussetzte (vgl. VwGH 28.2.2024, Ro 2022/06/0008). 16

Ausgehend von diesem Verständnis des § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG hegt der Verfassungsgerichtshof das vorläufige Bedenken, dass die Regelung der Ausnahmegewilligung für die Nutzung einer Liegenschaft als Freizeitwohnung zugunsten von Eigentümern, die zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers gehören, in sich unsachlich zu sein scheint und gegen den Gleichheitsgrundsatz nach Art. 7 B-VG und Art. 2 StGG verstoßen könnte. 17

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes setzt der Gleichheitsgrundsatz dem Gesetzgeber (s. etwa VfSlg. 13.327/1993, 16.407/2001) insofern inhaltliche Schranken, als er verbietet, unsachliche, durch tatsächliche Unterschiede nicht begründbare Differenzierungen und eine unsachliche 18

Gleichbehandlung von Ungleiche (VfSlg. 17.315/2004, 17.500/2005) sowie sachlich nicht begründbare Regelungen zu schaffen (vgl. VfSlg. 14.039/1995, 16.407/2001, 20.072/2016). Innerhalb dieser Schranken ist es dem Gesetzgeber jedoch von Verfassungs wegen durch den Gleichheitsgrundsatz nicht verwehrt, seine politischen Zielvorstellungen auf die ihm geeignet erscheinende Art zu verfolgen (s. etwa VfSlg. 16.176/2001, 16.504/2002).

Der Verfassungsgerichtshof hat das "gewichtige öffentliche Interesse an einer rigiden Beschränkung von Freizeitwohnsitzen, gegebenenfalls auch an einer Verringerung ihrer Zahl" in seiner Rechtsprechung insbesondere im Hinblick auf das Ziel anerkannt, die Bevölkerung eines Bundeslandes in ausreichendem Maße mit Wohnraum zu versorgen (VfSlg. 14.679/1996 unter Hinweis auf VfSlg. 13.964/1994).

19

Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes kommt dem Landesgesetzgeber bei der Regelung von Freizeitwohnsitzen bzw. Ferienwohnungen ein weiter rechtspolitischer Gestaltungsspielraum zu (vgl. VfSlg. 14.679/1996). Entscheidet sich der Landesgesetzgeber dazu, eine Ausnahme zugunsten der Nutzung von Wohnungen bzw. Wohnräumen als Ferienwohnungen für Eigentümer im Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers in § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG vorzusehen, hat die Regelung in sich sachlich zu sein.

20

Der Verfassungsgerichtshof hegt einstweilen das Bedenken, dass eine allfällige Differenzierung dahingehend, ob der Antragsteller nach § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG das Eigentum an der Wohnung bzw. Wohnräumen durch Erbfall oder bereits zuvor durch Schenkung erworben hat, einer sachlichen Rechtfertigung entbehren dürfte. Der Landesgesetzgeber dürfte durch den Ausnahmetatbestand in § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG offenbar das Ziel verfolgen, den Kreis der gesetzlichen Erben vor dem "Zwang" zu schützen, die Liegenschaft zu veräußern, weil eine Nutzung als Hauptwohnsitz nicht zumutbar ist. In diesem Fall soll gesetzlichen Erben des verstorbenen Eigentümers bei Vorliegen besonderer (persönlicher bzw. familiärer) Gründe die Nutzung als Ferienwohnung möglich sein.

21

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung ist für den Verfassungsgerichtshof vorerst nicht erkennbar, in welcher – für das Regelungsziel relevanten – Weise der Sachverhalt im Fall des Eigentumserwerbs durch den Erbfall anders gelagert ist als bei

22

der Schenkung zu Lebzeiten des Erblassers. Dies zumal in beiden Konstellationen eine (ausnahmsweise) Nutzung als Ferienwohnung erst ab dem Tod des vormaligen Eigentümers möglich ist. Aus welchem sachlichen Grund der Ausnahmetatbestand des § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG nur im Fall des Eigentumserwerbs durch Erbfall (nicht jedoch im Fall der Schenkung zu Lebzeiten) zur Anwendung gelangen soll, ist für den Verfassungsgerichtshof im Lichte des Gleichheitsgrundsatzes einstweilen nicht nachvollziehbar.

Dieses vorläufige Bedenken des Verfassungsgerichtshofes ist auch vor dem (zivilrechtlichen) Hintergrund zu sehen, dass die Erbfolge unter Lebenden vorweg geregelt werden kann (siehe zB die Hinzu- und Anrechnung von Schenkungen nach den §§ 752 f. und §§ 781-792 ABGB). Bei der gewillkürten und bei der gesetzlichen Erbfolge hat sich der (gesetzliche) Erbe eine Schenkung unter Lebenden nach Maßgabe der §§ 752 f. ABGB auf seinen Erb- bzw. Pflichtteil anrechnen zu lassen.

23

Aus den genannten Gründen dürfte § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG nach der vorläufigen Auffassung des Verfassungsgerichtshofes gegen den Gleichheitsgrundsatz gemäß Art. 7 B-VG und Art. 2 StGG verstoßen. Es wird im Gesetzesprüfungsverfahren unter anderem zu prüfen sein, ob die Bestimmung des § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG allenfalls verfassungskonform ausgelegt werden kann.

24

IV. Ergebnis

1. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, § 16a Abs. 3 lit. a Vbg. RPG von Amts wegen auf seine Verfassungsmäßigkeit zu prüfen.

25

2. Ob die Prozessvoraussetzungen vorliegen und die dargelegten Bedenken zutreffen, wird im Gesetzesprüfungsverfahren zu klären sein.

26

3. Dies konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

27

Wien, am 2. Oktober 2026

Die Vizepräsidentin:

Dr. MADNER

Schriftführerin:

Mag. HUBER