

TE Vwgh Erkenntnis 1987/7/3 86/02/0017

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.07.1987

Index

Grundverkehr

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg

001 Verwaltungsrecht allgemein

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

ABGB §879 Abs1

ABGB §897

ABGB §900

AVG §68 Abs1

GVG Slbg 1974 §13 Abs1

GVG Slbg 1974 §13 Abs1 lite

GVG Slbg 1974 §13 Abs1 lite idF 1975/040

GVG Slbg 1974 §15 Abs1

VwRallg

1. ABGB § 879 heute
2. ABGB § 879 gültig ab 01.07.1992 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 275/1992
1. ABGB § 897 heute
2. ABGB § 897 gültig ab 01.01.1812
1. ABGB § 900 heute
2. ABGB § 900 gültig ab 01.01.1812
1. AVG § 68 heute
2. AVG § 68 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. AVG § 68 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995
4. AVG § 68 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Karlik und die Hofräte Dr. Pichler, Dr. Dorner, Dr. Stoll und Dr. Bernard als Richter, im Beisein des Schriftführers Regierungskommissär Dr. Kundegraber, über die Beschwerde des A und der B in C, vertreten durch Dr. Y Rechtsanwalt in Z, gegen den Bescheid der

Grundverkehrslandeskommission Salzburg vom 25. April 1985, Zl. GVLK-4/20/1-1985, betreffend Zurückweisung eines Antrages auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von S 9.166,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

In Übereinstimmung mit der Aktenlage ist unbestritten, daß die belangte Behörde mit rechtskräftigem (auch vor den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechtes nicht bekämpftem) Bescheid vom 18. September 1984 einem von den Beschwerdeführern abgeschlossenen Kaufvertrag, betreffend Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ xxx, KG. W, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr. x untrennbar verbunden ist, die Zustimmung gemäß § 13 Abs. 1 lit. e des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974, LGBl. Nr. 8/1974, Zl. 86/02/0017, in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 40/1975, versagt hat. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 25. April 1985 wurde ein neuerlicher Antrag der Beschwerdeführer vom 15. (in diesem Fall richtig: 14.) Jänner 1985 auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu demselben Rechtsgeschäft gemäß § 68 Abs. 1 AVG 1950 wegen entschiedener Sache zurückgewiesen. In Übereinstimmung mit der Aktenlage ist unbestritten, daß die belangte Behörde mit rechtskräftigem (auch vor den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechtes nicht bekämpftem) Bescheid vom 18. September 1984 einem von den Beschwerdeführern abgeschlossenen Kaufvertrag, betreffend Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ xxx, KG. W, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr. x untrennbar verbunden ist, die Zustimmung gemäß Paragraph 13, Absatz eins, Litera e, des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974, Landesgesetzblatt Nr. 8 aus 1974,, Zl. 86/02/0017, in der Fassung der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 40 aus 1975,, versagt hat. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 25. April 1985 wurde ein neuerlicher Antrag der Beschwerdeführer vom 15. (in diesem Fall richtig: 14.) Jänner 1985 auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu demselben Rechtsgeschäft gemäß Paragraph 68, Absatz eins, AVG 1950 wegen entschiedener Sache zurückgewiesen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften dagegen erhobene Beschwerde erwogen:

Gemäß § 68 Abs. 1 AVG 1950 sind Anbringen von Beteiligten, die außer den Fällen der §§ 69 und 71 die Abänderung eines der Berufung nicht oder nicht mehr unterliegenden Bescheides begehren, wenn die Behörde nicht den Anlaß zu einer Verfügung gemäß den Abs. 2 bis 4 findet, wegen entschiedener Sache zurückzuweisen. Gemäß Paragraph 68, Absatz eins, AVG 1950 sind Anbringen von Beteiligten, die außer den Fällen der Paragraphen 69 und 71 die Abänderung eines der Berufung nicht oder nicht mehr unterliegenden Bescheides begehren, wenn die Behörde nicht den Anlaß zu einer Verfügung gemäß den Absatz 2 bis 4 findet, wegen entschiedener Sache zurückzuweisen.

Bei der Prüfung einer gemäß § 68 Abs. 1 AVG 1950 bescheidmäßig ausgesprochenen Zurückweisung auf ihre Rechtmäßigkeit hat es lediglich darauf anzukommen, ob die Behörde diese Zurückweisung auf ein rechtskräftig abgeschlossenes Verfahren bei gleichgebliebener Sach- und Rechtslage stützen durfte. Bei einer Änderung des Sachverhaltes kann nur eine solche zu einer neuen Sachentscheidung führen, die für sich allein oder in Verbindung mit anderen Tatsachen den Schluß zuläßt, daß nunmehr bei Bedachtnahme auf die damals als maßgebend erachteten Erwägungen eine andere Beurteilung jener Umstände, die seinerzeit den Grund für die Abweisung des Parteienbegehrens gebildet haben, nicht von vornherein als ausgeschlossen gelten kann (vgl. u.a. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 19. März 1970, Slg. Nr. 7762/A, und vom 29. November 1983, Slg. Nr. 11240/A). Bei der Prüfung einer gemäß Paragraph 68, Absatz eins, AVG 1950 bescheidmäßig ausgesprochenen Zurückweisung auf ihre Rechtmäßigkeit hat es lediglich darauf anzukommen, ob die Behörde diese Zurückweisung auf ein rechtskräftig abgeschlossenes Verfahren bei gleichgebliebener Sach- und Rechtslage stützen durfte. Bei einer Änderung des Sachverhaltes kann nur eine solche zu einer neuen Sachentscheidung führen, die für sich allein oder in Verbindung mit anderen Tatsachen den Schluß zuläßt, daß nunmehr bei Bedachtnahme auf die damals als maßgebend erachteten Erwägungen eine andere Beurteilung jener Umstände, die seinerzeit den Grund für die Abweisung des Parteienbegehrens gebildet haben, nicht von vornherein als ausgeschlossen gelten kann vergleiche , u.a. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 19. März 1970, Slg. Nr. 7762/A, und vom 29. November 1983, Slg.

Nr. 11240/A).

Der vorangegangene Bescheid vom 18. September 1984 wurde in Anwendung der Bestimmung des § 13 Abs. 1 lit. e des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 erlassen. Nach dieser Gesetzesstelle darf die Zustimmung zu einem Rechtserwerb (im Sinne des § 12 Abs. 1) nur dann erteilt werden, wenn er staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozial-politischen oder kulturellen Interessen nicht widerspricht, wobei ein Widerspruch zu solchen Interessen dann vorliegt, wenn das Projekt der Struktur der Gemeinde oder ihren Entwicklungszielen widerspricht. Das Vorliegen dieses Versagungsgrundes wurde im wesentlichen damit begründet, daß „im gegenständlichen Projekt neun Zweitwohnungen und fünf Nicht-Zweitwohnungen geplant“ seien, weshalb ein überwiegender Teil der Wohneinheiten einem vorübergehenden Wohnbedürfnis diene und es sich daher bei diesem in Planung stehenden Hause um ein Apartmenthaus im Sinne des § 12 Abs. 7 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977, LGB1. Nr. 26/1977, handle, dessen Errichtung auf Grund des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde und demnach gemäß § 12 Abs. 3 im Zusammenhalt mit § 12 Abs. 1 Z. 6 leg. cit., wonach Apartmenthäuser nur in Gebieten errichtet werden dürften, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Zweitwohnungsgebiete ausgewiesen seien, nicht zulässig sei.

Der vorangegangene Bescheid vom 18. September 1984 wurde in Anwendung der Bestimmung des Paragraph 13, Absatz eins, Litera e, des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 erlassen. Nach dieser Gesetzesstelle darf die Zustimmung zu einem Rechtserwerb (im Sinne des Paragraph 12, Absatz eins,) nur dann erteilt werden, wenn er staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozial-politischen oder kulturellen Interessen nicht widerspricht, wobei ein Widerspruch zu solchen Interessen dann vorliegt, wenn das Projekt der Struktur der Gemeinde oder ihren Entwicklungszielen widerspricht. Das Vorliegen dieses Versagungsgrundes wurde im wesentlichen damit begründet, daß „im gegenständlichen Projekt neun Zweitwohnungen und fünf Nicht-Zweitwohnungen geplant“ seien, weshalb ein überwiegender Teil der Wohneinheiten einem vorübergehenden Wohnbedürfnis diene und es sich daher bei diesem in Planung stehenden Hause um ein Apartmenthaus im Sinne des Paragraph 12, Absatz 7, des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977, LGB1. Nr. 26 aus 1977,, handle, dessen Errichtung auf Grund des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde und demnach gemäß Paragraph 12, Absatz 3, im Zusammenhalt mit Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 6, leg. cit., wonach Apartmenthäuser nur in Gebieten errichtet werden dürften, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Zweitwohnungsgebiete ausgewiesen seien, nicht zulässig sei.

In ihrer Eingabe vom 14. Jänner 1985 begründeten die Beschwerdeführer den Eintritt einer wesentlichen Änderung des Sachverhaltes damit, daß die Verkäufer in der Zwischenzeit bei der Baubehörde eine Planänderung eingereicht und hinsichtlich der (im Versagungsbescheid vom 18. September 1984 unberücksichtigt gebliebenen) Wohnungen Tür Nr. 1, 2 und 3 eine bauliche Änderung so vorgenommen hätten, daß sie den Bestimmungen des Bautechnikgesetzes entsprechen.

Mit Bescheid „der Marktgemeinde“ vom 29. Oktober 1984 sei hinsichtlich dieser drei Wohnungen die rechtskräftige Baubewilligung erteilt worden, „womit dokumentiert“ sei, „daß sie bei der Wohn- und Nutzflächenberechnung nunmehr voll zu bewerten seien“. Diese Wohnungen seien zur Gänze für den örtlichen Wohnbedarf bestimmt. Schließlich habe sich ein namentlich genannter Salzburger Statiker, der von den Verkäufern die Wohnung Tür Nr. 10 erwerbe, verpflichtet, diese Wohnung im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit geschäftlich zu nutzen. Somit ergebe sich der „nachgewiesene Verwendungszustand“, daß acht Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 265,55 m² „zur touristischen Nutzung vorgesehen“ seien und neun Wohnungen mit insgesamt 322,60 m² „ständigen örtlichen Wohnzwecken bzw. der beruflichen Ausübung dienen“. Das gegenständliche Wohnhaus könne daher „in Übereinstimmung der Bestimmungen der Raumordnung“ keineswegs als Apartmenthaus angesehen werden, weil nunmehr „sowohl die Anzahl der Nicht-Zweitwohnungen, als auch das Verhältnis der hiefür in Frage kommenden Gesamtfläche gegenüber den Wohnungen mit zeitweiligem oder vorübergehendem Wohnbedürfnis weit übersteigt“.

Die belangte Behörde hat in der Begründung des angefochtenen Bescheides ausgeführt, daß „Identität der Sache“ im Sinne des § 68 Abs. 1 AVG 1950 nur dann nicht vorliege, wenn sich nach der Erlassung des Bescheides wesentliche Änderungen im Sachverhalt ergäben. Zwar seien drei weitere Wohnungen „ausgebaut“ worden, der überwiegende Teil der Wohnungen werde aber für zeitweilige Wohnbedürfnisse gebraucht. Die Erklärung des namentlich genannten Zivilingenieurs für Bauwesen, der seinen Sitz in Salzburg habe, daß er die Wohnung Tür Nr. 10 geschäftlich nutzen werde, könne nicht „als Verwendungszweck eines Hauptwohnsitzes angesehen werden, da diese Wohnung nur einem vorübergehenden Bedürfnis diene“. Es stünden daher acht Dauerwohnungen neun Zweitwohnungen gegen über. Der vorliegende Antrag laufe auf die Abänderung der getroffenen Entscheidung vom 18. September 1984, welche am

9. Oktober 1984 mit ihrer Zustellung rechtskräftig geworden sei, hinaus. Diesem Begehren stehe aber die Tatsache entgegen, daß in dieser Sache bereits entschieden worden sei, wobei das nunmehrige Vorbringen der Beschwerdeführer keine andere Beurteilung des Rechtsgeschäftes zu bewirken vermöge, weil sich die Sach- und Rechtslage nicht geändert habe. Die belangte Behörde hat in der Begründung des angefochtenen Bescheides ausgeführt, daß „Identität der Sache“ im Sinne des Paragraph 68, Absatz eins, AVG 1950 nur dann nicht vorliege, wenn sich nach der Erlassung des Bescheides wesentliche Änderungen im Sachverhalt ergäben. Zwar seien drei weitere Wohnungen „ausgebaut“ worden, der überwiegende Teil der Wohnungen werde aber für zeitweilige Wohnbedürfnisse gebraucht. Die Erklärung des namentlich genannten Zivilingenieurs für Bauwesen, der seinen Sitz in Salzburg habe, daß er die Wohnung Tür Nr. 10 geschäftlich nutzen werde, könne nicht „als Verwendungszweck eines Hauptwohnsitzes angesehen werden, da diese Wohnung nur einem vorübergehenden Bedürfnis diene“. Es stünden daher acht Dauerwohnungen neun Zweitwohnungen gegen über. Der vorliegende Antrag laufe auf die Abänderung der getroffenen Entscheidung vom 18. September 1984, welche am 9. Oktober 1984 mit ihrer Zustellung rechtskräftig geworden sei, hinaus. Diesem Begehren stehe aber die Tatsache entgegen, daß in dieser Sache bereits entschieden worden sei, wobei das nunmehrige Vorbringen der Beschwerdeführer keine andere Beurteilung des Rechtsgeschäftes zu bewirken vermöge, weil sich die Sach- und Rechtslage nicht geändert habe.

Die belangte Behörde hat - wenn diese Ansicht auch nicht in der Begründung des angefochtenen Bescheides ihren Niederschlag gefunden hat, so setzte doch die von ihr gegebene Begründung diese Ansicht gedanklich voraus - richtig erkannt, daß der Umstand, daß ihr dasselbe Rechtsgeschäft, nämlich der zwischen den Verkäufern und den Beschwerdeführern abgeschlossene Kaufvertrag, der bereits Gegenstand des Versagungsbescheides vom 18. September 1984 war, unverändert nochmals zur Genehmigung vorgelegt wurde, für sich allein die Annahme, es liege eine bereits entschiedene Sache im Sinne des § 68 Abs. 1 AVG 1950 vor, nicht rechtfertigen könnte. Nach nunmehriger Judikatur des Obersten Gerichtshofes (vgl. SZ 51/155; SZ 52/1 = EvBl. 1979/167 = JBl. 1980, 201; JBl. 1981, 148; NZ 1982, 154) gilt ein Vertrag, der von einer Grundverkehrsbehörde genehmigt werden muß, als aufschiebend bedingt abgeschlossen. Das bedeutet, daß seine Wirkungen vom Eintritt der Bedingung abhängen, diese Wirkungen also endgültig erst dann eintreten, wenn die Bedingung verwirklicht ist. In diesem Sinne heißt es im § 15 Abs. 1 des auf den vorliegenden Beschwerdefall noch anzuwendenden Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974, daß ein Rechtsgeschäft unwirksam ist, solange erforderliche Zustimmungen der Grundverkehrsbehörde nicht vorliegen. Wird die Genehmigung in der Folge versagt, so ist der Vertrag ex tunc unwirksam, allerdings erst dann, wenn feststeht, daß die Bedingung nicht mehr eintreten kann (vgl. Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts 17, 145). Maßgebend ist daher, sofern die Möglichkeit der späteren Genehmigung nicht ausgeschlossen erscheint, der Wille der vertragsschließenden Parteien, ob sie trotz erfolgter grundverkehrsbehördlicher Versagung eines Rechtsgeschäftes einvernehmlich daran festhalten wollen oder nicht. Ein entsprechendes Vorbringen war in der neuerlichen Eingabe der Beschwerdeführer vom 14. Jänner 1985 schlüssig enthalten, indem dargelegt wurde, auf welche Weise die Verkäufer selbst bemüht waren, nachträglich die Voraussetzungen für eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu diesem Rechtsgeschäft zu schaffen, und daß nach Meinung der Beschwerdeführer diese Voraussetzungen nunmehr auch tatsächlich geschaffen worden sind. Die belangte Behörde hat auch nicht in Zweifel gezogen, daß nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragspartner auch nach Erlassung des Versagungsbescheides vom 18. September 1984 das zugrundeliegende Rechtsgeschäft weiterhin aufrecht bleiben sollte. Ein neuerlicher Vertragsabschluß (desselben Inhaltes) war hiebei nicht erforderlich, sondern es war - ausgehend von dieser Prämisse - nur noch ausschlaggebend, ob in der Zwischenzeit hinsichtlich des übrigen, über das Rechtsgeschäft als solches hinausgehenden Sachverhaltes, der den Versagungsgrund nach § 13 Abs. 1 lit. e des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 gebildet hat, eine wesentliche Änderung eingetreten ist. Diesbezüglich hat aber die belangte Behörde die Rechtslage verkannt. Die belangte Behörde hat - wenn diese Ansicht auch nicht in der Begründung des angefochtenen Bescheides ihren Niederschlag gefunden hat, so setzte doch die von ihr gegebene Begründung diese Ansicht gedanklich voraus - richtig erkannt, daß der Umstand, daß ihr dasselbe Rechtsgeschäft, nämlich der zwischen den Verkäufern und den Beschwerdeführern abgeschlossene Kaufvertrag, der bereits Gegenstand des Versagungsbescheides vom 18. September 1984 war, unverändert nochmals zur Genehmigung vorgelegt wurde, für sich allein die Annahme, es liege eine bereits entschiedene Sache im Sinne des Paragraph 68, Absatz eins, AVG 1950 vor, nicht rechtfertigen könnte. Nach nunmehriger Judikatur des Obersten Gerichtshofes vergleiche , SZ 51/155; SZ 52/1 = EvBl. 1979/167 = JBl. 1980, 201; JBl. 1981, 148; NZ 1982, 154) gilt ein Vertrag, der von einer Grundverkehrsbehörde genehmigt werden muß, als aufschiebend bedingt abgeschlossen. Das bedeutet, daß

seine Wirkungen vom Eintritt der Bedingung abhängen, diese Wirkungen also endgültig erst dann eintreten, wenn die Bedingung verwirklicht ist. In diesem Sinne heißt es im Paragraph 15, Absatz eins, des auf den vorliegenden Beschwerdefall noch anzuwendenden Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974, daß ein Rechtsgeschäft unwirksam ist, solange erforderliche Zustimmungen der Grundverkehrsbehörde nicht vorliegen. Wird die Genehmigung in der Folge versagt, so ist der Vertrag ex tunc unwirksam, allerdings erst dann, wenn feststeht, daß die Bedingung nicht mehr eintreten kann (vergleiche, Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts 17, 145). Maßgebend ist daher, sofern die Möglichkeit der späteren Genehmigung nicht ausgeschlossen erscheint, der Wille der vertragsschließenden Parteien, ob sie trotz erfolgter grundverkehrsbehördlicher Versagung eines Rechtsgeschäftes einvernehmlich daran festhalten wollen oder nicht. Ein entsprechendes Vorbringen war in der neuerlichen Eingabe der Beschwerdeführer vom 14. Jänner 1985 schlüssig enthalten, indem dargelegt wurde, auf welche Weise die Verkäufer selbst bemüht waren, nachträglich die Voraussetzungen für eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu diesem Rechtsgeschäft zu schaffen, und daß nach Meinung der Beschwerdeführer diese Voraussetzungen nunmehr auch tatsächlich geschaffen worden sind. Die belangte Behörde hat auch nicht in Zweifel gezogen, daß nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragspartner auch nach Erlassung des Versagungsbescheides vom 18. September 1984 das zugrundeliegende Rechtsgeschäft weiterhin aufrecht bleiben sollte. Ein neuerlicher Vertragsabschluß (desselben Inhaltes) war hiebei nicht erforderlich, sondern es war - ausgehend von dieser Prämisse - nur noch ausschlaggebend, ob in der Zwischenzeit hinsichtlich des übrigen, über das Rechtsgeschäft als solches hinausgehenden Sachverhaltes, der den Versagungsgrund nach Paragraph 13, Absatz eins, Litera e, des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 gebildet hat, eine wesentliche Änderung eingetreten ist. Diesbezüglich hat aber die belangte Behörde die Rechtslage verkannt.

Gemäß § 12 Abs. 7 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 gelten als Apartmenthäuser Bauten, die nach Lage, Ausgestaltung, Einrichtung, Rechtsträger u.dgl. ausschließlich oder überwiegend dem nur zeitweiligen oder vorübergehenden Wohnbedürfnis ihrer Benützer dienen, und zwar mit mehr als drei Wohneinheiten oder - sofern es sich nicht um gastgewerbliche Betriebe handelt - einer Wohnnutzfläche mit über 300 m². Nach dieser Begriffsbestimmung kann daher von einem Apartmenthaus nur dann gesprochen werden, wenn der Bau ausschließlich oder überwiegend dem nur zeitweiligen oder vorübergehenden Wohnbedürfnis ihrer Benützer dient. Ob dies zutrifft, hängt von den in dieser Bestimmung beispielsweise angeführten Kriterien ab. Die belangte Behörde hat sich in der Begründung des Versagungsbescheides vom 18. September 1984 nur insofern darauf bezogen, als sie die Ansicht vertreten hat, daß hinsichtlich neun von insgesamt vierzehn Wohneinheiten, die auch „Gegenstand der anhängigen Grundverkehrsverfahren“ seien und für welche „auch keine weiteren Nachweise erbracht werden, daß sie nicht Zweitwohnzwecken dienen würden“, „aus den künftigen Rechtsträgern, nämlich den Käufern, auf eine derartige Nutzung“ als Zweitwohnungen „geschlossen werden kann“. Sie hat sich weiters auf den rechtlichen Standpunkt gestellt, „daß im ROG eindeutig geregelt ist, daß man bei der Beurteilung des Begriffes 'Apartmenthaus' entweder die Wohnnutzfläche oder die Wohneinheiten heranzuziehen hat“, und davon ausgehend lediglich eine verhältnismäßige Gegenüberstellung der Wohneinheiten ihrer Anzahl nach vorgenommen. Auf Grund dieser Rechtsauffassung kann die Behauptung der Beschwerdeführer, daß - abgesehen von der Qualifikation der Wohnung Tür Nr. 10 - jedenfalls drei „Nicht-Zweitwohnungen“ hinzugekommen seien, wodurch nunmehr sowohl nach dem Quadratmeterausmaß als auch nach den Miteigentumsanteilen „die Dauerwohnungen überwiegen“, nicht zur Annahme einer wesentlichen Änderung des Sachverhaltes führen. Mit Rücksicht darauf, daß die belangte Behörde einräumt, daß von insgesamt 17 (anstatt vorher 14) Wohneinheiten 8 (statt vorher 5) nicht als Zweitwohnungen anzusehen seien, und sich die Beschwerdeführer nicht gegen die Feststellung der belangten Behörde wenden, 8 (statt vorher 9) Wohneinheiten seien jedenfalls als Zweitwohnungen zu werten, ist bei Beurteilung der Frage, ob die Zweitwohnungen andere Wohneinheiten zahlenmäßig übersteigen, ausschließlich von Belang, welcher dieser beiden Kategorien die Wohnung Tür Nr. 10 zuzurechnen ist. Diese Wohnung wurde im Bescheid vom 18. September 1984 als Zweitwohnung qualifiziert, und zwar ebenfalls allein unter Hinweis auf den „künftigen Rechtsträger, nämlich den Käufer“, also erkennbar unter Bezugnahme auf dessen Ausländereigenschaft. Fiel aber dieses Argument (ungeachtet der Frage seiner Richtigkeit) in der Zwischenzeit weg, weil es sich bei dem Erwerber nunmehr um einen in Salzburg ansässigen Zivilingenieur für Bauwesen handelt, so war damit zwangsläufig eine wesentliche Änderung des Sachverhaltes verbunden. Die belangte Behörde hätte daher den Antrag vom 14. Jänner 1985 nicht wegen entschiedener Sache gemäß § 68 Abs. 1 AVG 1950 zurückweisen dürfen, sondern über diesen Antrag meritorisch entscheiden müssen. Darauf, ob unter Zugrundelegung der genannten Erklärung des Erwerbers, diese Wohnung geschäftlich zu nutzen, der im angefochtenen Bescheid ausgesprochenen Ansicht der belangten Behörde, daraus gehe hervor, daß nicht der „Verwendungszweck eines

Hauptwohnsitzes“ gegeben sei, „da diese Wohnung nur einem vorübergehenden Bedürfnis dient“, weshalb sie als Zweitwohnung zu gelten habe, oder der gegenteiligen Ansicht der Beschwerdeführer, allein aus dieser Erklärung ergebe sich, daß von einer Zweitwohnung nicht mehr die Rede sein könne, auf dem Boden des § 12 Abs. 7 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 zu folgen wäre, kann im vorliegenden Beschwerdefall nicht eingegangen werden, würde doch eine derartige Kontrolle des angefochtenen Bescheides auf seine Rechtmäßigkeit eine Sachentscheidung der belangten Behörde, die den Beschwerdeführern verwehrt wurde, voraussetzen. Der Umstand, daß im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides das gegenständliche (geänderte) Projekt allenfalls bereits verwirklicht war und nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. die Erkenntnisse Vom 20. Dezember 1983, Slg. Nr. 11271/A, und vom 28. Februar 1984, Zl. 83/07/0209, letzteres unter Erinnerung an Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965) darauf die Bestimmung des § 13 Abs. 1 lit. e des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 nicht mehr Anwendung finden könnte, ist hiebei ebenfalls ohne Bedeutung. Gemäß Paragraph 12, Absatz 7, des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 gelten als Apartmenthäuser Bauten, die nach Lage, Ausgestaltung, Einrichtung, Rechtsträger u.dgl. ausschließlich oder überwiegend dem nur zeitweiligen oder vorübergehenden Wohnbedürfnis ihrer Benützer dienen, und zwar mit mehr als drei Wohneinheiten oder - sofern es sich nicht um gastgewerbliche Betriebe handelt - einer Wohnnutzfläche mit über 300 m². Nach dieser Begriffsbestimmung kann daher von einem Apartmenthaus nur dann gesprochen werden, wenn der Bau ausschließlich oder überwiegend dem nur zeitweiligen oder vorübergehenden Wohnbedürfnis ihrer Benützer dient. Ob dies zutrifft, hängt von den in dieser Bestimmung beispielsweise angeführten Kriterien ab. Die belangte Behörde hat sich in der Begründung des Versagungsbescheides vom 18. September 1984 nur insofern darauf bezogen, als sie die Ansicht vertreten hat, daß hinsichtlich neun von insgesamt vierzehn Wohneinheiten, die auch „Gegenstand der anhängigen Grundverkehrsverfahren“ seien und für welche „auch keine weiteren Nachweise erbracht werden, daß sie nicht Zweitwohnzwecken dienen würden“, „aus den künftigen Rechtsträgern, nämlich den Käufern, auf eine derartige Nutzung“ als Zweitwohnungen „geschlossen werden kann“. Sie hat sich weiters auf den rechtlichen Standpunkt gestellt, „daß im ROG eindeutig geregelt ist, daß man bei der Beurteilung des Begriffes 'Apartmenthaus' entweder die Wohnnutzfläche oder die Wohneinheiten heranzuziehen hat“, und davon ausgehend lediglich eine verhältnismäßige Gegenüberstellung der Wohneinheiten ihrer Anzahl nach vorgenommen. Auf Grund dieser Rechtsauffassung kann die Behauptung der Beschwerdeführer, daß - abgesehen von der Qualifikation der Wohnung Tür Nr. 10 - jedenfalls drei „Nicht-Zweitwohnungen“ hinzugekommen seien, wodurch nunmehr sowohl nach dem Quadratmeterausmaß als auch nach den Miteigentumsanteilen „die Dauerwohnungen überwiegen“, nicht zur Annahme einer wesentlichen Änderung des Sachverhaltes führen. Mit Rücksicht darauf, daß die belangte Behörde einräumt, daß von insgesamt 17 (anstatt vorher 14) Wohneinheiten 8 (statt vorher 5) nicht als Zweitwohnungen anzusehen seien, und sich die Beschwerdeführer nicht gegen die Feststellung der belangten Behörde wenden, 8 (statt vorher 9) Wohneinheiten seien jedenfalls als Zweitwohnungen zu werten, ist bei Beurteilung der Frage, ob die Zweitwohnungen andere Wohneinheiten zahlenmäßig übersteigen, ausschließlich von Belang, welcher dieser beiden Kategorien die Wohnung Tür Nr. 10 zuzurechnen ist. Diese Wohnung wurde im Bescheid vom 18. September 1984 als Zweitwohnung qualifiziert, und zwar ebenfalls allein unter Hinweis auf den „künftigen Rechtsträger, nämlich den Käufer“, also erkennbar unter Bezugnahme auf dessen Ausländereigenschaft. Fiel aber dieses Argument (ungeachtet der Frage seiner Richtigkeit) in der Zwischenzeit weg, weil es sich bei dem Erwerber nunmehr um einen in Salzburg ansässigen Zivilingenieur für Bauwesen handelt, so war damit zwangsläufig eine wesentliche Änderung des Sachverhaltes verbunden. Die belangte Behörde hätte daher den Antrag vom 14. Jänner 1985 nicht wegen entschiedener Sache gemäß Paragraph 68, Absatz eins, AVG 1950 zurückweisen dürfen, sondern über diesen Antrag meritorisch entscheiden müssen. Darauf, ob unter Zugrundelegung der genannten Erklärung des Erwerbers, diese Wohnung geschäftlich zu nutzen, der im angefochtenen Bescheid ausgesprochenen Ansicht der belangten Behörde, daraus gehe hervor, daß nicht der „Verwendungszweck eines Hauptwohnsitzes“ gegeben sei, „da diese Wohnung nur einem vorübergehenden Bedürfnis dient“, weshalb sie als Zweitwohnung zu gelten habe, oder der gegenteiligen Ansicht der Beschwerdeführer, allein aus dieser Erklärung ergebe sich, daß von einer Zweitwohnung nicht mehr die Rede sein könne, auf dem Boden des Paragraph 12, Absatz 7, des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 zu folgen wäre, kann im vorliegenden Beschwerdefall nicht eingegangen werden, würde doch eine derartige Kontrolle des angefochtenen Bescheides auf seine Rechtmäßigkeit eine Sachentscheidung der belangten Behörde, die den Beschwerdeführern verwehrt wurde, voraussetzen. Der Umstand, daß im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides das gegenständliche (geänderte) Projekt allenfalls bereits verwirklicht war und nach der ständigen

Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vergleiche , u.a. die Erkenntnisse Vom 20. Dezember 1983, Slg. Nr. 11271/A, und vom 28. Februar 1984, Zl. 83/07/0209, letzteres unter Erinnerung an Artikel 14, Absatz 4, der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965,) darauf die Bestimmung des Paragraph 13, Absatz eins, Litera e, des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 nicht mehr Anwendung finden könnte, ist hiebei ebenfalls ohne Bedeutung.

Der angefochtene Bescheid war somit wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war somit wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 243/1985, dies jedoch nur im Rahmen des gestellten Kostenbegehrens. Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers Bundesgesetzblatt Nr. 243 aus 1985,, dies jedoch nur im Rahmen des gestellten Kostenbegehrens.

Wien, 3. Juli 1987

Schlagworte

Rechtsgrundsätze Allgemein Anwendbarkeit zivilrechtlicher Bestimmungen Verträge und Vereinbarungen im öffentlichen Recht VwRallg6/1 Rechtskraft Umfang der Rechtskraftwirkung Allgemein Bindung der Behörde Zurückweisung wegen entschiedener Sache

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1987:1986020017.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2025

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at