

TE Vwgh Erkenntnis 1981/1/20 2566/79

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.01.1981

Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg;
L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

GVG Slbg 1974 §13 Abs1 lite;
ROG Slbg 1977 §12 Abs1 Z6;
ROG Slbg 1977 §12 Abs3;
ROG Slbg 1977 §12 Abs7;
VwGG §13 Z1;
1. VwGG § 13 heute
2. VwGG § 13 gültig ab 01.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 13 gültig von 22.07.1995 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 470/1995
4. VwGG § 13 gültig von 05.01.1985 bis 21.07.1995

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Hinterauer und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Hoffmann, Dr. Hnatek und Dr. Fürnsinn als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gancz, über die Beschwerde des WS in U, Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch Dr. Hans Langreiter-Gruber, Rechtsanwalt in Salzburg, Roseggerstraße 23, gegen den Bescheid der Grundverkehrslandeskommission Salzburg vom 19. Juli 1979, Zl. GVLK-4/282/6-1978, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Begründung

Der Beschwerdeführer, der die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzt, erwarb mit Kaufvertrag vom 27. September 1978 von VG die aus dem Grundstück 799/10 bestehende Liegenschaft EZ. 236 des Grundbuches KG W und stellte wenige Tage später bei der Grundverkehrslandeskommission den Antrag, diesem Rechtsgeschäft die Zustimmung zu erteilen. Er gab als Grund an, der Verkäufer sei ebenfalls Ausländer und habe die Absicht gehabt, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten, ohne das Vorhaben in die Tat umsetzen können. Der Beschwerdeführer plane nun ebenfalls die Schaffung eines

Wohnhauses, das er und seine Ehefrau später ständig zu benützen gedächten. Der Kaufpreis halte sich im ortsüblichen Rahmen. Durch den Verkauf werde das ausländische Grundeigentum nicht vermehrt. Auf Anfrage teilte der Bürgermeister der Gemeinde W der Grundverkehrsbehörde mit, für das betroffene Grundstück, das nach dem Flächenwidmungsplan zur Gänze im Bauland liege, gebe es eine rechtskräftige Bauplatzklärung; von den anschließenden und unmittelbar benachbarten Grundstücken seien bereits fünf verbaut und dienten dem dauernden Wohnsitz; die Errichtung einer Ferienwohnung als Zweitwohnsitz liege hingegen nicht im Interesse der Besiedlung dieses Gebietes und somit der Gemeinde, weil schon bei Erstellung des Flächenwidmungsplanes aufgrund der gegebenen Tatsachen im Bereich des sogenannten Rfeldes ein eigenes Zweitwohnggebiet ausgewiesen worden sei. Nach Durchführung weiterer Erhebungen, in deren Verlauf der Beschwerdeführer unter anderem bekanntgab, er beabsichtige sofort nach Genehmigung des Kaufvertrages das geplante Wohnhaus zu errichten und unmittelbar nach dessen Fertigstellung seinen ständigen Wohnsitz nach Österreich zu verlegen, wies die Grundverkehrslandeskommission Salzburg mit Bescheid vom 19. Juli 1979 den Antrag des Beschwerdeführers gemäß § 13 Abs. 1 lit. e des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 (im folgenden GVG) ab. Die Behörde führte aus, Struktur und Entwicklungsziele einer Gemeinde würden auf dem Gebiet der Raumplanung und Bodennutzung unter anderem durch den Flächenwidmungsplan eindeutig festgelegt. Feriendörfer und Wochenendsiedlungen müßten gemäß § 12 Abs. 1 Z. 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 -, ROG 1977 im Flächenwidmungsplan eigens ausgewiesen werden. Eine den öffentlichen Interessen entsprechende Flächennutzung könne nur eine der Widmung entsprechende Verwendung sein. Das hier in Rede stehende Grundstück gehöre nach dem Flächenwidmungsplan wohl zum Bauland, eine Widmung als Zweitwohnggebiet sei aber weder erfolgt noch derzeit beabsichtigt. Das vom Beschwerdeführer geplante Haus werde diesem, da er im Taunus wohne und arbeite, zweifellos nur als Zweitwohnsitz dienen. Die vom Beschwerdeführer geäußerte, völlig unbewiesene gebliebene Absicht, seinen Hauptwohnsitz nach W zu verlegen, sei demgegenüber unglaublich, da er noch nicht einmal das 44. Lebensjahr vollendet habe und der Mittelpunkt seiner Lebensinteressen in der Bundesrepublik Deutschland liege. Die Errichtung einer Zweitwohnung im Bereich des betroffenen Grundstückes widerspreche, da im Flächenwidmungsplan etwa ein Kilometer von der in Rede stehenden Liegenschaft entfernt ein eigenes Zweitwohnggebiet ausgewiesen worden sei, den durch § 13 GVG geschützten Interessen, vor allem den Struktur- und Entwicklungszielen der Gemeinde. Daran könne auch die erteilte Bauplatzgenehmigung nichts ändern. Der Beschwerdeführer, der die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzt, erwarb mit Kaufvertrag vom 27. September 1978 von VG die aus dem Grundstück 799/10 bestehende Liegenschaft EZ. 236 des Grundbuches KG W und stellte wenige Tage später bei der Grundverkehrslandeskommission den Antrag, diesem Rechtsgeschäft die Zustimmung zu erteilen. Er gab als Grund an, der Verkäufer sei ebenfalls Ausländer und habe die Absicht gehabt, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten, ohne das Vorhaben in die Tat umsetzen können. Der Beschwerdeführer plane nun ebenfalls die Schaffung eines Wohnhauses, das er und seine Ehefrau später ständig zu benützen gedächten. Der Kaufpreis halte sich im ortsüblichen Rahmen. Durch den Verkauf werde das ausländische Grundeigentum nicht vermehrt. Auf Anfrage teilte der Bürgermeister der Gemeinde W der Grundverkehrsbehörde mit, für das betroffene Grundstück, das nach dem Flächenwidmungsplan zur Gänze im Bauland liege, gebe es eine rechtskräftige Bauplatzklärung; von den anschließenden und unmittelbar benachbarten Grundstücken seien bereits fünf verbaut und dienten dem dauernden Wohnsitz; die Errichtung einer Ferienwohnung als Zweitwohnsitz liege hingegen nicht im Interesse der Besiedlung dieses Gebietes und somit der Gemeinde, weil schon bei Erstellung des Flächenwidmungsplanes aufgrund der gegebenen Tatsachen im Bereich des sogenannten Rfeldes ein eigenes Zweitwohnggebiet ausgewiesen worden sei. Nach Durchführung weiterer Erhebungen, in deren Verlauf der Beschwerdeführer unter anderem bekanntgab, er beabsichtige sofort nach Genehmigung des Kaufvertrages das geplante Wohnhaus zu errichten und unmittelbar nach dessen Fertigstellung seinen ständigen Wohnsitz nach Österreich zu verlegen, wies die Grundverkehrslandeskommission Salzburg mit Bescheid vom 19. Juli 1979 den Antrag des Beschwerdeführers gemäß Paragraph 13, Absatz eins, Litera e, des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 (im folgenden GVG) ab. Die Behörde führte aus, Struktur und Entwicklungsziele einer Gemeinde würden auf dem Gebiet der Raumplanung und Bodennutzung unter anderem durch den Flächenwidmungsplan eindeutig festgelegt. Feriendörfer und Wochenendsiedlungen müßten gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 6, des Salzburger

Raumordnungsgesetzes 1977 -, ROG 1977 im Flächenwidmungsplan eigens ausgewiesen werden. Eine den öffentlichen Interessen entsprechende Flächennutzung könne nur eine der Widmung entsprechende Verwendung sein. Das hier in Rede stehende Grundstück gehöre nach dem Flächenwidmungsplan wohl zum Bauland, eine Widmung als Zweitwohngebiet sei aber weder erfolgt noch derzeit beabsichtigt. Das vom Beschwerdeführer geplante Haus werde diesem, da er im Taunus wohne und arbeite, zweifellos nur als Zweitwohnsitz dienen. Die vom Beschwerdeführer geäußerte, völlig unbewiesen gebliebene Absicht, seinen Hauptwohnsitz nach W zu verlegen, sei demgegenüber unglaublich, da er noch nicht einmal das 44. Lebensjahr vollendet habe und der Mittelpunkt seiner Lebensinteressen in der Bundesrepublik Deutschland liege. Die Errichtung einer Zweitwohnung im Bereich des betroffenen Grundstückes widerspreche, da im Flächenwidmungsplan etwa ein Kilometer von der in Rede stehenden Liegenschaft entfernt ein eigenes Zweitwohngebiet ausgewiesen worden sei, den durch Paragraph 13, GVG geschützten Interessen, vor allem den Struktur- und Entwicklungszielen der Gemeinde. Daran könne auch die erteilte Bauplatzgenehmigung nichts ändern.

Dieser Bescheid wird mit der vorliegenden, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobenen Beschwerde bekämpft. Der Beschwerdeführer erachtet sich nach seinem ganzen Vorbringen in dem Recht auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu dem von ihm abgeschlossenen Kaufvertrag verletzt.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift und beantragte, die Beschwerde abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Versagung der beantragten Genehmigung wurde auf § 13 Abs. 1 lit. e GVG gestützt; nach dieser Gesetzesstelle ist die grundverkehrsbehördliche Zustimmung für den Kauf eines Grundstückes durch einen Ausländer (§ 12 Abs. 1 GVG) zu versagen, wenn das Projekt der Struktur der Gemeinde oder ihren Entwicklungszielen widerspricht. Der so bestimmte Widerspruch wurde im Beschwerdefall darin erblickt, daß das zum Zweck der Errichtung eines nach Ansicht der belangten Behörde als Zweitwohnsitz gedachten Einfamilienhauses gekaufte Grundstück dem Flächenwidmungsplan zufolge wohl im Bauland liege, aber keine Sonderwidmung, wie sie für Feriendörfer und Wochenendsiedlungen erforderlich sei, besitze. Wie im angefochtenen Bescheid insoweit richtig ausgeführt, betrifft die erwähnte Sonderwidmung gemäß § 12 Abs. 1 Z. 6 und Abs. 3 sowie Abs. 7 ROG 1977 jedoch nur FerienDÖRFER und WochenendSIEDLUNGEN (sowie Apartmenthäuser). Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem das Land Kärnten betreffenden Erkenntnis vom 16. März 1976, 1615/76, Slg. Nr. 9014/A, hervorgehoben hat, widerspricht die Errichtung EINES einzelnen Wohnhauses, das überwiegend nur zu Wochenenden oder in Ferien benützt wird und im Bauland in einem Gebiet liegt, in dem zwar Wohnbauten sonst, aber nicht Feriendörfer oder Wochenendsiedlungen zulässig sind, noch nicht dem Flächenwidmungsplan, weil erst eine Gruppe von Häusern ein FerienDORF oder eine WochenendSIEDLUNG ergibt (so auch die Begriffsbestimmung in § 12 Abs. 7 lit. b ROG 1977 - arg.: "Gruppe"; siehe auch das Erkenntnis vom 28. November 1978, Slg. Nr. 9705/A). Daß aber selbst auf dem Boden der von der belangten Behörde getroffenen Beweiswürdigung, der Beschwerdeführer werde ungeachtet seiner gegenteiligen Versicherungen das auf dem gekauften Grundstück geplante Haus nur als Zweitwohnsitz verwenden, dieses Grundstück das einzige der näheren Umgebung wäre, welches nicht einem dauernden Wohnsitz diene, wurde sachverhaltsmäßig klargestellt. Die Berufung auf den Flächenwidmungsplan erweist sich daher im Beschwerdefall als nicht geeignet, die ausgesprochene Versagung zu stützen. Es ist desgleichen nicht ersichtlich, inwiefern über den Flächenwidmungsplan als dem hiezu berufenen Instrument, raumordnungsmäßige Entwicklungsziele der angegebenen Art festzulegen, hinaus mit dem Projekt des Beschwerdeführers den Entwicklungszielen der Gemeinde oder deren Struktur widersprochen würde. Ein sachverhaltsbezogen gerechtfertigter Widerspruch zu anderen gemäß § 13 GVG rechtserheblichen öffentlichen Interessen wurde in der bekämpften Entscheidung nicht aufgezeigt. Die Versagung der beantragten Genehmigung wurde auf Paragraph 13, Absatz eins, Litera e, GVG gestützt; nach dieser Gesetzesstelle ist die grundverkehrsbehördliche Zustimmung für den Kauf eines Grundstückes durch einen Ausländer (Paragraph 12, Absatz eins, GVG) zu versagen, wenn das Projekt der Struktur der Gemeinde oder ihren Entwicklungszielen widerspricht. Der so bestimmte Widerspruch wurde im Beschwerdefall darin erblickt, daß das zum Zweck der Errichtung eines nach Ansicht der belangten Behörde als Zweitwohnsitz

gedachten Einfamilienhauses gekaufte Grundstück dem Flächenwidmungsplan zufolge wohl im Bauland liege, aber keine Sonderwidmung, wie sie für Feriendörfer und Wochenendsiedlungen erforderlich sei, besitze. Wie im angefochtenen Bescheid insoweit richtig ausgeführt, betrifft die erwähnte Sonderwidmung gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 6 und Absatz 3, sowie Absatz 7, ROG 1977 jedoch nur FerienDÖRFER und WochenendSIEDLUNGEN (sowie Apartmenthäuser). Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem das Land Kärnten betreffenden Erkenntnis vom 16. März 1976, 1615/76, Slg. Nr. 9014/A, hervorgehoben hat, widerspricht die Errichtung EINES einzelnen Wohnhauses, das überwiegend nur zu Wochenenden oder in Ferien benützt wird und im Bauland in einem Gebiet liegt, in dem zwar Wohnbauten sonst, aber nicht Feriendörfer oder Wochenendsiedlungen zulässig sind, noch nicht dem Flächenwidmungsplan, weil erst eine Gruppe von Häusern ein FerienDORF oder eine WochenendSIEDLUNG ergibt (so auch die Begriffsbestimmung in Paragraph 12, Absatz 7, Litera b, ROG 1977 - arg.: "Gruppe"; siehe auch das Erkenntnis vom 28. November 1978, Slg. Nr. 9705/A). Daß aber selbst auf dem Boden der von der belangten Behörde getroffenen Beweiswürdigung, der Beschwerdeführer werde ungeachtet seiner gegenteiligen Versicherungen das auf dem gekauften Grundstück geplante Haus nur als Zweitwohnsitz verwenden, dieses Grundstück das einzige der näheren Umgebung wäre, welches nicht einem dauernden Wohnsitz diene, wurde sachverhaltsmäßig klargelegt. Die Berufung auf den Flächenwidmungsplan erweist sich daher im Beschwerdefall als nicht geeignet, die ausgesprochene Versagung zu stützen. Es ist desgleichen nicht ersichtlich, inwiefern über den Flächenwidmungsplan als dem hiezu berufenen Instrument, raumordnungsmäßige Entwicklungsziele der angegebenen Art festzulegen, hinaus mit dem Projekt des Beschwerdeführers den Entwicklungszielen der Gemeinde oder deren Struktur widersprochen würde. Ein sachverhaltsbezogen gerechtfertigter Widerspruch zu anderen gemäß Paragraph 13, GVG rechtserheblichen öffentlichen Interessen wurde in der bekämpften Entscheidung nicht aufgezeigt.

Da die belangte Behörde somit insoweit in Verkennung der Rechtslage durch Versagung ihrer Zustimmung den Beschwerdeführer in seinen Rechten verletzte, war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 lit. a VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, ohne daß es noch einer Erörterung der vom Beschwerdeführer im Gegensatz zu seiner Rechtsrüge näher ausgeführten Verfahrensrüge bedurfte. Da die belangte Behörde somit insoweit in Verkennung der Rechtslage durch Versagung ihrer Zustimmung den Beschwerdeführer in seinen Rechten verletzte, war der angefochtene Bescheid gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Litera a, VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, ohne daß es noch einer Erörterung der vom Beschwerdeführer im Gegensatz zu seiner Rechtsrüge näher ausgeführten Verfahrensrüge bedurfte.

Voraussetzungen im Sinne des § 13 VwGG 1965 im Hinblick auf die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 7. März 1975, Zl. 1565/74, und vom 6. Juni 1975, ZL. 1828/74, liegen nicht vor (siehe das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 2. Februar 1979, Zl. 766, 948/78). Voraussetzungen im Sinne des Paragraph 13, VwGG 1965 im Hinblick auf die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 7. März 1975, Zl. 1565/74, und vom 6. Juni 1975, ZL. 1828/74, liegen nicht vor (siehe das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 2. Februar 1979, Zl. 766, 948/78).

Wien, am 20. Jänner 1983

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1981:1979002566.X00

Im RIS seit

08.04.2003

Zuletzt aktualisiert am

19.03.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at