

TE Vwgh ErkenntnisVS 1969/12/23 0529/67

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.12.1969

Index

L10012 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Kärnten;
L80000 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan;
L80002 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Kärnten;
yy41 Rechtsvorschriften die dem §2 R-ÜGStGBI 6/1945 zuzurechnen
sind;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

Norm

B-VG Art118 Abs2;
B-VG Art118 Abs3 Z9;
GdO Allg Krnt 1966 §10 Abs1;
GdO Allg Krnt 1966 §10 Abs2 Z11;
GdO Allg Krnt 1966 §10 Abs2 Z12;
VwGG §13 Z3;
WohnsiedlungsG 1933 §4 Abs1;
WohnsiedlungsG 1933 §4;
WohnsiedlungsG 1933 §6;
WohnsiedlungsG Krnt 1970 impl;
1. B-VG Art. 118 heute
2. B-VG Art. 118 gültig ab 01.01.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019
3. B-VG Art. 118 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. B-VG Art. 118 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
5. B-VG Art. 118 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
6. B-VG Art. 118 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
7. B-VG Art. 118 gültig von 01.01.1992 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 565/1991
8. B-VG Art. 118 gültig von 01.01.1985 bis 31.12.1991 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 490/1984
9. B-VG Art. 118 gültig von 21.07.1962 bis 31.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962
10. B-VG Art. 118 gültig von 19.12.1945 bis 20.07.1962 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 118 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. B-VG Art. 118 heute
2. B-VG Art. 118 gültig ab 01.01.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019

3. B-VG Art. 118 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. B-VG Art. 118 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
5. B-VG Art. 118 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
6. B-VG Art. 118 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
7. B-VG Art. 118 gültig von 01.01.1992 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 565/1991
8. B-VG Art. 118 gültig von 01.01.1985 bis 31.12.1991 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 490/1984
9. B-VG Art. 118 gültig von 21.07.1962 bis 31.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962
10. B-VG Art. 118 gültig von 19.12.1945 bis 20.07.1962 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 118 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
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. Borotha, die Senatspräsidenten Dr. Schimetschek und Dr. Naderer und die Hofräte Dr. Krzizek, Penzinger, Dr. Lehne, Dr. Härtel, Dr. Rath und Dr. Leibrecht als Richter, im Beisein der Schriftführer prov. Magistratskommissär Dr. Macho und Dr. Bily, über die Beschwerde des RP in S, vertreten durch Dr. Otfried Fresacher, Rechtsanwalt in Klagenfurt, Theatergasse 2, gegen den Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 18. Jänner 1967, Zl. Verf-799/2/1966, betreffend Versagung der Genehmigung eines Kaufvertrages nach dem Wohnsiedlungsgesetz, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Bundesland Kärnten hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 1.052.60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Am 22. März 1965 suchte der Beschwerdeführer bei der Bezirkshauptmannschaft St. Veit/Glan um die Genehmigung des zwischen ihm und EG am 11. März 1965 über das Grundstück Nr. 297/2 Katastralgemeinde X im Ausmaße von 3.186 m² zum Kaufpreis von S 50.000,-- abgeschlossenen Kaufvertrages an. Nach Durchführung eines entsprechenden Ermittlungsverfahrens versagte die Bezirkshauptmannschaft St. Veit/Glan mit Bescheid vom 19. Oktober 1966 gemäß § 6 Z. 1 des Wohnsiedlungsgesetzes (im folgenden kurz WSG) die angestrebte Genehmigung. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, gemäß dem genehmigten Wirtschaftsplan sei die in Rede stehende Parzelle nicht als Bauland, sondern als für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Grünfläche ausgewiesen. Auf einem solchen Grundstück dürften nur Bauten errichtet werden, die zu einer landwirtschaftlichen Nutzung notwendig seien. Nach dem Bericht der Gemeinde X und nach dem Gutachten des Amtssachverständigen sei das Grundstück Nr. 297/2 im Bereiche des Seeufers vermoort. Der rückwärtige Teil sei gleichfalls nicht wertvolles Ackerland. Das Grundstück sei von den bisherigen Besitzern Nachbarn zur Grasnutzung überlassen worden. Der Beschwerdeführer habe am 4. Juni 1965 der Behörde gegenüber angegeben, daß er das Grundstück auch deswegen erworben habe, um dort einen Badeplatz für sich und seine Familie zu haben. Daraus sei zu schließen, daß er das Grundstück primär für Bade- bzw. Erholungszwecke und nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung erwerben wolle. Eine solche wäre auch kaum möglich, da das Grundstück vom Wohnsitz des Beschwerdeführers, je nach der gewählten Straße, 12 bis 15 Straßenkilometer entfernt liege. Wenn der Beschwerdeführer auch später bestritten habe, daß er die Errichtung eines Badeplatzes beabsichtige, so vermöge er damit nichts für sich zu gewinnen, da die vorgenommenen Kanalisationsarbeiten und Anschüttungen sowie die Errichtung eines Autopark- und Wendeplatzes, die Errichtung eines Waschplatzes und einer provisorischen Umkleidestelle darauf schließen lassen, daß der Beschwerdeführer das Grundstück zu dem Zweck erwerben wolle, um auf diesem früher oder später ein Wochenendhaus oder sonstige, dem Ferienaufenthalt oder der Erholung dienende Bauten zu errichten. Der Beschwerdeführer beschäftige sich während der Sommermonate auch mit der Privatzimmervermietung und halte zu diesem Zwecke sechs Betten bereit. Seine Gäste suchten, sofern sie über ein Kraftfahrzeug verfügen, das in Rede stehende Grundstück zum Baden auf. Es sei eine Erfahrungstatsache, daß Seegrundstücke durch nichtortsansässige Personen wohl nur zu dem Zweck erworben werden, um darauf ein

Wochenendhaus, Badehütten, Badestege u.dgl. zu errichten. Am 22. März 1965 suchte der Beschwerdeführer bei der Bezirkshauptmannschaft St. Veit/Glan um die Genehmigung des zwischen ihm und EG am 11. März 1965 über das Grundstück Nr. 297/2 Katastralgemeinde römisch zehn im Ausmaße von 3.186 m² zum Kaufpreis von S 50.000,-- abgeschlossenen Kaufvertrages an. Nach Durchführung eines entsprechenden Ermittlungsverfahrens versagte die Bezirkshauptmannschaft St. Veit/Glan mit Bescheid vom 19. Oktober 1966 gemäß Paragraph 6, Ziffer eins, des Wohnsiedlungsgesetzes (im folgenden kurz WSG) die angestrebte Genehmigung. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, gemäß dem genehmigten Wirtschaftsplan sei die in Rede stehende Parzelle nicht als Bauland, sondern als für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Grünfläche ausgewiesen. Auf einem solchen Grundstück dürften nur Bauten errichtet werden, die zu einer landwirtschaftlichen Nutzung notwendig seien. Nach dem Bericht der Gemeinde römisch zehn und nach dem Gutachten des Amtssachverständigen sei das Grundstück Nr. 297/2 im Bereiche des Seeufers vermoort. Der rückwärtige Teil sei gleichfalls nicht wertvolles Ackerland. Das Grundstück sei von den bisherigen Besitzern Nachbarn zur Grasnutzung überlassen worden. Der Beschwerdeführer habe am 4. Juni 1965 der Behörde gegenüber angegeben, daß er das Grundstück auch deswegen erworben habe, um dort einen Badeplatz für sich und seine Familie zu haben. Daraus sei zu schließen, daß er das Grundstück primär für Bade- bzw. Erholungszwecke und nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung erwerben wolle. Eine solche wäre auch kaum möglich, da das Grundstück vom Wohnsitz des Beschwerdeführers, je nach der gewählten Straße, 12 bis 15 Straßenkilometer entfernt liege. Wenn der Beschwerdeführer auch später bestritten habe, daß er die Errichtung eines Badeplatzes beabsichtige, so vermöge er damit nichts für sich zu gewinnen, da die vorgenommenen Kanalisationsarbeiten und Anschüttungen sowie die Errichtung eines Autopark- und Wendeplatzes, die Errichtung eines Waschplatzes und einer provisorischen Umkleidestelle darauf schließen lassen, daß der Beschwerdeführer das Grundstück zu dem Zweck erwerben wolle, um auf diesem früher oder später ein Wochenendhaus oder sonstige, dem Ferienaufenthalt oder der Erholung dienende Bauten zu errichten. Der Beschwerdeführer beschäftige sich während der Sommermonate auch mit der Privatzimmervermietung und halte zu diesem Zwecke sechs Betten bereit. Seine Gäste suchten, sofern sie über ein Kraftfahrzeug verfügen, das in Rede stehende Grundstück zum Baden auf. Es sei eine Erfahrungstatsache, daß Seegrundstücke durch nichtortsansässige Personen wohl nur zu dem Zweck erworben werden, um darauf ein Wochenendhaus, Badehütten, Badestege u.dgl. zu errichten.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung, der die belangte Behörde mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid keine Folge gab. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, der Beschwerdeführer habe am 4. Juli 1965 erklärt, daß er das Grundstück insbesondere auch deshalb erworben habe, um dort einen Badeplatz zu errichten. Er habe zwar in seiner Gegenäußerung hiezu die Behörde davon zu überzeugen versucht, daß er diese Absicht nicht habe, sondern das Grundstück für eine landwirtschaftliche Nutzung erwerben wolle. Eine solche Nutzung sei jedoch bei der gegebenen Entfernung kaum möglich. Aus den vom Beschwerdeführer schon bisher vorgenommenen Veränderungen des Grundstückes sei die belangte Behörde zu der Überzeugung gelangt, daß der Beschwerdeführer das gegenständliche Grundstück nur zu dem Zweck erwerben wolle, um früher oder später darauf ein Wochenendhaus oder ähnliche, der Erholung dienende Bauten zu errichten. Der Tatbestand des § 6 Z. 1 WSG sei daher erfüllt, weil hiefür ausreichend sei, daß Umstände vorlägen, die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auf den "Eintritt eines bestimmten Schlußergebnisses in absehbarer Zeit schließen lassen".

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung, der die belangte Behörde mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid keine Folge gab. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, der Beschwerdeführer habe am 4. Juli 1965 erklärt, daß er das Grundstück insbesondere auch deshalb erworben habe, um dort einen Badeplatz zu errichten. Er habe zwar in seiner Gegenäußerung hiezu die Behörde davon zu überzeugen versucht, daß er diese Absicht nicht habe, sondern das Grundstück für eine landwirtschaftliche Nutzung erwerben wolle. Eine solche Nutzung sei jedoch bei der gegebenen Entfernung kaum möglich. Aus den vom Beschwerdeführer schon bisher vorgenommenen Veränderungen des Grundstückes sei die belangte Behörde zu der Überzeugung gelangt, daß der Beschwerdeführer das gegenständliche Grundstück nur zu dem Zweck erwerben wolle, um früher oder später darauf ein Wochenendhaus oder ähnliche, der Erholung dienende Bauten zu errichten. Der Tatbestand des Paragraph 6, Ziffer eins, WSG sei daher erfüllt, weil hiefür ausreichend sei, daß Umstände vorlägen, die mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auf den "Eintritt eines bestimmten Schlußergebnisses in absehbarer Zeit schließen lassen".

Über die gegen diesen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobenen Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Bevor der Verwaltungsgerichtshof in die Prüfung der Frage eintreten konnte, ob der angefochtene Bescheid aus den in der Beschwerde geltend gemachten Gründen rechtswidrig ist, hatte er zu untersuchen, ob nicht etwa durch das Inkrafttreten des Bundesverfassungsgesetzes vom 12. Juli 1962, BGBl. Nr. 205, und der in dessen Ausführung ergangenen allgemeinen Gemeindeordnung für Kärnten vom 14. Dezember 1965, LGBl. Nr. 1/1966, am 31. Dezember 1965 unter der Voraussetzung, daß die in Vollziehung der §§ 4 ff. des Wohnsiedlungsgesetzes zu treffenden behördlichen Maßnahmen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fielen, eine Änderung der Zuständigkeit zur Vollziehung dieser Vorschriften eingetreten ist. Denn die nach dem Wohnsiedlungsgesetz zur Vollziehung berufenen Behörden der Landesverwaltung hätten diesfalls ihre Zuständigkeit, wie sie in den §§ 4 Abs. 2 und 8 Abs. 2 des zitierten Gesetzes begründet ist, mit Ablauf des 30. Dezember 1965 zugunsten der Organe der gemeindlichen Selbstverwaltung verloren und der angefochtene Bescheid erwiese sich schon deshalb als mit einer Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet, weil die belangte Behörde in diesem Falle die Unzuständigkeit der in erster Rechtsstufe eingeschrittenen Bezirkshauptmannschaft zum Anlaß der Aufhebung des erstinstanzlichen Bescheides hätte nehmen müssen.

Bevor der Verwaltungsgerichtshof in die Prüfung der Frage eintreten konnte, ob der angefochtene Bescheid aus den in der Beschwerde geltend gemachten Gründen rechtswidrig ist, hatte er zu untersuchen, ob nicht etwa durch das Inkrafttreten des Bundesverfassungsgesetzes vom 12. Juli 1962, BGBl. Nr. 205, und der in dessen Ausführung ergangenen allgemeinen Gemeindeordnung für Kärnten vom 14. Dezember 1965, Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 1966,, am 31. Dezember 1965 unter der Voraussetzung, daß die in Vollziehung der Paragraphen 4, ff. des Wohnsiedlungsgesetzes zu treffenden behördlichen Maßnahmen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fielen, eine Änderung der Zuständigkeit zur Vollziehung dieser Vorschriften eingetreten ist. Denn die nach dem Wohnsiedlungsgesetz zur Vollziehung berufenen Behörden der Landesverwaltung hätten diesfalls ihre Zuständigkeit, wie sie in den Paragraphen 4, Absatz 2 und 8 Absatz 2, des zitierten Gesetzes begründet ist, mit Ablauf des 30. Dezember 1965 zugunsten der Organe der gemeindlichen Selbstverwaltung verloren und der angefochtene Bescheid erwiese sich schon deshalb als mit einer Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet, weil die belangte Behörde in diesem Falle die Unzuständigkeit der in erster Rechtsstufe eingeschrittenen Bezirkshauptmannschaft zum Anlaß der Aufhebung des erstinstanzlichen Bescheides hätte nehmen müssen.

Der Verwaltungsgerichtshof ist jedoch aus folgenden Erwägungen der Ansicht, daß sich an der im Wohnsiedlungsgesetz vorgesehenen Zuständigkeit der das Gesetz handhabenden Behörden durch das Inkrafttreten der zu Eingang zitierten Verfassungsbestimmungen über den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden nichts geändert hat:

Gemäß § 4 Abs. 1 WSG in der für den Beschwerdefall maßgebenden Fassung bedarf die Teilung eines Grundstückes, die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück oder Grundstücksteil sowie jede Vereinbarung, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles eingeräumt wird, in Wohnsiedlungsgebieten (§ 1 Abs. 2 des Gesetzes) zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde. Zufolge § 6 WSG ist die Genehmigung zu versagen, wenn

Gemäß Paragraph 4, Absatz eins, WSG in der für den Beschwerdefall maßgebenden Fassung bedarf die Teilung eines Grundstückes, die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück oder Grundstücksteil sowie jede Vereinbarung, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles eingeräumt wird, in Wohnsiedlungsgebieten (Paragraph eins, Absatz 2, des Gesetzes) zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde. Zufolge Paragraph 6, WSG ist die Genehmigung zu versagen, wenn

1. anzunehmen ist, daß Grundstücke oder Grundstücksteile bebaut werden sollen und wenn die Bebauung dem Wirtschaftsplan widersprechen würde; oder
2. der Wirtschaftsplan noch nicht aufgestellt und anzunehmen ist, daß Grundstücke oder Grundstücksteile, die für die Besiedlung ungeeignet sind (§ 3 Abs. 2), bebaut werden sollen; oder schließlich 2. der Wirtschaftsplan noch nicht aufgestellt und anzunehmen ist, daß Grundstücke oder Grundstücksteile, die für die Besiedlung ungeeignet sind (Paragraph 3, Absatz 2,), bebaut werden sollen; oder schließlich
3. wenn sonst ein erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht.

Als die Rechtsquellen, die eine Änderung der Zuständigkeit zur Vollziehung dieser hier in erster Linie in Betracht kommenden Normen bewirkt haben könnten, kommen Artikel 118 Abs. 3 Z. 9 B-VG und Artikel 118 Abs. 2 B-VG, beide Gesetzesstellen in der Fassung des vorangeführten Bundesverfassungsgesetzes ex 1962, sowie die

korrespondierenden Bestimmungen der gleichfalls schon erwähnten, in Ausführung hiezu ergangenen allgemeinen Gemeindeordnung für Kärnten in Betracht. Über die Beziehung des in Artikel 118 Abs. 3 enthaltenen Kataloges der in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallenden Agenden zu der im Absatz 2 desselben Artikels umschriebenen Generalklausel ist schon in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. etwa das Erkenntnis vom 28. November 1967, Slg. N.F. Nr. 7227/A, Seite 550, 551 und 554) das Nötige gesagt worden. Demnach hatte der Verwaltungsgerichtshof zunächst unter Heranziehung des in Artikel 118 Abs. 2 B-VG umschriebenen Grundsatzes zu untersuchen, ob die Vollziehung der den angefochtenen Bescheid tragenden Bestimmungen des Wohnsiedlungsgesetzes dem Begriff der Erfüllung behördlicher Aufgaben in den Angelegenheiten entweder der örtlichen Baupolizei oder der örtlichen Raumplanung zu unterstellen ist; verneinendenfalls hatte er ferner zu prüfen, ob diese Vollziehung als eine Angelegenheit zu qualifizieren ist, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft gelegen und geeignet ist, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden. Als die Rechtsquellen, die eine Änderung der Zuständigkeit zur Vollziehung dieser hier in erster Linie in Betracht kommenden Normen bewirken könnten, kommen Artikel 118 Absatz 3, Ziffer 9, B-VG und Artikel 118 Absatz 2, B-VG, beide Gesetzesstellen in der Fassung des vorangeführten Bundesverfassungsgesetzes ex 1962, sowie die korrespondierenden Bestimmungen der gleichfalls schon erwähnten, in Ausführung hiezu ergangenen allgemeinen Gemeindeordnung für Kärnten in Betracht. Über die Beziehung des in Artikel 118 Absatz 3, enthaltenen Kataloges der in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallenden Agenden zu der im Absatz 2 desselben Artikels umschriebenen Generalklausel ist schon in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verglichen, etwa das Erkenntnis vom 28. November 1967, Slg. N.F. Nr. 7227/A, Seite 550, 551 und 554) das Nötige gesagt worden. Demnach hatte der Verwaltungsgerichtshof zunächst unter Heranziehung des in Artikel 118 Absatz 2, B-VG umschriebenen Grundsatzes zu untersuchen, ob die Vollziehung der den angefochtenen Bescheid tragenden Bestimmungen des Wohnsiedlungsgesetzes dem Begriff der Erfüllung behördlicher Aufgaben in den Angelegenheiten entweder der örtlichen Baupolizei oder der örtlichen Raumplanung zu unterstellen ist; verneinendenfalls hatte er ferner zu prüfen, ob diese Vollziehung als eine Angelegenheit zu qualifizieren ist, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft gelegen und geeignet ist, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden.

Als zum Komplex der Maßnahmen der örtlichen Baupolizei gehörig wäre die Erteilung oder Versagung der gemäß § 4 WSG für den Abschluß bestimmter Rechtsgeschäfte nötigen behördlichen Genehmigung jedenfalls dann anzusehen, wenn die für die Genehmigungspflicht an sich sowie die für die Versagung oder Erteilung dieser Genehmigung maßgeblichen Kriterien mit jenen identisch oder doch ihnen weitgehend rechtsähnlich wären, die in den verschiedenen österreichischen Bauordnungen für die - im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gelegene - baubehördliche Genehmigung einer Grundabteilung (Bauplatzschaffung) festgelegt worden sind (hinsichtlich der Frage der Zugehörigkeit dieser Aufgabe zur örtlichen Baupolizei vgl. das hg. Erkenntnis vom 9. Oktober 1967, Slg. N.F. Nr. 7190/A). Der Gerichtshof hält jedoch an seiner schon im Erkenntnis vom 6. Mai 1963, Slg. N.F. Nr. 6024/A, im anderen Zusammenhang vertretenen Auffassung fest, daß eine solche Identität ebensowenig wie eine Rechtsähnlichkeit im dargelegten Sinne besteht. Der in § 4 WSG normierte behördliche Eingriff in den Liegenschaftsverkehr, der - anders als die zu vergleichende Ingerenz der Baubehörde auf diese Vorgänge - nicht nur die Teilung eines Grundstückes, sondern auch jede Übertragung des Eigentumsrechtes an einem Grundstück oder Grundstücksteil sowie jede Vereinbarung erfaßt, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung des Grundstückes oder Grundstücksteiles eingeräumt wird, geht weit über das hinaus, was selbst moderne Bauordnungen (vgl. etwa die §§ 13 ff der Bauordnung für Wien) zum Schutz einer geregelten Bebauung des Bodens für erforderlich halten. Selbst diese der Baupolizei zugehörige Einflußnahme auf den Liegenschaftsverkehr beschränkt sich nämlich auf die Kontrolle solcher Teilungsvorgänge, die entweder nach dem erklärten Willen des Eigentümers (Genehmigungswerbers) der Vorbereitung einer Bauführung dienen sollen oder aber auf Grund objektiver Merkmale als die Vorbereitung einer (allenfalls auch unbefugten) Bauführung erkennbar sind. Die beiden Rechtsinstituten gemeinsamen Gesichtspunkte, wie etwa die Sicherung einer geordneten Entwicklung auch des baulichen Geschehens, ergeben sich aus der Gemeinsamkeit der Materie: Auch das Wohnsiedlungsgesetz gehört zum Baurecht (so der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15. Juni 1960, Slg. 3739). Indessen hat der Umstand allein, daß die zu vollziehenden Normen solche des Baurechtes sind, nicht zur Folge, daß ihre Handhabung als die Erfüllung behördlicher Aufgaben in den Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei gelten müßte. Als zum Komplex der Maßnahmen der örtlichen Baupolizei gehörig wäre die Erteilung oder Versagung der gemäß Paragraph 4, WSG für den

Abschluß bestimmter Rechtsgeschäfte nötigen behördlichen Genehmigung jedenfalls dann anzusehen, wenn die für die Genehmigungspflicht an sich sowie die für die Versagung oder Erteilung dieser Genehmigung maßgeblichen Kriterien mit jenen identisch oder doch ihnen weitgehend rechtsähnlich wären, die in den verschiedenen österreichischen Bauordnungen für die - im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gelegene - baubehördliche Genehmigung einer Grundabteilung (Bauplatzschaffung) festgelegt worden sind (hinsichtlich der Frage der Zugehörigkeit dieser Aufgabe zur örtlichen Baupolizei vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 9. Oktober 1967, Slg. N.F. Nr. 7190/A). Der Gerichtshof hält jedoch an seiner schon im Erkenntnis vom 6. Mai 1963, Slg. N.F. Nr. 6024/A, im anderen Zusammenhang vertretenen Auffassung fest, daß eine solche Identität ebensowenig wie eine Rechtsähnlichkeit im dargelegten Sinne besteht. Der in Paragraph 4, WSG normierte behördliche Eingriff in den Liegenschaftsverkehr, der - anders als die zu vergleichende Ingerenz der Baubehörde auf diese Vorgänge - nicht nur die Teilung eines Grundstückes, sondern auch jede Übertragung des Eigentumsrechtes an einem Grundstück oder Grundstücksteil sowie jede Vereinbarung erfaßt, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung des Grundstückes oder Grundstücksteiles eingeräumt wird, geht weit über das hinaus, was selbst moderne Bauordnungen vergleiche, etwa die Paragraphen 13, ff der Bauordnung für Wien) zum Schutz einer geregelten Bebauung des Bodens für erforderlich halten. Selbst diese der Baupolizei zugehörige Einflußnahme auf den Liegenschaftsverkehr beschränkt sich nämlich auf die Kontrolle solcher Teilungsvorgänge, die entweder nach dem erklärten Willen des Eigentümers (Genehmigungswerbers) der Vorbereitung einer Bauführung dienen sollen oder aber auf Grund objektiver Merkmale als die Vorbereitung einer (allenfalls auch unbefugten) Bauführung erkennbar sind. Die beiden Rechtsinstituten gemeinsamen Gesichtspunkte, wie etwa die Sicherung einer geordneten Entwicklung auch des baulichen Geschehens, ergeben sich aus der Gemeinsamkeit der Materie: Auch das Wohnsiedlungsgesetz gehört zum Baurecht (so der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15. Juni 1960, Slg. 3739). Indessen hat der Umstand allein, daß die zu vollziehenden Normen solche des Baurechtes sind, nicht zur Folge, daß ihre Handhabung als die Erfüllung behördlicher Aufgaben in den Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei gelten müßte.

Aber auch unter dem Blickwinkel der für die Abgrenzung des Inhaltes des Begriffes "örtliche Baupolizei" bedeutsamen (siehe das vorzitierte Erkenntnis Slg. N.F. Nr. 7227/A) Regelung des Artikel 118 Abs. 2 B-VG, auf deren unmittelbaren normativen Gehalt und Bedeutung für die Lösung der erörterten Rechtsfrage noch einzugehen sein wird, kann der Gerichtshof die Vollziehung der in Rede stehenden Normen nicht zu den behördlichen Aufgaben in den Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei zählen. Fehlt es doch mit Rücksicht auf die schon dargelegte überörtliche und den Rahmen der örtlichen Baupolizei im herkömmlichen Sinn überschreitende Tendenz der gesetzlichen Regelung, um die es sich hier handelt (Erfassung des gesamten Liegenschaftsverkehrs in den Wohnsiedlungsgebieten), an der Eignung dieser Vollziehungsaufgaben, durch die in der Gemeinde verkörperte örtliche Gemeinschaft innerhalb von deren örtlichen Grenzen besorgt zu werden. Aber auch unter dem Blickwinkel der für die Abgrenzung des Inhaltes des Begriffes "örtliche Baupolizei" bedeutsamen (siehe das vorzitierte Erkenntnis Slg. N.F. Nr. 7227/A) Regelung des Artikel 118 Absatz 2, B-VG, auf deren unmittelbaren normativen Gehalt und Bedeutung für die Lösung der erörterten Rechtsfrage noch einzugehen sein wird, kann der Gerichtshof die Vollziehung der in Rede stehenden Normen nicht zu den behördlichen Aufgaben in den Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei zählen. Fehlt es doch mit Rücksicht auf die schon dargelegte überörtliche und den Rahmen der örtlichen Baupolizei im herkömmlichen Sinn überschreitende Tendenz der gesetzlichen Regelung, um die es sich hier handelt (Erfassung des gesamten Liegenschaftsverkehrs in den Wohnsiedlungsgebieten), an der Eignung dieser Vollziehungsaufgaben, durch die in der Gemeinde verkörperte örtliche Gemeinschaft innerhalb von deren örtlichen Grenzen besorgt zu werden.

Aus dem Titel der Qualifizierung als eine behördliche Aufgabe in den Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei kann sohin die Zugehörigkeit der in Rede stehenden Vollzugsakte zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde nicht abgeleitet werden.

Aber auch als Maßnahmen, die in Erfüllung behördlicher Aufgaben in den Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung gesetzt werden, kann der Verwaltungsgerichtshof diese Akte der Vollziehung nicht ansehen. Dies schon deshalb nicht, weil es sich hiebei nicht um Planungsmaßnahmen, das ist um die Herstellung vorausschauender genereller Ordnungen, sondern um individuelle Verwaltungsakte polizeilicher Natur handelt, die zur Planung nur insofern in Beziehung stehen, als sie eine der Planung zuwiderlaufende tatsächliche Entwicklung hintanhaltend sollen (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 25. März 1968, Zl. 1026/67). Solche Verwaltungsakte können dem Begriff der Planung schlechthin nicht unterstellt werden und daher auch nicht Maßnahmen zur Erfüllung behördlicher Aufgaben in den

Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung sein. Aber auch als Maßnahmen, die in Erfüllung behördlicher Aufgaben in den Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung gesetzt werden, kann der Verwaltungsgerichtshof diese Akte der Vollziehung nicht ansehen. Dies schon deshalb nicht, weil es sich hierbei nicht um Planungsmaßnahmen, das ist um die Herstellung vorausschauender genereller Ordnungen, sondern um individuelle Verwaltungsakte polizeilicher Natur handelt, die zur Planung nur insofern in Beziehung stehen, als sie eine der Planung zuwiderlaufende tatsächliche Entwicklung hintanhaltend sollen verweigern, hiezu das hg. Erkenntnis vom 25. März 1968, Zl. 1026/67). Solche Verwaltungsakte können dem Begriff der Planung schlechthin nicht unterstellt werden und daher auch nicht Maßnahmen zur Erfüllung behördlicher Aufgaben in den Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung sein.

Nach dem zu Eingang Gesagten bleibt noch die Frage zu erörtern, ob die Erlassung des angefochtenen Bescheides unter dem Gesichtspunkt der Regelung des Artikel 118 Abs. 2 B-VG in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt. Dabei darf allerdings nicht übersehen werden, daß sich aus den Bestimmungen des Wohnsiedlungsgesetzes, die etwas über die Zielsetzung dieses Gesetzes aussagen (§§ 1 bis 3), für die nunmehr zur Entscheidung stehenden Fragen nichts Entscheidendes mehr gewinnen läßt. Dies deshalb nicht, weil sich die Bedeutung der in den §§ 1 und 2 des Gesetzes enthaltenen Begriffe seit dem Zeitpunkt, in dem das Gesetz von einem im ganzen Bundesgebiet geltenden Staatsgesetz in ein Landesgesetz transformiert worden ist, also seit dem Inkrafttreten der Oktobernovelle zur vorläufigen Verfassung 1945, im Bereiche des Bundeslandes Kärnten infolge inzwischen erlassener Landesgesetze gewandelt hat. So hat insbesondere das Gesetz vom 10. Juli 1959 über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz), LGBL. für Kärnten Nr. 47, in seinem § 20 bestimmt, daß die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes nach § 2 WSG genehmigten Wirtschaftspläne nunmehr als Flächenwidmungspläne im Sinne des erstangeführten Gesetzes und daß die auf Grund dieses Gesetzes beschlossenen Flächenwidmungspläne in Wohnsiedlungsgemeinden gleichzeitig als Wirtschaftspläne im Sinne des Wohnsiedlungsgesetzes zu gelten haben. Daraus ergibt sich, daß, was die Zielsetzung des Wohnsiedlungsgesetzes anlangt, diese in erster Linie durch den § 1 des Landesplanungsgesetzes neu orientiert worden ist. Diese Zielsetzung geht dahin, daß die Landesregierung die den Gegebenheiten der Natur, den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen entsprechenden Grundsätze der planmäßigen und vorausschauenden Gesamtgestaltung des Landesgebietes oder einzelner Landesteile (Planungsraum) durch Verordnung (das Entwicklungsprogramm) festzulegen hat. Vergleicht man dieses im Landesplanungsgesetz vorgesehene Programm mit dem Inhalt des § 2 WSG, so ist ohne weiteres zu erkennen, daß sich die Planung, wie sie § 1 des Landesplanungsgesetzes vor Augen hat, von vornherein nicht innerhalb der Grenzen einer Gemeinde bewegen kann und daß hierbei außer den baurechtlichen Belangen auch Fragen der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs - worunter neben dem sich auf Gemeindestraßen abspielenden auch der Durchzugsverkehr auf Landes- und Bezirksstraßen verstanden werden muß -, des Landschaftsbildes und dergleichen eine entscheidende Rolle spielen. Alle diese Planungskomponenten können aber unter dem Begriff des eigenen Wirkungsbereiches, wie er in Artikel 118 Abs. 2 B-VG umschrieben ist, nicht subsumiert werden. Hält man sich weiters vor Augen, daß jener Maßstabe an dem das zu genehmigende Rechtsgeschäft in erster Linie zu messen ist, nämlich der Flächenwidmungsplan (§ 6 Z. 1 WSG in Verbindung mit § 20 des Landesplanungsgesetzes), auch alle diese überörtlichen Planungsgesichtspunkte in konkretisierter Form enthalten muß - der Flächenwidmungsplan wird nach der für den vorliegenden Fall noch maßgebenden Rechtslage in Bindung an das überörtliche Entwicklungsprogramm erstellt und ist die einzige unmittelbar vollziehbare generelle (Planungs)-Norm - und zieht man ferner in Betracht, daß sowohl jene Aspekte, die im § 3 Abs. 2 WSG aufgezählt und zufolge § 6 Z. 2 desselben Gesetzes bei Fehlen eines Flächenwidmungsplanes als Maßstab für Genehmigung oder Nichtgenehmigung heranzuziehen sind, als auch das sonst für die Entscheidung der vollziehenden Behörde maßgebliche erhebliche öffentliche Interesse (§ 6 Z. 3 des mehrfach angeführten Gesetzes) jedenfalls in ihrer Mehrzahl durchaus überörtlich orientiert sind oder doch sein können, so zeigt sich, daß es sich um keine Angelegenheit handeln kann, die im ausschließlichen oder auch nur überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft gelegen wäre. Nach dem zu Eingang Gesagten bleibt noch die Frage zu erörtern, ob die Erlassung des angefochtenen Bescheides unter dem Gesichtspunkt der Regelung des Artikel 118 Absatz 2, B-VG in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt. Dabei darf allerdings nicht übersehen werden, daß sich aus den Bestimmungen des Wohnsiedlungsgesetzes, die etwas über die Zielsetzung dieses Gesetzes aussagen (Paragraphen eins bis 3), für die nunmehr zur Entscheidung stehenden Fragen nichts Entscheidendes mehr gewinnen läßt. Dies deshalb nicht, weil sich die Bedeutung der in den Paragraphen eins und 2 des Gesetzes enthaltenen Begriffe seit dem Zeitpunkt, in dem das Gesetz von einem im ganzen Bundesgebiet geltenden Staatsgesetz in ein Landesgesetz transformiert worden ist, also seit dem Inkrafttreten der

Oktobernovelle zur vorläufigen Verfassung 1945, im Bereiche des Bundeslandes Kärnten infolge inzwischen erlassener Landesgesetze gewandelt hat. So hat insbesondere das Gesetz vom 10. Juli 1959 über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz), Landesgesetzblatt, für Kärnten Nr. 47, in seinem Paragraph 20, bestimmt, daß die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Paragraph 2, WSG genehmigten Wirtschaftspläne nunmehr als Flächenwidmungspläne im Sinne des erstangeführten Gesetzes und daß die auf Grund dieses Gesetzes beschlossenen Flächenwidmungspläne in Wohnsiedlungsgemeinden gleichzeitig als Wirtschaftspläne im Sinne des Wohnsiedlungsgesetzes zu gelten haben. Daraus ergibt sich, daß, was die Zielsetzung des Wohnsiedlungsgesetzes anlangt, diese in erster Linie durch den Paragraph eins, des Landesplanungsgesetzes neu orientiert worden ist. Diese Zielsetzung geht dahin, daß die Landesregierung die den Gegebenheiten der Natur, den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen entsprechenden Grundsätze der planmäßigen und vorausschauenden Gesamtgestaltung des Landesgebietes oder einzelner Landesteile (Planungsraum) durch Verordnung (das Entwicklungsprogramm) festzulegen hat. Vergleicht man dieses im Landesplanungsgesetz vorgesehene Programm mit dem Inhalt des Paragraph 2, WSG, so ist ohne weiteres zu erkennen, daß sich die Planung, wie sie Paragraph eins, des Landesplanungsgesetzes vor Augen hat, von vornherein nicht innerhalb der Grenzen einer Gemeinde bewegen kann und daß hiebei außer den baurechtlichen Belangen auch Fragen der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs - worunter neben dem sich auf Gemeindestraßen abspielenden auch der Durchzugsverkehr auf Landes- und Bezirksstraßen verstanden werden muß -, des Landschaftsbildes und dergleichen eine entscheidende Rolle spielen. Alle diese Planungskomponenten können aber unter dem Begriff des eigenen Wirkungsbereiches, wie er in Artikel 118 Absatz 2, B-VG umschrieben ist, nicht subsumiert werden. Hält man sich weiters vor Augen, daß jener Maßstabe an dem das zu genehmigende Rechtsgeschäft in erster Linie zu messen ist, nämlich der Flächenwidmungsplan (Paragraph 6, Ziffer eins, WSG in Verbindung mit Paragraph 20, des Landesplanungsgesetzes), auch alle diese überörtlichen Planungsgesichtspunkte in konkretisierter Form enthalten muß - der Flächenwidmungsplan wird nach der für den vorliegenden Fall noch maßgebenden Rechtslage in Bindung an das überörtliche Entwicklungsprogramm erstellt und ist die einzige unmittelbar vollziehbare generelle (Planungs)-Norm - und zieht man ferner in Betracht, daß sowohl jene Aspekte, die im Paragraph 3, Absatz 2, WSG aufgezählt und zufolge Paragraph 6, Ziffer 2, desselben Gesetzes bei Fehlen eines Flächenwidmungsplanes als Maßstab für Genehmigung oder Nichtgenehmigung heranzuziehen sind, als auch das sonst für die Entscheidung der vollziehenden Behörde maßgebliche erhebliche öffentliche Interesse (Paragraph 6, Ziffer 3, des mehrfach angeführten Gesetzes) jedenfalls in ihrer Mehrzahl durchaus überörtlich orientiert sind oder doch sein können, so zeigt sich, daß es sich um keine Angelegenheit handeln kann, die im ausschließlichen oder auch nur überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft gelegen wäre.

Mit dieser rechtlichen Situation wäre es nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes auch unvereinbar, das Wohnsiedlungsgesetz vom Einzelfall her zu durchleuchten und bei Lösung der Frage, ob die Handhabung dieses Gesetzes nunmehr dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zuzuzählen sei, vom Einzelfall auszugehen. Läßt diese Gesamtbetrachtung erkennen, daß überörtlichen Interessen ein entscheidendes Gewicht zukommt, dann kann es nicht mehr von Bedeutung sein, daß etwa Einzelfragen, die unter Umständen auch noch von besonderen örtlichen Aspekten beeinflußt sein können, in dem einen oder anderen Fall eine Zuordnung der in Rede stehenden Vollziehungsakte zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde nach sich ziehen könnten.

Aus all dem folgt, daß auch Artikel 118 Abs. 2 B-VG eine Änderung der Zuständigkeit zur Vollziehung des Wohnsiedlungsgesetzes nicht bewirkt hat. Eine inhaltliche Rechtswidrigkeit, gelegen in der Außerachtlassung der Unzuständigkeit der Behörde erster Rechtsstufe durch die belangte Behörde, belastet sohin den angefochtenen Bescheid nicht. Aus all dem folgt, daß auch Artikel 118 Absatz 2, B-VG eine Änderung der Zuständigkeit zur Vollziehung des Wohnsiedlungsgesetzes nicht bewirkt hat. Eine inhaltliche Rechtswidrigkeit, gelegen in der Außerachtlassung der Unzuständigkeit der Behörde erster Rechtsstufe durch die belangte Behörde, belastet sohin den angefochtenen Bescheid nicht.

In der Sache selbst hat der Beschwerdeführer unter dem Gesichtspunkt der inhaltlichen Rechtswidrigkeit vorgebracht, nach § 5 WSG sei eine Genehmigung dann nicht erforderlich, wenn für das betreffende Grundstück schon früher eine Teilungsgenehmigung gemäß § 4 desselben Gesetzes erteilt worden sei. Mit Bescheid vom 22. September 1966 habe die Bezirksverwaltungsbehörde die Teilung des Grundstückes Nr. 297, Katastralgemeinde X, in die Grundstücke Nr. 297/1 und 297/2 rechtskräftig genehmigt. Auf der Grundlage dieser Genehmigung sei für das neugeschaffene Grundstück Nr. 297/2 die neue Einlage Zl. 143 eröffnet und als deren Alleineigentümer EG einverleibt worden, während

vor der Teilung das Grundstück Nr. 297 je zur Hälfte im Eigentum des Vorgenannten und des FG gestanden habe. Die Teilung entspreche der Vorschrift des § 2 der Verordnung zur Durchführung des Wohnsiedlungsgesetzes. Dies hätte die belangte Behörde bei ihrer Entscheidung berücksichtigen und das Ansuchen abweisen müssen, nicht aber die Genehmigung verweigern dürfen. In der Sache selbst hat der Beschwerdeführer unter dem Gesichtspunkt der inhaltlichen Rechtswidrigkeit vorgebracht, nach Paragraph 5, WSG sei eine Genehmigung dann nicht erforderlich, wenn für das betreffende Grundstück schon früher eine Teilungsgenehmigung gemäß Paragraph 4, desselben Gesetzes erteilt worden sei. Mit Bescheid vom 22. September 1966 habe die Bezirksverwaltungsbehörde die Teilung des Grundstückes Nr. 297, Katastralgemeinde römisch zehn, in die Grundstücke Nr. 297/1 und 297/2 rechtskräftig genehmigt. Auf der Grundlage dieser Genehmigung sei für das neugeschaffene Grundstück Nr. 297/2 die neue Einlage Zl. 143 eröffnet und als deren Alleineigentümer EG einverleibt worden, während vor der Teilung das Grundstück Nr. 297 je zur Hälfte im Eigentum des Vorgenannten und des FG gestanden habe. Die Teilung entspreche der Vorschrift des Paragraph 2, der Verordnung zur Durchführung des Wohnsiedlungsgesetzes. Dies hätte die belangte Behörde bei ihrer Entscheidung berücksichtigen und das Ansuchen abweisen müssen, nicht aber die Genehmigung verweigern dürfen.

Der Verwaltungsgerichtshof muß dem Beschwerdeführer im wesentlichen zustimmen. Nach § 5 Z. 2 WSG ist die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes nach § 4 nicht erforderlich, wenn für das Grundstück oder den Grundstücksteil bereits früher eine Teilungsgenehmigung nach § 4 erteilt war. Das bedeutet: Diente der Teilungsvorgang der Vorbereitung einer Veräußerung der durch die Teilung geschaffenen neuen Grundstücke, so bedarf die (erstmalige) Übertragung des Eigentums in einem solchen Falle keiner neuerlichen Genehmigung. Das mag in jenen Fällen vollkommen eindeutig sein, in denen der Eigentümer sein Grundstück parzelliert und in der Folge die einzelnen neugeschaffenen Grundstücke an Interessenten veräußert. Aber auch im vorliegenden Fall, in dem die Teilung des Grundstückes zugleich eine Realteilung zwischen den bisherigen Miteigentümern des Grundstückes darstellte, ist der Sachverhalt nicht anders zu beurteilen. Eine Realteilung ist die Umwandlung des Miteigentums der Bruchteilseigentümer in Alleineigentum an den einzelnen Trennstücken. Eine Eigentumsübertragung ist darin - materiellrechtlich gesehen - nicht gelegen. Wenn daher nach der Vorschrift des § 5 Z. 2 WSG die Genehmigung der Teilung zugleich die Genehmigung der (erstmaligen) Veräußerung des durch Teilung geschaffenen neuen Grundstückes einschließt, bestand für die Veräußerung des bei der Realteilung an EG gefallenen Grundstückes an den Beschwerdeführer keine Genehmigungspflicht nach dem Wohnsiedlungsgesetz. Der Verwaltungsgerichtshof muß dem Beschwerdeführer im wesentlichen zustimmen. Nach Paragraph 5, Ziffer 2, WSG ist die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes nach Paragraph 4, nicht erforderlich, wenn für das Grundstück oder den Grundstücksteil bereits früher eine Teilungsgenehmigung nach Paragraph 4, erteilt war. Das bedeutet: Diente der Teilungsvorgang der Vorbereitung einer Veräußerung der durch die Teilung geschaffenen neuen Grundstücke, so bedarf die (erstmalige) Übertragung des Eigentums in einem solchen Falle keiner neuerlichen Genehmigung. Das mag in jenen Fällen vollkommen eindeutig sein, in denen der Eigentümer sein Grundstück parzelliert und in der Folge die einzelnen neugeschaffenen Grundstücke an Interessenten veräußert. Aber auch im vorliegenden Fall, in dem die Teilung des Grundstückes zugleich eine Realteilung zwischen den bisherigen Miteigentümern des Grundstückes darstellte, ist der Sachverhalt nicht anders zu beurteilen. Eine Realteilung ist die Umwandlung des Miteigentums der Bruchteilseigentümer in Alleineigentum an den einzelnen Trennstücken. Eine Eigentumsübertragung ist darin - materiellrechtlich gesehen - nicht gelegen. Wenn daher nach der Vorschrift des Paragraph 5, Ziffer 2, WSG die Genehmigung der Teilung zugleich die Genehmigung der (erstmaligen) Veräußerung des durch Teilung geschaffenen neuen Grundstückes einschließt, bestand für die Veräußerung des bei der Realteilung an EG gefallenen Grundstückes an den Beschwerdeführer keine Genehmigungspflicht nach dem Wohnsiedlungsgesetz.

Daß die belangte Behörde bei der von ihr getroffenen Entscheidung über den auf Genehmigung des Rechtsgeschäftes gerichteten Antrag des Beschwerdeführers rechtsirrig das Vorliegen einer Genehmigungspflicht bejaht und den abweislichen Bescheid der Erinstanz bestätigt hat, belastet ihren Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Er war gemäß § 42 Abs. 2 lit. a VwGG 1965 aufzuheben. Daß die belangte Behörde bei der von ihr getroffenen Entscheidung über den auf Genehmigung des Rechtsgeschäftes gerichteten Antrag des Beschwerdeführers rechtsirrig das Vorliegen einer Genehmigungspflicht bejaht und den abweislichen Bescheid der Erinstanz bestätigt hat, belastet ihren Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Er war gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Litera a, VwGG 1965 aufzuheben.

Unter diesen Umständen erübrigt es sich, auf die Frage einzugehen, ob der angefochtene Bescheid, wenn eine Genehmigungspflicht des Veräußerungsvorhabens bestanden hätte, dem Gesetz entsprach.

Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die §§ 47 und 48 lit. a und b VwGG 1965 und Artikel I A Z. 1 der Verordnung BGBl. Nr. 4/1965. Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die Paragraphen 47 und 48 Litera a und b VwGG 1965 und Artikel römisch eins A Ziffer eins, der Verordnung Bundesgesetzblatt Nr. 4 aus 1965,.

Wien, am 23. Dezember 1969

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1969:1967000529.X00

Im RIS seit

31.01.2002

Zuletzt aktualisiert am

22.01.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at