jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2003/2/28 99/02/0353

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.02.2003

Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg;
001 Verwaltungsrecht allgemein;

Norm

GVG Slbg 1997 §1 Abs2 Z3;
GVG Slbg 1997 §12 Abs1 idF 1999/011;
GVG Slbg 1997 §12 Abs3 litd idF 1999/011;
GVG Slbg 1997 §12 idF 1999/011;
GVG Slbg 1997 §19 Abs1;
GVG Slbg 1997 §46 Abs4 idF 1999/011;
GVG Slbg 1997 idF 1999/011;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Stoll und die Hofräte Dr. Riedinger, Dr. Holeschofsky, Dr. Beck und Dr. Bachler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. König, über die Beschwerde 1. der CL in Z und 2. des JL in A, beide vertreten durch Dr. Gernot Schreckeneder, Rechtsanwalt in Zell am See, Bahnhofplatz 4, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Salzburg vom 14. Oktober 1999, Zl. UVS-27/10.057/6-1999, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 332,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die beschwerdeführenden Parteien (beide österreichische Staatsangehörige) gaben mit Schriftsatz vom 3. September 1997 gegenüber dem Grundverkehrsbeauftragten des Landes Salzburg den Erwerb von näher genannten Miteigentumsanteilen an näher genannten Grundstücken in Zell am See, mit denen Wohnungseigentum an einer näher genannten Wohnung und einer näher genannten Garage verbunden ist, zur "Eigennutzung" und "zur Begründung eines Hauptwohnsitzes gemäß § 16 Abs. 4" des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1997 (kurz: GVG), LGBl. Nr. 11/1997, bekannt.

Mit Bescheid der Grundverkehrslandeskommission vom 2. Juni 1998 wurde gemäß § 19 i.V.m. § 14 Abs. 1 Z. 2 lit. a GVG dem Kaufvertrag zwischen näher genannten Personen als Verkäufer und den beschwerdeführenden Parteien als Käufer betreffend die vorgenannte Wohnung samt Garage einschließlich der damit verbundenen Miteigentumsanteile die Zustimmung unter der Auflage erteilt, dass eine Sicherheitsleistung in der Höhe von S 100.000.- erlegt werde. Dieser Betrag solle sicherstellen, dass der Vertragsgegenstand ab 1. April 1999 als Hauptwohnsitz Verwendung finde. Die Sicherheitsleistung sei in Form einer Bankgarantie zu erbringen. Dieser Bescheid erwuchs in Rechtskraft.

Mit Eingabe vom 4. März 1999 teilten die beschwerdeführenden Parteien der Grundverkehrslandeskommission mit, dass die Nutzungsaufnahme als Hauptwohnsitz durch die Erstbeschwerdeführerin erfolgt sei. Es sei jedoch gemäß Bescheinigung des Stadtamtes Zell am See vom 24. September 1998 hervorgekommen, dass die gegenständliche Wohnung bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 als Zweitwohnung genutzt worden sei, weshalb im Hinblick auf den Verkehrswert der Wohnung und die Kosten der Bankgarantie der Antrag auf Nutzungsänderung als Zweitwohnung sowie auf Abstandnahme von der Bankgarantie gestellt werde.

Mit Bescheid vom 23. Juni 1999 wies die Grundverkehrslandeskommission diesen Antrag auf Änderung der beabsichtigten Nutzung und Aufhebung der Bankgarantie gemäß § 19 Abs. 1 erster und fünfter Satz GVG ab.

In der Begründung dieses Bescheides wird u.a. ausgeführt, der Antrag auf Nutzungsänderung sei auf eine Zweitwohnsitznutzung abgestellt. Die Änderungsmöglichkeit der ursprünglich erklärten Hauptwohnsitznutzung sei "im Abs. 5" (offenbar gemeint: in § 19 Abs. 1 fünfter Satz GVG) nicht angeführt. Deshalb sei eine solche Änderungsmöglichkeit nicht gegeben, sondern geradezu ausgeschlossen.

Gegen diesen Bescheid erhoben die beschwerdeführenden Parteien Berufung.

Mit Bescheid vom 14. Oktober 1999 wies die belangte Behörde diese Berufung als unbegründet ab. In der Begründung dieses Bescheides wird u.a. ausgeführt, die Bestimmungen des § 19 Abs. 1 erster, vierter und fünfter Satz GVG könnten in sinnvollem Zusammenhalt nur dahin ausgelegt werden, dass der Gesetzgeber prinzipiell nicht bei allen bei Vertragsabschluss erklärten beabsichtigten Nutzungen eine Nutzungsänderung zulassen habe wollen, sondern eben nur bei den in den angeführten Bestimmungen taxativ aufgezählten (Nutzungsänderung bei vorerklärter betrieblicher Nutzung). In diesen Fällen, in denen der Gesetzgeber eine Nutzungsänderung für zulässig erachte, sei wiederum zu unterscheiden, ob die ursprüngliche Zustimmung unter Auferlegung einer Sicherstellung oder ohne eine solche erteilt worden sei. In den Fällen einer nicht sichergestellten Nutzung genüge nämlich eine Anzeige der Nutzungsänderung beim Grundverkehrsbeauftragten, währenddessen bei einer sichergestellten Nutzung im Sinne der Absätze 2 und 3 des § 19 GVG eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erforderlich sei, und nur in diesen Fällen habe eine Interessensabwägung entsprechend dem letzten Satz des § 19 Abs. 1 GVG zu erfolgen.

Die Grundverkehrslandeskommission - so die Begründung des angefochtenen Bescheides weiter - habe daher zu Recht die Erteilung der Zustimmung zur beantragten Nutzungsänderung versagt. Hinsichtlich des Antrags auf Freigabe der Bankgarantie sei festzuhalten, dass das Gesetz eine derartige Freigabe überhaupt nicht vorsehe, weswegen auch in diesem Punkt der Berufung kein Erfolg beschieden sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof erwogen hat:

Gemäß § 19 Abs. 1 GVG hat der Rechtserwerber das Grundstück entsprechend den Angaben seiner Erklärung und allfälligen Vorschreibungen gemäß Abs. 2 und § 11 zu nutzen oder nutzen zu lassen. Wird ein Rechtsgeschäft mit im § 12 Abs. 2 lit. a, § 13 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 2 lit. a bzw. § 16 Abs. 2 lit. a genannten Personen noch innerhalb von zehn Jahren ab Aufnahme der Nutzung nach einem vorausgehenden zustimmungs- und anzeigepflichtigen Rechtsgeschäft abgeschlossen, ist der Rechtserwerber auf Grund des nunmehrigen Rechtsgeschäftes an die Nutzungserklärung des früheren Rechtserwerbers gebunden. Für eine Nutzung als Zweitwohnung bleibt § 24 Abs. 7 zweiter Satz ROG 1992 unberührt. Die Nutzung einer Zweitwohnung als Hauptwohnsitz oder sonst ständiger Wohnsitz ist jedoch zulässig. Ebenso ist eine Änderung der Nutzung gegenüber jener in der Erklärung gemäß § 12 Abs. 3 Z. 2 lit. b bzw. § 14 Abs. 1 Z. 2 lit. b angegebenen zu einem anderen betrieblichen, gemeinnützigen oder öffentlichen Zweck vorbehaltlich des letzten Satzes dieses Absatzes und unbeschadet der nach anderen, insbesondere raumordnungsrechtlichen Vorschriften dafür geltenden Voraussetzungen zulässig. Innerhalb von zehn Jahren ab Aufnahme der Nutzung sind solche Änderungen dem Grundverkehrsbeauftragten spätestens bei Aufnahme der geänderten Nutzung anzuzeigen. Die gemäß § 12 Abs. 3 bzw. § 14 Abs. 2 geltende Frist für die Aufnahme der Nutzung bleibt von einer Änderung der beabsichtigten Nutzung unberührt. Von einer gemäß Abs. 2 oder 3 sichergestellten Nutzung darf nur abgegangen

werden, wenn die Änderung von der Grundverkehrsbehörde als aus den Interessen des Grundverkehrs mit der ursprünglich beabsichtigten Nutzung gleichwertig anerkannt worden ist.

Nach § 19 Abs. 2 GVG kann die Zustimmung unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass der Rechtserwerber den Gegenstand des Rechtsgeschäftes der von ihm erklärten und für die Erteilung der Zustimmung maßgeblichen Nutzung zuführt.

Gemäß § 19 Abs. 3 GVG kann mit demselben Ziel die Zustimmung von der Leistung einer Sicherheit abhängig gemacht werden. Die Sicherheitsleistung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Erwerbers in einer der wirtschaftlichen Bedeutung des Rechtserwerbes für die beabsichtigte Nutzung angemessenen Höhe, höchstens aber in der Höhe der Gegenleistung oder des höheren Wertes des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes, zu bemessen. Sie kann in barem Geld, in nicht vinkulierten Einlagebüchern von Geldinstituten mit Sitz oder Niederlassung im Inland oder einem Staat, der Mitglied des EWR-Abkommens ist, oder in der Weise erbracht werden, dass sich ein solches Institut als Bürge und Zahler verpflichtet, die Sicherheitssumme bei Verfall zu bezahlen. Die Sicherheit ist innerhalb von drei Monaten nach behördlicher Aufforderung zu leisten, andernfalls der Antrag auf Zustimmung zum Rechtsgeschäft als zurückgezogen anzusehen ist.

Die Beschwerdeführer wenden ein, es könne der belangten Behörde nicht gefolgt werden, wenn sie die gesetzlichen Bestimmungen dahingehend auslege, dass der Gesetzgeber keine Nutzungsänderung habe zulassen wollen. Tatsache sei vielmehr, dass im Gesetz eine solche Nutzungsänderung keineswegs ausgeschlossen sei. Aus den Erläuterungen zur "Grundverkehrsgesetzänderung 1997" sei deutlich die Absicht des Gesetzgebers zu erkennen, dass eine Liberalisierung der so genannten "Zweitwohnungen 1993" erreicht werden solle. Es entspreche vielmehr den gesetzlichen Bestimmungen sowie den dazugehörigen Erläuterungen, wenn ein Antrag auf Nutzungsänderung für Wohnungen, die am 1. März 1993 als Zweitwohnungen genutzt waren (wie im gegenständlichen Fall), gestellt werde, eine Nutzungsänderung auch zuzulassen. Die von der belangten Behörde vorgenommene Auslegung verstoße gegen den Gleichheitsgrundsatz und stelle eine erhebliche Benachteiligung der Beschwerdeführer dar. Wenn sich die belangte Behörde auf § 19 Abs. 1 GVG berufe, übersehe sie, dass der Nutzungszweck im Hinblick auf den Zweitwohnungsbegriff für Wohnungen, die bereits im Jahr 1993 als Zweitwohnungen genutzt worden seien, typisiert worden sei, sohin auch die Nutzung als gleichwertig anzuerkennen sei. Es könne nicht im Sinn des Gesetzgebers gewesen sein, jene Personen zu bestrafen, die sich aus welchen wie immer gearteten Gründen vorerst für die Nutzung einer solchen Wohnung als Hauptwohnsitz, später aber aus welchen Gründen auch immer entschieden hätten, die durch den Gesetzgeber eingeführte Möglichkeit der Nutzung als Zweitwohnung in Anspruch zu nehmen.

In einem ergänzenden Schriftsatz vom 7. November 2000 regten die Beschwerdeführer an, die Bestimmung des § 19 Abs. 1 letzter Satz GVG wegen Gleichheitswidrigkeit beim Verfassungsgerichtshof anzufechten. Ziel der Auflage bzw. Kaution im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 GVG sei die Sicherstellung einer bestimmten Nutzung und sonst nichts. Es sei daher unverständlich, mit welcher Berechtigung die Änderung einer sichergestellten Nutzung an strengere Voraussetzungen geknüpft werde als die Änderung einer nicht sichergestellten Nutzung. Es gebe keine diesbezügliche Berechtigung.

In einer ergänzenden Stellungnahme vom 11. November 2000 vertrat die belangte Behörde zu dieser zuletzt dargestellten Äußerung der Beschwerdeführer die Auffassung, dass die Bestimmung des § 19 Abs. 1 letzter Satz GVG im Beschwerdefall nicht präjudiziell sei. Bereits im angefochtenen Bescheid sei ausgeführt worden, dass nach dem Willen des Salzburger Landesgesetzgebers eine Nutzungsänderung nur bei Vorliegen der in § 19 Abs. 1 "dritter und vierter Satz" (gemeint wohl: vierter und fünfter Satz) leg. cit. aufgezählten Nutzungen - unabhängig von der Besicherung - möglich sei. Es liege sohin keine Ermessensprüfung im Sinne des letzten Satzes des § 19 Abs. 1 leg. cit. vor, sondern sei von vornherein von der Unzulässigkeit der Nutzungsänderung von Hauptwohnsitznutzung auf Zweitwohnsitznutzung auszugehen.

In § 19 Abs. 1 erster Satz GVG ist der Grundsatz der Bindung des Rechtserwerbers an die abgegebene Nutzungserklärung festgeschrieben. Das Gesetz zählt in § 19 Abs. 1 vierter und fünfter Satz taxativ jene Fälle auf, in denen eine bestimmte andere Nutzung zulässig ist. Unter dem Gesichtspunkt der Sicherung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. das diesbezüglich in § 1 Abs. 2 Z. 3 GVG formulierte Ziel, wo im ersten Satz ausdrücklich der Begründung von Hauptwohnsitzen gegenüber der Nutzung als Zweitwohnung Vorrang eingeräumt

wird) ist zwar die Änderung der Nutzung einer Zweitwohnung als Hauptwohnsitz nach § 19 Abs. 1 vierter Satz GVG zulässig, dementsprechend wird jedoch nicht der umgekehrte Fall angeführt. Im Beschwerdefall gibt es auch keinen Anhaltspunkt für eine Anwendung des § 19 Abs. 1 fünfter Satz GVG.

Von der nachträglichen Nutzungsänderung zu unterscheiden ist hingegen die durch die GVG-Novelle LGBl. Nr. 11/1999 geschaffene Möglichkeit des (nur anzeigepflichtigen) Rechtserwerbs, wenn der Gegenstand des Rechtserwerbs nicht in einem Zweitwohnungsgebiet liegt, aber als Zweitwohnung genutzt werden soll und nachweislich bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung genutzt worden ist (vgl. die Änderung in § 12 Abs. 1 Einleitungssatz i.V.m. der in § 12 Abs. 3 neu eingefügten lit. d durch diese GVG-Novelle sowie dazu das hg. Erkenntnis vom 6. November 2002, Zl. 99/02/0280). Die Regelungen des § 19 Abs. 1 GVG betreffend die Nutzungsbindung blieben jedoch durch die vorzitierte Novelle unberührt. Insbesondere hat der Gesetzgeber durch die Schaffung der Übergangsbestimmung des § 46 Abs. 4 zweiter Satz GVG (wonach Anträge auf Zustimmung zu Rechtsgeschäften, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits eingebracht sind, als Anzeigen gemäß § 12 gelten) zu erkennen gegeben, dass er durch die oben aufgezeigte (erweiterte) "Anzeigemöglichkeit" keine Fälle wie den vorliegenden Beschwerdefall erfassen wollte.

Da eine Änderung der Nutzungsbindung (auf Grund der von den Erwerbern abgegebenen Erklärung) von Hauptwohnsitz auf Zweitwohnung vom Gesetz nicht vorgesehen ist, wurden die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid somit nicht in ihren Rechten verletzt.

Der Anregung einer Anfechtung des § 19 Abs. 1 letzter Satz GVG vor dem Verfassungsgerichtshof war schon mangels Präjudizialität dieser Bestimmung im Beschwerdefall nicht nachzukommen.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 28. Februar 2003

Schlagworte

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2003:1999020353.X00

Im RIS seit

05.05.2003

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at