

# TE Vwgh Erkenntnis 2002/11/6 99/02/0280

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 06.11.2002

## Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §1;  
AVG §66 Abs4;  
GVG Slbg 1997 §12 Abs1 idF 1999/011;  
GVG Slbg 1997 §12 Abs1 lita idF 1999/011;  
GVG Slbg 1997 §12 Abs3 Z2 litd idF 1999/011;  
GVG Slbg 1997 §12 Abs4;  
GVG Slbg 1997 §12 Abs6 idF 1999/011;  
GVG Slbg 1997 §12 idF 1999/011;  
GVG Slbg 1997 §13 Abs1 lita idF 1999/011;  
GVG Slbg 1997 §13 Abs1 lita;  
GVG Slbg 1997 §14 Abs1 Z2 litc;  
GVG Slbg 1997 §14 Abs1 Z3;  
GVG Slbg 1997 §33 Abs1 litb;  
GVG Slbg 1997 §33 Abs1 litc idF 1999/011;  
GVG Slbg 1997 §33 Abs1 litd idF 1999/011;  
GVG Slbg 1997 §36 Abs13;  
GVG Slbg 1997 §45 Abs5;  
GVG Slbg 1997 §46 Abs4 idF 1999/011;  
VwGG §42 Abs2 Z2;  
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 der Schriftführerin Mag. Schlegel, über die Beschwerde 1. der HG und 2. des RG in W/Deutschland, vertreten durch DDr. Manfred König, Rechtsanwalt in

Saalfelden, Lofererstraße 46, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Salzburg vom 13. September 1999, Zl. UVS-27/10.034/4-1999, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung nach dem Salzburger GVG, zu Recht erkannt:

### **Spruch**

1. Die Beschwerde wird, soweit der Bescheid des Grundverkehrslandeskommision vom 5. August 1998 behoben wird, als unbegründet abgewiesen.
2. Der angefochtene Bescheid wird, soweit damit die Bestätigung der Anzeige zu einem näher genannten Kaufvertrag betreffend den Erwerb eines Liegenschaftsanteils an einer näher genannten Liegenschaft in Saalbach und des damit untrennbar verbundenen Wohnungseigentums an einer näher genannten Wohnung durch die Beschwerdeführer versagt wird, infolge Unzuständigkeit der belangten Behörde aufgehoben.

Das Land Salzburg hat den beschwerdeführenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.089,68 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der beschwerdeführenden Parteien wird abgewiesen.

### **Begründung**

Mit Eingabe vom 12. Februar 1998 begehrten die beschwerdeführenden Parteien von der Grundverkehrslandeskommision Salzburg die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum Kaufvertrag vom 27. Dezember 1995/2. April 1996 betreffend näher genannte Anteile an einer näher genannten Liegenschaft in Saalbach sowie des untrennbar damit verbundenen Wohnungseigentums an einer näher genannten Wohnung.

Mit Bescheid vom 5. August 1998 erteilte die Grundverkehrslandeskommision Salzburg dem vorgenannten Kaufvertrag gemäß § 14 Abs. 1 Z. 2 lit. c des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1997 (kurz: GVG), LGBI. Nr. 11/1997, die grundverkehrsbehördliche Zustimmung. In der Begründung dieses Bescheides wird u.a. ausgeführt, dass die Käufer (= beschwerdeführenden Parteien) im gegenständlichen Antrag und dem beigelegten Formular als Verwendungszweck "Zweitwohnsitznutzung" angegeben hätten. Die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm habe bestätigt, dass der Vertragsgegenstand bereits vor dem 1. März 1993 (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992) als Zweitwohnsitz genutzt wurde. Die Veräußerung falle somit nicht unter das Verbot von Zweitwohnsitznutzungen nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz.

Gegen diesen Bescheid erhob der Grundverkehrsbeauftragte des Landes Salzburg Berufung.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 13. September 1999 gab die belangte Behörde der Berufung statt, behob den erstinstanzlichen Bescheid und versagte gemäß § 46 Abs. 4 i.V.m.

§ 45 Abs. 5 und § 12 Abs. 3 Z. 2 lit. d GVG zum gegenständlichen Kaufvertrag die Bestätigung der Anzeige.

In der Begründung dieses Bescheides wird u.a. ausgeführt, die amtliche Bescheinigung des Bürgermeisters der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm, wonach die verfahrensgegenständliche Wohnung bereits zum 1. März 1993 als Zweitwohnung genutzt worden sei, habe keinerlei Aussagekraft über die Rechtmäßigkeit der Nutzung. Es sei dem Rechtsvertreter der beschwerdeführenden Parteien insoweit beizupflchten, dass zum vorliegenden Fall die mit 1. April 1999 in Kraft getretene Änderung des Grundverkehrsgesetzes anzuwenden sei; dies bringe jedoch in der Sache keine inhaltlich positive Neuerung im Interesse der Rechtserwerber.

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

Rechtsgrundlagen für den erstinstanzlichen Bescheid waren im Wesentlichen die §§ 13 Abs. 1 lit. a und 14 Abs. 1 Z. 2 lit. c und 14 Abs. 1 Z. 3 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1997 (kurz: GVG), LGBI. Nr. 11/1997, also vor der Novelle LGBI. Nr. 11/1999.

Nach § 13 Abs. 1 lit. a GVG bedürfen Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die Baugrundstücke betreffen, zu ihrer vollen Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn der Gegenstand des Rechtsgeschäftes nach der Erklärung des Rechtserwerbers als Zweitwohnung genutzt werden soll und nicht in einem Zweitwohnungsgebiet liegt.

Nach § 14 Abs. 1 Z. 2 lit. c GVG darf die nach § 13 erforderliche Zustimmung u.a. nur erteilt werden, wenn der Gegenstand des Rechtsgeschäftes als Zweitwohnsitz genutzt werden wird und - Z. 3 - die beabsichtigte Nutzung nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist.

Aus der Zusammenschau dieser Bestimmungen ist zu ersehen, dass der beabsichtigte Erwerb einer Zweitwohnung, die nicht im Zweitwohnungsgebiet liegt, einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedurfte. Unbestritten ist, dass die beschwerdeführenden Parteien die gegenständliche Wohnung als Zweitwohnsitz erwerben wollten und dass diese Wohnung nicht in einem Zweitwohnungsgebiet liegt.

In die Zuständigkeit der für das Land Salzburg am Sitz des Amtes der Landesregierung eingerichteten Grundverkehrslandeskommision fallen gemäß § 33 Abs. 1 lit. c GVG u. a. Rechtserwerbe an Baugrundstücken. Die Grundverkehrslandeskommision hatte daher auf Grund der dargestellten Rechtslage über den bei ihr anhängigen Antrag der beschwerdeführenden Parteien zu entscheiden.

Mit 1. April 1999, somit noch während des bei der belangten Behörde anhängig gewesenen Berufungsverfahrens, ist die Novelle zum GVG LGBI. Nr. 11/1999 in Kraft getreten (vgl. § 46 Abs. 4 erster Satz GVG in der Fassung dieser Novelle).

Im Bericht des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses des Salzburger Landtages (175 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages, 6. Session der 11. Gesetzgebungsperiode, S. 1) wird als eines der Ziele dieser Novelle angeführt, dass für den Rechtserwerber und auch für die Behörde eine Vereinfachung dahingehend vorgenommen werden solle, dass der Erwerb von Zweitwohnungen auch ausserhalb von Zweitwohngebieten nicht zustimmungsbedürftig, sondern nur anzeigenpflichtig sei, wenn die Zweitwohnung nachweislich bereits vor dem 1. März 1993 als solche genutzt worden sei. Damit werde der Praxis der Grundverkehrslandeskommision Rechnung getragen, welche die bisher erforderliche Zustimmung in solchen Fällen ausnahmslos erteilt habe.

§ 12 GVG trägt die Überschrift "Anzeigenpflichtige Rechtsgeschäfte".

Nach dem Einleitungssatz zu § 12 Abs. 1 GVG in der Fassung der Novelle LGBI. NR. 11/1999 sind unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die Baugrundstücke betreffen und im Gesetz näher angeführte Rechte zum Gegenstand haben, mit Ausnahme des Falles der § 13 Abs. 1 lit. a nur zulässig, wenn der Rechtserwerber eine Erklärung gemäß Abs. 3 abgibt und das Rechtsgeschäft unter Anchluss der Erklärung und in den Fällen des Abs. 3 lit. c und d auch der darin genannten Bescheinigung beim Grundverkehrsbeauftragten anzeigt.

Darunter fällt nach § 12 Abs. 1 lit. a GVG die Übertragung des Eigentums.

Gemäß § 12 Abs. 3 Z. 2 lit. d GVG in der Fassung der Novelle LGBI. Nr. 11/1999 hat die Erklärung des Rechtserwerber Folgendes zu enthalten:

"Der Gegenstand des Rechtsgeschäftes, der nicht in einem Zweitwohngebiet liegt, aber als Zweitwohnung genutzt werden soll, ist nachweislich bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung genutzt worden. Darüber, dass der Gegenstand des Rechtsgeschäftes bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung genutzt worden ist, hat der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen."

Gemäß § 12 Abs. 4 GVG hat der Grundverkehrsbeauftragte über die erfolgte vollständige Anzeige unverzüglich eine Bestätigung auszustellen. Der Grundverkehrsbeauftragte darf aber die Bestätigung nicht ausstellen und hat den Rechtserwerber an die Grundverkehrslandeskommision zu verweisen, wenn wegen der Umstände des Einzelfalles die sich aus dem Rechtsgeschäft, den Angaben in der Anzeige und offenkundigen Tatsachen ergeben, zu befürchten ist, dass

- a) der Rechtserwerber den Gegenstand des Rechtsgeschäftes nicht seiner Erklärung gemäß nutzen wird oder
- b) der Rechtserwerb den Zielsetzungen des § 1 Abs. 2 Z. 2 oder 3 widerspricht.

Nach § 12 Abs. 6 GVG in der Fassung der Novelle LGBI. Nr. 11/1999 finden auf unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die bestehende, nicht in einem Zweitwohnungsgebiet liegende Wohnungen betreffen, die §§ 13 bis 15 Anwendung, wenn die Wohnung nach der Erklärung des Erwerbers als Zweitwohnung genutzt werden soll und nicht nachweislich bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung genutzt worden ist.

Gemäß § 13 Abs. 1 lit. a GVG in der Fassung der vorzitierten Novelle bedürfen unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die Baugrundstücke betreffen, unter folgenden Voraussetzungen zu ihrer vollen Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde:

wenn der Gegenstand des Rechtsgeschäfes nach der Erklärung des Rechtserwerbers als Zweitwohnung genutzt werden soll und weder in einem Zweitwohnungsgebiet liegt noch nachweislich bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung genutzt worden ist.

Gemäß § 46 Abs. 4 zweiter Satz GVG in der Fassung der Novelle LGBI. Nr. 11/1999 gelten Anträge auf Zustimmung zu Rechtsgeschäften, die in diesem Zeitpunkt bei der Grundverkehrslandeskommision bereits eingebracht sind, als Anzeigen gemäß § 12 leg. cit. Nach § 33 Abs. 1 lit. b GVG ist der Grundverkehrsbeauftragte u. a. für die Ausstellung der Bestätigung oder die Verweisung an die Grundverkehrsbehörde gemäß § 12 Abs. 4 leg. cit. zuständig.

Gemäß § 33 Abs. 1 lit. d GVG ist der unabhängige Verwaltungssenat u.a. zur Entscheidung über Berufungen gegen Bescheide der Grundverkehrslandeskommision berufen.

Durch die Novelle LGBI. Nr. 11/1999 ist daher - wie in den vorzitierten Erläuterungen dargelegt - nachträglich grundsätzlich die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Zweitwohnungen ausserhalb von Zweitwohngebieten bei entsprechendem Nachweis der diesbezüglichen Nutzung zum Stichtag 1. März 1993 weggefallen, weshalb es der belangten Behörde im Beschwerdefall - auf Grund der von den beschwerdeführenden Parteien vorgelegten Bescheinigung - mangels sonstiger Übergangsbestimmung verwehrt war, über die in erster Instanz erteilte Zustimmung der Grundverkehrslandeskommision in dieser Sache auf Grund der Berufung des Grundverkehrsbeauftragten zu entscheiden.

Die belangte Behörde hat daher im Ergebnis zu Recht die Entscheidung der Behörde erster Instanz ersatzlos aufgehoben, ohne dass auf die im angefochtenen Bescheid und in der Verwaltungsgerichtshofsbeschwerde erörterte Frage, ob es nach der damaligen Rechtslage auf eine rechtmäßige Nutzung der gegenständlichen Zweitwohnung zum Stichtag 1. März 1993 ankam, näher einzugehen war. Insofern erweist sich die Beschwerde als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Insoweit jedoch die belangte Behörde durch Ergänzung des Spruchs der Anzeige des gegenständlichen Rechtsgeschäfes die Bestätigung versagte, erweist sich der angefochtene Bescheid wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde als rechtswidrig:

Durch die von der belangten Behörde herangezogene Übergangsvorschrift des § 46 Abs. 4 zweiter Satz GVG in der Fassung der Novelle LGBI. Nr. 11/1999 wurde weder für die Grundverkehrslandeskommision noch für den im Berufungswege angerufenen unabhängigen Verwaltungssenat eine Zuständigkeit zur Entscheidung über die Bestätigung einer Anzeige begründet. Vielmehr gelten nach dieser Bestimmung entsprechend eingebrachte Anträge auf Zustimmung zu Rechtsgeschäften, wozu im weiteren Sinne auch die im Berufungsverfahren zu beurteilenden Anträge zählen, "als Anzeigen nach § 12". Über diese Anzeigen hätte aber zunächst der Grundverkehrsbeauftragte gemäß § 12 Abs. 4 GVG zu entscheiden (vgl. auch die vorzitierte Bestimmung des § 33 Abs. 1 lit. b und § 36 Abs. 13 GVG).

Auch die von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid zitierte Übergangsbestimmung des § 45 Abs. 5 GVG ist auf den Beschwerdefall nicht anwendbar, weil diese Bestimmung anlässlich der Rechtsüberleitung durch das Grundverkehrsgesetz 1993, LGBI. Nr. 152/1993, geschaffen wurde und sich schon auf Grund ihres Wortlautes (arg.: "Die bisher geltenden Vorschriften ..."; Anm.: darunter waren die Vorschriften des damals außer Kraft getretenen GVG 1986 gemeint) nicht generell auf andere (spätere) Rechtsüberleitungen übertragen lässt.

Der angefochtene Bescheid war daher im dargestellten Umfang wegen Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit der belangten Behörde gemäß § 42 Abs. 2 Z. 2 VwGG aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. II Nr. 501/2001. Das Mehrbegehr war abzuweisen, weil der Ersatz von Umsatzsteuer neben dem pauschalierten Schriftsatzaufwand nicht gebührt.

Wien, am 6. November 2002

## Schlagworte

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien  
VwRallg3/2/2 Inhalt der Berufungsentscheidung Kassation Maßgebende Rechtslage maßgebender Sachverhalt

Beachtung einer Änderung der Rechtslage sowie neuer Tatsachen und Beweise sachliche Zuständigkeit Änderung der Zuständigkeit

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2002:1999020280.X00

**Im RIS seit**

20.01.2003

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)