

TE Vwgh Erkenntnis 2002/9/5 2002/02/0017

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 05.09.2002

Index

L67008 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Vorarlberg;
L80008 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Vorarlberg;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;

Norm

GVG VlbG 2000 §2 Abs6;
GVG VlbG 2000 §5 Abs3;
RPG VlbG 1996 §16 Abs1;
RPG VlbG 1996 §16 Abs2;
RPG VlbG 1996 §16 Abs3;
WEG 1975 §1;
WEG 1975 §13 Abs1;

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): 2002/02/0019 E 5. September 2002 2002/02/0018 E 5. September 2002

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 des W D in B, vertreten durch Simma und Bechtold, Rechtsanwälte KEG, Dr. Henrik Gunz, Rechtsanwaltsgesellschaft in 6850 Dornbirn, Marktplatz 9, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Vorarlberg vom 30. November 2001, Zl. 3-1- 35/00/K4, 3-1-37/00/K4, 3-1-39/00/00/K4, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Bewilligung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Vorarlberg Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid der belangten Behörde vom 30. November 2001 wurde dem Beschwerdeführer die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb von 170/1562stel Anteilen (Top W 7) (richtig wohl: 168/1562 (Top W 8)) am Grundstück Nr. 749/4, KG L, von M B, gemäß § 5 Abs. 3 des Vorarlberger

Grundverkehrsgesetzes, Neukundmachung LGBl. Nr. 29/2000, (im Folgenden kurz: GVG) versagt.

Die belangte Behörde stellte nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Berufungsverhandlung folgenden Sachverhalt fest:

"Gegenstand des Rechtsgeschäftes mit W D sind 168/1562 Anteile (mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 8 im 1. OG mit einem Ausmaß von 76,64 m² Wohnnutzfläche verbunden ist) an dem GST-NR 749/4, KG L. Der Berufungswerber W D erwirbt die Anteile um den Kaufpreis von ATS 3 Mio."...

"Auf dem GST-NR 749/4, KG L, welches im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde L als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen ist, befindet sich das Haus "Piz Buin". Dieses steht gemäß dem Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung in der Roten Zone.

Gegenständliches Haus wurde ursprünglich als "Hotel Garni Piz Buin" geführt. Im 3. OG bestand auf Grund des Wohnungseigentumsvertrages vom 27.6.1966 Wohnungseigentum. Diese Wohnungen gehörten nicht zum Hotelbetrieb und wurden gemäß Art II Abs 2 und 3 des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl Nr 27/1993, als Ferienwohnungen angezeigt. Im 4. OG war die Wohnung des Rechtsvorgängers des nunmehrigen Veräußerers eingerichtet. Im Übrigen bestanden 19 Gästezimmer mit je zwei Betten.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde L vom 18.12.1997, ZI 031-2/1997 kg, wurde dem Antrag von Ing W B auf Bewilligung zur Nutzung der im 1. und 2. Geschoß des "Hotels Piz Buin" eingerichteten Wohnräume als Ferienwohnungen gemäß § 16 Abs 4 des Raumplanungsgesetzes keine Folge gegeben. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung hat M B am 14.8.1998 zurückgezogen.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Bludenz vom 31.8.1999, ZI II-5817/99, wurde ua die Baubewilligung zur Vornahme von Umbauten im Haus "Piz Buin" erteilt. Der frühere Frühstücksraum des Hotels "Piz Buin" wurde mit einer Zwischenwand abgeteilt; daraus ist ein Personalzimmer mit Sanitäreinrichtung sowie ein Aufenthaltsraum (mit kleiner Küche) entstanden. Außerdem ergaben sich durch die Umbauten im EG ein weiteres Personalzimmer sowie ein Zimmer und ein Appartement. Weiters ergaben sich ua im 1., 2. und 4. OG durch Abtrennung von Gangbereichen jeweils zwei Wohneinheiten.

Mit Vertrag über die Aufhebung des Wohnungseigentums sowie Wohnungseigentumsvertrag vom 24.2.2000 begründeten M B, Mag U D-K, Dkfm E D und Mag W B (Fruchtgenussberechtigte) Wohnungseigentum iS des Wohnungseigentumsgesetzes 1975. Diesem Vertrag lag das Parifizierungsgutachten des Ing Sch vom 13.1.2000 zugrunde. Zufolge dieses Gutachtens befinden sich im Erdgeschoß die TOP NM 9- 12, im 1., 2. und 4. OG jeweils zwei Wohneinheiten und im 3. OG die TOP Nm 3, 4a, 4b und 4c."

Nach Wiedergabe der anzuwendenden Normen befasste sich die belangte Behörde mit dem Einwand des Beschwerdeführers, dass eine gewerbliche Beherbergung beabsichtigt sei. Sie gab die Aussagen der in der mündlichen Verhandlung einvernommenen Dr. W (Beschwerdeführer zu hg. ZI. 2002/02/0019), des gegenständlichen Beschwerdeführers, des G B (Beschwerdeführer zu hg. ZI. 2002/02/0018), des Verkäufers M B und des M H wieder. Aus diesen Aussagen zog die belangte Behörde folgende Schlüsse:

"Gegen eine gewerbliche Beherbergung spricht insbesondere der Umstand, dass die Dispositionsbefugnisse grundsätzlich bei den Berufungswerbern bleiben sollen. So haben die Berufungswerber im Wesentlichen übereinstimmend ausgeführt, dass sie die jeweiligen Wohnungen ca drei Wochen selbst nutzen bzw (darüber hinausgehend) ihre eigenen Gäste in die Wohnungen bringen und M B den jeweiligen Termin für ihren Aufenthalt bzw den Aufenthalt ihrer eigenen Gäste bekanntgeben werden. M B könnte somit lediglich die restliche Zeit der Wintersaison über die Wohnungen verfügen. In Übereinstimmung damit geht auch M B von einem solchen Vorrang der Eigennutzung durch die Wohnungseigentümer bzw deren Gäste aus. (Abgesehen davon waren im vergangenen Winter nach der Zeugenaussage M H neben der Eigennutzung durch die Berufungswerber nur solche Gäste in den Wohnungen, die von den Berufungswerbern vermittelt worden sind.)

Die Wohnungseigentümer können somit die Eigennutzung nach ihren Plänen gestalten. Sie haben somit ein Verfügungsrecht, das über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag eindeutig hinausgeht."

Im Übrigen sei auch nicht konkret dargetan worden, wie die gewerbliche Beherbergung vonstatten gehen werde.

Letztendlich listete die belangte Behörde Widersprüche auf, aus welchen sie die Unglaubwürdigkeit mancher Aussagen, welche die gewerbliche Nutzung hätten belegen sollen, ableitete.

Rechtlich beurteilte die belangte Behörde den Sachverhalt dergestalt, dass in den vorliegenden Fällen keine gewerbliche Beherbergung im Sinne des § 16 Abs. 2 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes (im Folgenden kurz: RPG), sondern eine Nutzung zu Ferienzwecken vorliege. Diese sei gemäß § 5 Abs. 3 GVG nicht zu genehmigen, weil die Nutzung als Ferienwohnung durch den Erwerber nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften nicht zulässig sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 2 Abs. 6 GVG lautet:

"(6) Als Erwerb zu Ferienzwecken gilt der Erwerb zum Zwecke der Errichtung oder Nutzung von Ferienwohnungen (§ 16 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes) oder zur Überlassung an Dritte zu diesen Zwecken."

§ 5 Abs. 3 GVG lautet:

"(3) Erfolgt ein Rechtserwerb nach § 4 Abs. 1 zu Ferienzwecken, darf er überdies nur genehmigt werden, wenn die Errichtung von Ferienwohnungen oder die Nutzung als Ferienwohnung durch den Erwerber nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist."

Mit LGBl. für Vorarlberg Nr. 27/1993 wurde der damalige § 14 Abs. 13 RPG neu gefasst. Er lautet seither inhaltlich unverändert, jedoch seit der Neukundmachung LGBl. für Vorarlberg Nr. 39/1996 als § 16 Abs. 2 RPG bezeichnet:

"2) Als Ferienwohnung gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer gewerblichen Beherbergung jedenfalls aus."

Gemäß § 16 Abs. 3 RPG in der Fassung der Neukundmachung LGBl. für Vorarlberg Nr. 39/1996 ist die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung - abgesehen von der (im gegenständlichen Fall nicht angesprochenen) Ausnahme nach Abs. 4 - nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt sind.

Gemäß § 16 Abs. 1 RPG idF LGBl. für Vorarlberg Nr. 43/1999 sind die Voraussetzungen geregelt, unter denen besondere Flächen festgelegt werden können, auf denen Ferienwohnung errichtet werden dürfen.

Die Erläuterungen zur Neuformulierung des damaligen § 14 Abs. 13 RPG (17. Beilage im Jahre 1993 zu den Sitzungsberichten des XXV. Vorarlberger Landtages) führen im allgemeinen Teil unter anderem aus:

"Sowohl nach gemeinde- als auch landesentwicklungspolitischen Zielsetzungen ist vor allem im Interesse der Erhaltung der derzeitigen Fremdenverkehrsstruktur die Errichtung neuer Ferienwohnungen möglichst zu verhindern. Neben fremdenverkehrspolitischen Überlegungen haben auch die mit der Errichtung von Ferienwohnungen verbundenen infrastrukturellen Probleme (Erschließung durch Wasser, Abwasser, Straßen), insbesondere aber auch die Tatsache, daß durch Ferienwohngebietswidmungen Bauflächen für Dauerwohnsitze verloren gehen, Gemeinden dazu bewogen, die Ausweisung von Ferienwohngebieten im Flächenwidmungsplan restriktiv zu handhaben. Eine Vorgangsweise, die sich, berücksichtigt man die Beispiele in anderen Ländern, in jeder Hinsicht bewährt hat. Sie soll daher auch für die Zukunft maßgebend bleiben.

Vor allem zwei Gründe lassen es derzeit geboten erscheinen, die geltenden raumplanungsgesetzlichen Regelungen betreffend die Ferienwohnungen - ungeachtet der in Ausarbeitung befindlichen Novelle zum Raumplanungsgesetz - vorzeitig zu überarbeiten.

...

Umwandlung von Hotelzimmern und Hotelappartements in Ferienwohnungen:

Derzeit sind Entwicklungen zu beobachten, die den fremdenverkehrspolitischen aber auch den allgemeinen gemeindeentwicklungspolitischen Interessen zuwiderlaufen, nämlich die Änderung der Verwendung von Hotel- und

Pensionszimmern bzw. -wohnungen in Ferienwohnungen. Ungeachtet der Widmung nach dem Flächenwidmungsplan bzw. der baurechtlichen Bestimmungen (s.o.) werden in verschiedensten Zeitungen Ferien- (Zweit-) wohnsitze angeboten. Dies geschieht u.a. in der Weise, daß der Kauf von Anteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, mit denen ein ausschließliches, dauerndes Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung verbunden ist, angeboten wird.

Ziel des vorliegenden Entwurfes ist es sicherzustellen, daß Wohnungen und Wohnräume im wesentlichen nur dort zu Ferienzwecken verwendet werden, wo eine entsprechende Widmung nach dem Flächenwidmungsplan gegeben ist.

...

Das eben beschriebene Ziel soll einerseits durch eine (auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes reagierende) Ergänzung der Strafbestimmung, andererseits durch eine Klarstellung des Begriffs Ferienwohnung erreicht werden. Ergänzt werden die raumplanungsrechtlichen Regelungen durch Regelungen im Grundverkehr. Danach sollen Rechtserwerbe an Wohnungen zu Ferienzwecken grundsätzlich bewilligungspflichtig sein. Eine Bewilligung für diesen Zweck soll nur mehr erteilt werden dürfen, wenn eine entsprechende Widmung zur Nutzung als Ferienwohnung vorliegt.

..."

Im besonderen Teil wird zu § 14 Abs. 12 und 13 RPG ausgeführt:

"Als Ferienwohnung sollen alle Wohnungen und Wohnräume gelten, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden.

...

Ebenfalls nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnhäuser, die Zwecken der Privatzimmervermietung oder der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen. Ob eine gewerbliche Beherbergung von Gästen oder eine Privatzimmervermietung vorliegt, ist danach zu beurteilen, ob die Überlassung im Rahmen einer Gewerberechtigung und im Umfang einer üblichen gastgewerblichen Beherbergung oder Privatzimmervermietung erfolgt. Die Frage, ob eine geplante Wohnung als Ferienwohnung zu beurteilen ist - und damit allenfalls mangels Flächenwidmung eine Baubewilligung zu versagen wäre -, ist insbesondere auch nach der Ausgestaltung und Einrichtung der Räume sowie den Eigentums- und Bestandsverhältnissen zu beurteilen.

Dispositionsbefugnisse, die über den üblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, z.B. durch vertragliche Einräumung von Nutzungsrechten an Wohnungen und Wohnräumen aufgrund von Gesellschaftsanteilen, schließen die gewerbliche Beherbergung jedenfalls aus.

..."

Mit Kaufvertrag, geschlossen zwischen M B als Veräußerer und dem Beschwerdeführer als Käufer vom 14. bzw. 26. April 2000 wurde vereinbart:

"Der Verkäufer verkauft und übergibt hiermit seine 168/1562- Anteile an der Liegenschaft i EZ 469, GB L samt Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 8 und samt dem damit verbundenen Benützungsrecht an einem Autoabstellplatz an den Käufer, welcher diese Wohneinheit samt Benützungsrecht am Autoabstellplatz in sein Alleineigentum übernimmt."

§ 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975 (im Folgenden kurz: WEG 1975) in der letztgültigen Fassung vor der Aufhebung und Ersetzung durch das Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, definierte den Begriff Wohnungseigentum folgendermaßen:

"Das Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen."

Gemäß § 13 Abs. 1 WEG 1975 kommt die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit dem Wohnungseigentümer zu.

Betrachtet man daher den vom Beschwerdeführer zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung vorgelegten

Kaufvertrag, so ist daraus gerade jener Tatbestand zu ersehen, der durch § 5 Abs. 3 GVG iVm § 16 Abs. 2 RPG verhindert werden soll, weil dem Beschwerdeführer mit dem Kaufvertrag als Miteigentümer der Liegenschaft ein (ausschließliches) Nutzungsrecht und die alleinige Verfügungsgewalt über die Wohnung Top W 8 eingeräumt werden soll, und der Beschwerdeführer nie behauptet hat, dass die Wohnräume der Deckung seines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen (§ 16 Abs. 2 erster Satz RPG).

Allerdings ist dem Beschwerdeführer im Sinne des § 16 Abs. 2 zweiter Satz RPG grundsätzlich einzuräumen, dass diese Dispositionsbefugnisse vom Wohnungseigentümer vertraglich etwa einem zur Führung eines Beherbergungsbetriebes Berechtigten übertragen werden könnten, und zwar so weitgehend, dass dem Käufer hinsichtlich seiner Wohneinheit keine über einen üblichen Beherbergungsvertrag hinausgehenden Rechte mehr zustünden.

Gerade dies ist im gegenständlichen Fall nach dem von der belangten Behörde schlüssig festgestellten Sachverhalt aber nicht geschehen. So verblieb jedenfalls die Verfügungsgewalt über die zeitliche Einteilung der Nutzung der Wohnung, aber im Wesentlichen auch über die personelle Auswahl der Wohnungsbenützer gerade in der für einen Beherbergungsbetrieb in L besonders wichtigen Wintersaison in der Dispositionsbefugnis des Beschwerdeführers.

Die belangte Behörde durfte allein schon auf diesen Umstand gestützt zum Ergebnis gelangen, dass es sich im gegenständlichen Fall um eine beabsichtigte Nutzung der kaufgegenständlichen Wohneinheit als Ferienwohnung handelt, die nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften (mangels Vorliegens einer Widmung gemäß § 16 Abs. 1 RPG) nicht zulässig ist, zumal der Beschwerdeführer das Vorliegen eines anderen Ausnahmetatbestandes nicht behauptet.

Mit der Verfahrensrüge des Beschwerdeführers, die belangte Behörde sei auf Schreiben der Grundverkehrslandeskommission als auch der Gemeinde L im angefochtenen Bescheid nicht eingegangen, obwohl in diesen Schreiben festgestellt werde, dass in der vom Beschwerdeführer angekauften Wohnung ein Gastgewerbe ausgeübt werde, übersieht er Folgendes:

Es ist zwar richtig, dass im Schreiben der Gemeinde L vom 3. Juli 2001 festgehalten ist, dass "in den von den Berufungswerbern angekauften Wohnungen ein Gastgewerbe ausgeübt" werde. Dieses Schreiben wurde jedoch von dem in der mündlichen Verhandlung als Zeugen einvernommenen P K erstellt. Der Zeuge hat nach Vorhalt des Schreibens klargestellt, dass die Beurteilung der Frage, ob ein Gastgewerbebetrieb vorliege oder nicht, grundsätzlich nicht Aufgabe der Gemeinde sei. Dem gesamten Schriftverkehr der Gemeinde sei entnehmbar, dass die Gemeinde von Anfang an davon ausgegangen sei, es werde im gegenständlichen Falle versucht, unter dem Deckmantel eines Gastgewerbebetriebes eine Ferienwohnungsnutzung zu erreichen. Im erwähnten Schreiben wird der oben wiedergegebene Satz auch nicht durch Sachverhaltsfeststellungen untermauert.

Die belangte Behörde hat jedoch ihre Entscheidung zu Recht auf die unmittelbaren Aussagen der an der Rechtsgestaltung beteiligten Personen gestützt. Abgesehen von der ohnehin dem obzitierten Satz aus dem Schreiben der Gemeinde L vom 3. Juli 2001 entgegenstehenden Zeugenaussage des Verfassers dieses Schreibens ist den unmittelbar in der mündlichen Verhandlung gewonnenen Beweisergebnissen jedenfalls der Vorrang zu unbelegten Äußerungen im Schreiben der Gemeinde L zu geben.

Der Hinweis des Beschwerdeführers auf das Schreiben der Grundverkehrs-Landeskommission vom 9. Juli 2001 ist schon deshalb verfehlt, weil darin überhaupt keine Feststellung im Sinne des Beschwerdeführers enthalten ist, sondern lediglich, dass mit den vorgelegten Unterlagen "der Anschein" einer gewerblichen Nutzung geweckt werde.

Dass sich die belangte Behörde nicht - wie vom Beschwerdeführer gefordert "ausführlich" - mit diesen Schreiben auseinander gesetzt hat, bildet keinen die Schlüssigkeit der Beweiswürdigung in Frage stellenden Begründungsmangel.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001. Wien, am 5. September 2002

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2002:200200017.X00

Im RIS seit

07.11.2002

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at