

TE Vwgh Erkenntnis 2001/9/14 98/02/0056

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.09.2001

Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg;

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;

Norm

GVG Slbg 1993 §1 Abs1 Z3;

GVG Slbg 1993 §1 Abs2 Z3;

GVG Slbg 1993 §14 Abs1 Z3;

GVG Slbg 1993 §14;

GVG Slbg 1993 §15 Abs1 Z2;

GVG Slbg 1993 §15;

ROG Slbg 1992 §2 Abs2 Z1;

ROG Slbg 1992 §24 Abs7;

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 Dr. Zeller, über die Beschwerde der CH in Z, vertreten durch Dr. Meinrad Kuenburg, Rechtsanwalt in Salzburg, Schwarzstraße 27, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Salzburg vom 6. März 1997, Zl. UVS-27/62/5- 1997, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Bewilligung, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid der belangten Behörde vom 6. März 1997 wurde einem zwischen Max E. als Verkäufer und der Beschwerdeführerin als Käuferin abgeschlossenen Kaufvertrag vom 12./19. August 1994, betreffend eine näher angeführte Wohnung in Zell am See, unter Berufung auf § 15 Abs. 1 Z. 2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1993 (LGBl. Nr. 152, im Folgenden kurz: GVG) die Zustimmung versagt.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, welcher die Behandlung derselben mit Beschluss vom 27. November 1997, Zl. B 931/97, ablehnte und sie gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof abtrat. Dieser hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin wendet sich auch gegen den auf § 39 Abs. 1 GVG gestützten Bescheid der Grundverkehrsbeauftragten des Landes Salzburg vom 10. Juli 1997, "auf dem das gesamte gegenständliche Verfahren aufbaut". Sie hat allerdings bereits in ihrem Antrag auf Genehmigung des gegenständlichen Rechtsgeschäftes eingeräumt, dass sie diesen Bescheid (gegen den eine Berufung nach § 39 Abs. 1 zweiter Satz GVG nicht zulässig ist) "nicht angefochten" (gemeint: vor den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts) hat, sodass im Hinblick auf dessen Rechtskraft nicht darauf näher einzugehen ist. Am Rande sei erwähnt, dass auf eine Nichtigerklärung nach § 68 Abs. 4 Z. 1 AVG ein Anspruch nicht zusteht (vgl. § 68 Abs. 7 erster Satz AVG).

Nach § 12 Abs. 7 GVG finden auf unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die bestehende, nicht in einem Zweitwohnungsgebiet liegende Häuser oder Wohnungen betreffen, die §§ 13 bis 15 Anwendung, wenn diese nach der Erklärung des Erwerbers von ihm und seinen nahen Angehörigen (Abs. 4 lit. a) oder anderen Personen, wenn auch unentgeltlich, als Zweitwohnung genutzt werden soll.

Unbestritten ist, dass die gegenständliche Wohnung nicht in einem "Zweitwohnungsgebiet" liegt (nach der im Akt erliegenden Mitteilung der Gemeinde vom 13. Oktober 1995 liegt die gegenständliche Liegenschaft im "Bauland - erweitertes Wohngebiet"). Weiters hat die Beschwerdeführerin in ihrem zitierten Genehmigungsantrag vom 18. Juli 1995 die Erklärung abgegeben, sie beabsichtige die Wohnung "als Zweitwohnung" zu nutzen.

Durch diese Erklärung war sohin die zitierte Vorschrift des § 12 Abs. 7 GVG anwendbar und war die Zustimmungsbedürftigkeit des Rechtsgeschäftes nach den §§ 13 bis 15 GVG gegeben, sodass die Grundverkehrsbehörden entsprechend dem Antrag der Beschwerdeführerin das diesbezügliche "Zustimmungsverfahren" durchzuführen hatten. Die Änderung der erwähnten Erklärung der Beschwerdeführerin von "Zweitwohnung" auf "Begründung eines Hauptwohnsitzes" in der Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid vermochte am Gegenstand dieses Verfahrens nichts zu ändern, weil durch die ursprüngliche Erklärung das Verfahren in der Sache (vgl. § 66 Abs. 4 AVG) abgesteckt war. Soweit die Beschwerdeführerin daher für sich ins Treffen führt, die gegenständliche Wohnung sollte tatsächlich ihren "Hauptwohnsitz" bilden, gehen ihre Ausführungen ins Leere.

Auch vermag sich die Beschwerdeführerin - worauf die belangte Behörde in der Gegenschrift zutreffend verweist - nicht darauf zu berufen, dass die beabsichtigte Nutzung nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften (die Beschwerdeführerin verweist in diesem Zusammenhang auf § 24 Abs. 7 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992, LGBl. Nr. 98) zulässig sei (vgl. § 14 Abs. 1 Z. 3 GVG), weil es sich hierbei um eine der "Allgemeinen Voraussetzungen für die Zustimmung" (vgl. die Überschrift vor § 14 GVG) handelt und dies nicht ausschließt, dass einer der "Besonderen Gründe für die Versagung der Zustimmung" (vgl. die Überschrift vor § 15 GVG) dennoch zum Tragen kommt.

Der Beschwerde ist dennoch Erfolg beschieden:

Gemäß § 15 Abs. 1 Z. 2 GVG ist die Zustimmung jedenfalls zu versagen, wenn der Rechtserwerb der Zielsetzung des § 1 Abs. 2 Z. 3 widerspricht.

Nach § 1 Abs. 2 Z. 3 GVG ist eines der Ziele des Gesetzes die Sicherung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. In diesem Sinn kommt beim Verkehr mit Baugrundstücken der Begründung von Hauptwohnsitzen und der Deckung des Bedarfes für betriebliche oder im öffentlichen Interesse gelegene Zwecke der Vorrang vor anderen Nutzungen, insbesondere vor einer Nutzung als Zweitwohnung als bloße Kapitalanlage, zu. Das Grundeigentum soll möglichst breit und der Größe des Landes entsprechend gestreut sein.

Es trifft zu, dass nach den vorzitierten Bestimmungen einem Rechtserwerb, der der Zielsetzung der "Sicherung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden" widerspricht, zu Recht die Zustimmung versagt wird (vgl. zu einem solchen Fall das hg. Erkenntnis vom 11. Juni 2001, Zl. 98/02/0055).

Die belangte Behörde hat im vorliegenden Fall den Widerspruch zu dieser Zielsetzung darin erblickt, dass die "Neuerrichtung von Zweitwohnsitzen" den raumordnungsrechtlichen Absichten der Gemeinde widerspreche, was sich aus deren "Räumlichen Entwicklungskonzept" durch die Zielvorgabe "Einschränkung der Zweitwohnungen" ergebe.

Damit übersieht die belangte Behörde zunächst, dass die erwähnte Bestimmung des § 1 Abs. 1 Z. 3 GVG nicht auf derartige "raumordnungsrechtliche Absichten der Gemeinde" Bezug nimmt, selbst wenn der Grundsatz des "sparsamen Umganges mit Bauland" bei Befolgung der Ziele der Raumordnung analog auch im § 2 Abs. 2 Z. 1 des Raumordnungsgesetzes 1992 normiert ist. Vielmehr findet der Begriff der "Sicherung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden" im § 1 Abs. 2 Z. 3 GVG - ohne Hinweis auf das Raumordnungsgesetz 1992 - in Hinsicht auf den

Verkehr mit Baugrundstücken seine Ausformung, wo - bezogen auf den vorliegenden Beschwerdefall - der Begründung von Hauptwohnsitzen der Nutzung als Zweitwohnung der "Vorrang" zu geben ist. Dabei ist davon auszugehen, dass dieser "Vorrang" einen "Maßstab" insofern bildet, als bei der Begründung eines Hauptwohnsitzes - unter dem Blickwinkel eines sparsamen Umganges von Grund und Boden - ein weniger strenger Maßstab anzulegen ist als bei einer (bloßen) Nutzung als Zweitwohnung.

Der Gerichtshof kann allerdings nicht finden, dass der in Rede stehende Rechtserwerb durch die Beschwerdeführerin diesem "Maßstab" nicht gerecht werden würde, handelt es sich doch bei der in Rede stehenden Zweitwohnung um eine solche im Ausmaß von insgesamt ca. 43 m² (davon ca. 10 m² Loggia). Es liegt daher auf der Hand, dass der vorliegende Rechtserwerb der Zielsetzung des "sparsamen Umganges mit Grund und Boden" nicht widerspricht.

Von daher gesehen war es rechtswidrig, diesem Rechtserwerb unter Hinweis auf § 15 Abs. 1 Z. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Z. 3 GVG die Zustimmung zu versagen.

Da die belangte Behörde - wie oben dargestellt - die Rechtslage verkannt hat, war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 14. September 2001

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2001:1998020056.X00

Im RIS seit

14.01.2002

Zuletzt aktualisiert am

11.12.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at