jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2001/5/18 97/02/0471

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.05.2001

Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg;
L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;

Norm

GVG Slbg 1993 §14 Abs1 Z3;
ROG Slbg 1992 §17 Abs9;
ROG Slbg 1992 §24 Abs7 litb;
ROG Slbg 1992 §46 Abs1;

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 des RK in B und des RF in F, Deutschland, beide vertreten durch Dr. Paul Kreuzberger und Mag. Markus Stranimaier, Rechtsanwälte in Bischofshofen, Moßhammerplatz 14, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Salzburg vom "04.03.1997" (richtig wohl: 4. September 1997), Zl. UVS-27/70/3-1997, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Bewilligung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von jeweils S 282,50 (somit insgesamt S 565,--) binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Zunächst ist klarzustellen, dass das Datum des vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheides zwar "04.03.1997" lautet, doch ist im Einklang mit der Aktenlage (vgl. das Protokoll über die Beratung vom 4. September 1997 und einen diesbezüglichen Vermerk auf einer Ausfertigung des angefochtenen Bescheides) davon auszugehen, dass das Datum richtig "4. September 1997" lauten sollte, wobei es sich allerdings um einen unwesentlichen Schreibfehler handelt.

Mit diesem im Instanzenzug ergangenen Bescheid der belangten Behörde wurde der Antrag des Erstbeschwerdeführers als Verkäufer sowie des Zweitbeschwerdeführers als Käufer auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Kaufvertrages vom 7. Juli 1995, betreffend eine Eigentumswohnung in R. unter Hinweis auf § 14 Abs. 1 Z. 3 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1993 (LGBl. Nr. 152, im Folgenden kurz: GVG) und § 24 Abs. 7 lit. b des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 (LGBl. Nr. 98, im Folgenden kurz: ROG) abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof. Dieser hat erwogen:

Auszugehen ist von der nicht als rechtswidrig zu erkennenden und auch von den Beschwerdeführern nicht bestrittenen Rechtsansicht der belangten Behörde, dass im Beschwerdefall die Grundverkehrsgesetz-Novelle 1996 (LGBl. Nr. 71) nicht anzuwenden war (vgl. deren § 46 Abs. 2).

Nach § 14 Abs. 1 Z. 3 GVG darf die nach § 13 erforderliche Zustimmung nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte Nutzung nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist.

§ 17 Abs. 9 ROG (in der im Beschwerdefall anzuwendenden Absatzbezeichnung der Novelle LGBl. Nr. 13/1995 und vor der Novelle LGBl. Nr. 75/1997) lautet:

"Zweitwohnungen sind nur in Gebieten zulässig, die als Zweitwohnungsgebiete ausgewiesen sind. Zweitwohnungen sind Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes, sondern nur zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes oder der Ferien oder für sonstige Freizeitzwecke dienen (Zweitwohnungsnutzung); eine solche Nutzung ist jedenfalls anzunehmen, wenn mit einer Berufsausbildung oder -ausübung kein ganzjähriger Wohnbedarf verbunden ist und auch sonst keine unbedingte Notwendigkeit an der Wohnnutzung besteht. Nicht darunter fallen solche Wohnungen und Wohnräume in Beherbergungsbetrieben sowie dann, wenn sie sonst im Rahmen des Fremdenverkehrs oder von Privatzimmervermietungen einer Person und deren Angehörigen (Ehegatten, Eltern, Kinder, Stiefkinder, Enkelkinder, Wahl-, Pflege- oder Schwiegerkinder) nicht länger als drei Monate im Kalenderjahr überlassen werden. Überlassungen an solche Personen von kürzerer Dauer sind zusammenzurechnen."

Nach § 24 Abs. 7 erster Satz ROG fällt unter das Verbot von Zweitwohnungen eine solche Wohnnutzung nicht, wenn ... b) die Wohnung bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes als Zweitwohnung benutzt worden ist.

In der Begründung des angefochtenen Bescheides hat die belangte Behörde im Wesentlichen ausgeführt, die Antragsteller hätten dargelegt, dass der Käufer die Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen beabsichtige; da die Liegenschaft "zum Teil im erweiterten Wohngebiet" liege, sei einerseits eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung einzuholen und andererseits Voraussetzung für diese Zustimmung gewesen, dass die beabsichtigte Nutzung nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig sei. Da die gegenständliche Wohnung bereits seit dem Erwerb im Jahre 1991 als Zweitwohnung genutzt worden sei, entspreche die beabsichtigte Nutzung - so die Antragsteller - auch den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen des § 24 Abs. 7 lit. b ROG.

"Faktum" bleibe - so die belangte Behörde weiter -, dass ein Teil der Liegenschaft unter die Raumwidmung "erweitertes Wohngebiet" falle und sich die gegenständliche Wohnung in jenem Teil der Liegenschaft befinde, der in diesem Gebiet liege. Fraglich sei, ob die nicht raumordnungskonforme Nutzung als Zweitwohnung auf Grund der Ausnahmebestimmung des § 24 Abs. 7 lit. b ROG möglich sei. Diese Bestimmung verlange eine Zweitwohnungsnutzung bereits vor dem Inkrafttreten des ROG (1. März 1993). Dem Antrag auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung liege ein Schreiben des Bürgermeisters der Gemeinde R. vom 17. August 1995 bei, in dem unter Punkt 3 ausgeführt werde, es sei gemeindeseits nicht möglich, zu bescheinigen, dass die Wohnung vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung genutzt worden sei. Dies decke sich auch mit dem im Ermittlungsverfahren erster Instanz vom Bürgermeister an die Erstbehörde gerichteten Antwortschreiben vom 29. Dezember 1995, wonach nicht bestätigt werden könne, dass die Wohnung bereits am 1. März 1993 als Zweitwohnung genutzt worden sei. Auf Grund der Ausführungen in der Berufung, wonach die Wohnung nicht zu einem Beherbergungsbetrieb gehört habe, sondern lediglich das Nutzungsrecht vorübergehend der Hausverwaltung zur Vermietung an Feriengäste zur Verfügung gestellt worden sei, habe der Rechtsvertreter der Antragsteller in der Berufungsverhandlung vom 18. November 1996 angekündigt, die entsprechende Nutzungsvereinbarung vorzulegen; dies sei jedoch bis heute nicht geschehen. Damit bleibe festzuhalten, dass auf Grund dieses Ermittlungsergebnisses von einer Zweitwohnung gemäß § 17 Abs. 9 ROG nicht gesprochen werden könne, sondern die Wohnung vielmehr Teil des Beherbergungsbetriebes "Hotel R" gewesen sei, was die Antragsteller im Übrigen durch die Vorlage einer entsprechenden Bestätigung der Leitung des Hotels vom 27. Jänner 1996 selbst dokumentiert hätten. Es sei daher vom Fehlen des allgemeinen Zustimmungserfordernisses des § 14 Abs. 1 Z. 3 GVG auszugehen gewesen.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag zunächst im Rahmen der ihm zustehenden Kontrolle der Beweiswürdigung (vgl. näher das hg. Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Oktober 1985, Zl. 85/02/0053) nicht zu erkennen, dass die Annahme der belangten Behörde, die in Rede stehende Wohnung sei vor Inkrafttreten des ROG (1. März 1993, vgl. § 46

Abs. 1 ROG) nicht als Zweitwohnung benutzt worden, rechtswidrig wäre. Dies deshalb, weil sich die belangte Behörde zu Recht auf die zitierte Ausnahmebestimmung des § 17 Abs. 9 zweiter Satz GVG stützen konnte, nämlich dass diese Wohnung einem "Beherbergungsbetrieb" zuzurechnen gewesen sei. Insbesondere konnte sich die belangte Behörde hiezu zutreffend auf das von ihr zitierte (von den Beschwerdeführern vorgelegte) Schreiben der "Leitung des Hotels" vom 27. Jänner 1996 berufen, woraus unter anderem hervorgeht, dass diese Wohnung "seit Errichtung im Dez 1988 bis heute ausschließlich als Ferienwohnung und Hotelzimmer für Gäste im Zuge der Vermietung im Hotelbereich zur Verfügung gestellt wurde". Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer setzte dies nicht voraus, dass der Wohnungseigentümer "Gesellschafter dieses Betriebes" gewesen ist; vielmehr genügte es, dass die Wohnung "im Rahmen" eines Beherbergungsbetriebes regelmäßig anderen Personen überlassen wurde (vgl. in diesem Zusammenhang auch die Worte in der zitierten

Gesetzesstelle "... sowie dann, wenn sie sonst im Rahmen des Fremdenverkehrs ... überlassen werden"). Daran ändert sohin auch

der Umstand nichts, dass die Beschwerdeführer bereits im Verwaltungsverfahren vorgebracht haben (vgl. die Stellungnahme vom 11. Jänner 1996), der Erstbeschwerdeführer (bzw. dessen Familienangehörige) hätten "in den saisonalen Zwischenzeiten" die Wohnung "zeitweise selbst zu Erholungs- und Ferienzwecken genutzt". Von daher gesehen können die von den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang vorgetragenen Verfahrensrügen nicht wesentlich sein.

Konnte die belangte Behörde aber davon ausgehen, dass sich die Beschwerdeführer nicht auf die Ausnahmebestimmung des § 24 Abs. 7 lit. b ROG berufen konnten, so kommt die zitierte Bestimmung des § 14 Abs. 1 Z. 3 GVG zum Tragen. Die Beschwerdeführer erkennen richtig, dass bei einer wie im vorliegenden Fall bestehenden "geteilten Flächenwidmung" - einerseits Zweitwohnsitzgebiet und andererseits erweitertes Wohngebiet - in Hinsicht auf jene Liegenschaft, auf welcher sich das Gebäude mit der in Rede stehenden Eigentumswohnung befindet, beide Widmungskategorien einen Prüfungsmaßstab bilden (vgl. zutreffend Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts, Band I, 11. Auflage, Seite 265, wo unter Hinweis auf § 1 Abs. 1 WEG dargelegt wird, dass der Wohnungseigentümer Miteigentümer der ganzen Liegenschaft ist und ein dingliches Nutzungs- und Verfügungsrecht an bestimmten Räumlichkeiten erhält).

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

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff, insbesondere § 53 Abs. 1 letzter Satz VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 18. Mai 2001

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2001:1997020471.X00

Im RIS seit

31.07.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at