jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2022/11/9 Ra 2022/11/0168

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.11.2022

Index

L67005 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Salzburg
L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg
001 Verwaltungsrecht allgemein
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)
10/07 Verwaltungsgerichtshof
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

B-VG Art130 Abs1 Z3
GVG Slbg 1997 §12 Abs3 litd idF 1999/011
GVG Slbg 2001 §13a Abs2
GVG Slbg 2001 §13d Abs1
GVG Slbg 2001 §13d Abs1 Z2
GVG Slbg 2001 §13d Abs4
GVG Slbg 2001 §13d Abs4 Z2
ROG Slbg 1992 §24 Abs7 litb
ROG Slbg 1998 §24 Abs7
ROG Slbg 1998 §24 Abs7 litb
ROG Slbg 2009 §31 Abs2 Z4
ROG Slbg 2009 §31 Abs5 Z2
VwGG §42 Abs2 Z1
VwGVG 2014 §16 Abs1
VwGVG 2014 §8 Abs1
VwRallg

1. B-VG Art. 130 heute
2. B-VG Art. 130 gültig ab 01.02.2019zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019
3. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2019 bis 31.01.2019zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
4. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
5. B-VG Art. 130 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
6. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2015 bis 24.05.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
7. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 115/2013
8. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

9. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
10. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.1998 bis 31.12.2003zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
11. B-VG Art. 130 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1997zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
12. B-VG Art. 130 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
13. B-VG Art. 130 gültig von 18.07.1962 bis 30.06.1976zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 215/1962
14. B-VG Art. 130 gültig von 25.12.1946 bis 17.07.1962zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
15. B-VG Art. 130 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946zuletzt geändert durch StGBl. Nr. 4/1945
16. B-VG Art. 130 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):
Ra 2022/11/0168 E 09.11.2022

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schick, die Hofrätinnen Dr. Pollak, Mag. Hainz-Sator und MMag. Ginthör sowie den Hofrat Dr. Faber als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Vitecek, über die Revision 1. der Mag. C F sowie 2. des P F, beide in W, beide vertreten durch die Berger Daichendt Grobovschek Perfeller Rechtsanwälte OG in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 55, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg vom 10. August 2022, Zl. 405-1/767/1/10-2022, betreffend Bescheinigung gemäß § 13d Abs. 4 Z 2 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeister der Gemeinde G, vertreten durch Mag. Andreas Stieger, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Dametzstraße 6), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat den revisionswerbenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Mit Eingabe vom 8. Juli 2021 beantragten die revisionswerbenden Parteien hinsichtlich eines näher bezeichneten Kaufvertrags betreffend die in G (einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde im Sinn des § 31 Abs. 1 Z 1 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009) gelegene Liegenschaft EZ X KG Y die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 13d Abs. 4 Z 2 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (SGVG) durch die belangte Behörde.

2 Mit Schreiben vom 8. April 2022 erhoben die revisionswerbenden Parteien Säumnisbeschwerde.

3 In ihrer an das Verwaltungsgericht gerichteten Stellungnahme vom 20. Juli 2022 führte die belangte Behörde u.a. aus, aufgrund bestimmter Ermittlungen und der Aussagen näher genannter Zeugen habe sich ergeben, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht als Zweitwohnsitz genutzt worden sei. Dies gelte auch für die von den revisionswerbenden Parteien ins Treffen geführte Nutzung der Liegenschaft durch Herrn L, der im Zeitraum von 1984 bis 2006 an der in Rede stehenden Adresse zwar über eine Nebenwohnsitzmeldung verfügt habe, dessen Lebensmittelpunkt jedoch auch in dem zuletzt genannten Zeitraum an dieser Anschrift begründet gewesen sei. Zudem befänden sich in dem betreffenden Gebäude vier Wohneinheiten, hinsichtlich derer es teils an einer baubehördlichen Bewilligung fehle.

4 Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Verwaltungsgericht der Säumnisbeschwerde Folge und wies den gegenständlichen Antrag vom 8. Juli 2021 gemäß § 13d Abs. 4 Z 2 iVm. § 29 Abs. 9 SGVG ab. Die Revision nach Art. 133 Abs. 4 B-VG erklärte das Verwaltungsgericht für nicht zulässig.

5 Das Verwaltungsgericht stellte fest, die gegenständliche Liegenschaft sei in den Jahren 1987 bzw. 1989 vom Liegenschaftsvoreigentümer in das Miteigentum und letztlich 1991 in das Alleineigentum übernommen worden. Bis zum Jahr 1984 und im Zeitraum von 2006 bis 2020 habe er dort seinen Hauptwohnsitz geführt. In den Jahren von 1984 bis 2006 sei er mit Nebenwohnsitz gemeldet gewesen. Infolge des Todes des Voreigentümers seien die nunmehrigen Verkäufer im Erbrechtsweg außerbücherliche Eigentümer der Liegenschaft geworden.

6 In seiner rechtlichen Beurteilung legte das Verwaltungsgericht zunächst dar, weshalb die Säumnisbeschwerde für zulässig und begründet zu erachten sei.

7 Ferner führte es betreffend die inhaltliche Erledigung des Antrags vom 8. Juli 2021 aus, dass Gegenstand des Rechtsgeschäfts im Sinn von § 13d SGVG und der diesbezüglich erforderlichen Nutzungserklärung die gesamte Liegenschaft sei. Eine solche Erklärung sei demnach nicht erforderlich, wenn der Gegenstand des Rechtsgeschäfts, somit die gesamte Liegenschaft, bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeitzwecke genützt worden sei.

8 In der „Gesamtzusammenschau" der zur Anwendung gelangenden Bestimmungen des SGVG sei § 13d Abs. 4 Z 2 leg. cit. in Verbindung mit der Genese des § 13d Abs. 1 SGVG und dieser in Zusammenschau mit seiner am 1. November 2012 in Kraft getretenen Fassung zu betrachten. Eine allein auf den derzeitigen „Geltungsstand" bezogene Anwendung von § 13d Abs. 1 iVm. Abs. 4 Z 2 SGVG ergebe keinen Sinn. Daher sei das Gesetz im Lichte des gesamten Regelungszusammenhangs sowie unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte des § 13d SGVG dahin zu interpretieren, dass sich der Verweis in § 13d Abs. 4 Z 2 SGVG auf den letzten Satz des Absatzes 1 dieser Bestimmung in der derzeit gültigen Fassung beziehe.

9 Daraus folge, dass eine entsprechende Nutzungserklärung im Sinn von § 13d Abs. 1 SGVG nicht erforderlich sei, wenn der Gegenstand eines Rechtsgeschäfts bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung im einschlägig zitierten Sinn benutzt worden sei. Bezogen auf den vorliegenden Fall bedeute dies, dass als Voraussetzung für die Ausstellung einer entsprechenden Bescheinigung die Zweitwohnsitznutzung für die gesamte Liegenschaft bereits vor dem 1. März 1993 bestanden haben müsse. Aus der konkreten Formulierung (arg. „bereits") sei zu schließen, dass die Zweitwohnsitznutzung „bereits zum 01.03.1993 und seit damals bis zur Beantragung der entsprechenden Bescheinigung vorzuliegen" habe. Diese Voraussetzung sei vorliegend unzweifelhaft nicht erfüllt, zumal der Voreigentümer im Zeitraum von 2006 bis 2020 unstrittig seinen Hauptwohnsitz zumindest in Teilen der Liegenschaft geführt habe und somit für den Gegenstand des Rechtsgeschäfts, also die Gesamtliegenschaft, die beantragte Bescheinigung nicht auszustellen sei.

10 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, die sich in ihrer Zulässigkeitsbegründung im Wesentlichen - unter dem Gesichtspunkt einer Abweichung von der hg. Judikatur (Hinweis: VwGH 6.11.2002, 99/02/0280) sowie unter dem Aspekt des Fehlens von hg. Rechtsprechung - gegen die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts wendet, der zufolge gemäß § 13d Abs. 1 Z 2 iVm. Abs. 4 Z 2 SGVG darauf abzustellen sei, dass die Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeitzwecke bereits zum 1. März 1993 und seit damals bis zur Beantragung der entsprechenden Bescheinigung vorzuliegen habe.

11 Die belangte Partei erstattete eine Revisionsbeantwortung.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

12 Im Hinblick auf das dargestellte Zulässigkeitsvorbringen erweist sich die Revision als zulässig; sie ist auch begründet.

13 § 31 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009), LGBl. Nr. 30 in der Fassung LGBl. Nr. 64/2022, lautet auszugsweise:

„Zweitwohnungsbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete

§ 31 (1) Die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung ist raumordnungsrechtlich beschränkt:

1. in Gemeinden, in denen der Anteil an Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz verwendet werden, 16 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Gemeinde übersteigt (Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden);

2. in Gebieten, die durch Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde zu Zweitwohnung-

Beschränkungsgebieten erklärt worden sind; eine solche Kennzeichnung kann erfolgen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit geeigneten Wohnungen für Hauptwohnsitzzwecke oder zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungs-, Sozial- oder Wirtschaftsstrukturen erforderlich ist.

Die Landesregierung hat das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß der Z 1 alle fünf Jahre festzustellen und die Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden durch Verordnung zu bezeichnen. Auf Antrag einer Gemeinde kann der Prozentsatz gemäß der Z 1 für die betreffende Gemeinde erhöht werden, wenn dies überörtlichen strukturellen Entwicklungszielen nicht zuwiderläuft. Für die Feststellung des Prozentanteils ist jeweils das arithmetische Mittel des Nicht-Hauptwohnsitzanteils zum Stichtag 31. Oktober der letzten fünf Jahre heranzuziehen.

(2) In Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden oder -gebieten ist die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig. Ausgenommen davon sind Wohnungen:

...

4. die bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeitzwecke oder vor Inkrafttreten einer Verordnung gemäß Abs 1 Z 1 oder Kennzeichnung gemäß Abs 1 Z 2 als Zweitwohnung verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war; ...“.

14 Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (SGVG), LGBl. Nr. 9/2002 in der Fassung LGBl. Nr. 33/2019, lautet auszugsweise:

„2a. Abschnitt

Verkehr mit Baugrundstücken

Anwendungsbereich, Zielsetzungen

§ 13a (1) Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an Baugrundstücken in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) unterliegt den Bestimmungen dieses Abschnittes.

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnittes ist die Sicherstellung eines geordneten, der Raumordnung hinsichtlich der Nutzung von Grund und Boden entsprechenden rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken, insbesondere die Eindämmung von Zweitwohnnutzungen im Interesse der dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer leistungsfähigen Wirtschaft.

...

Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte

§ 13c

...

(5) Der Anzeige sind anzuschließen:

...

5. soweit sich die Nutzungserklärung gemäß § 13d auf Grundstücksteile bezieht, eine planliche Darstellung davon in einem geeigneten Maßstab.

...

Nutzungserklärung

§ 13d (1) Anlässlich der Anzeige des Rechtsgeschäfts hat der Rechtserwerber höchstpersönlich zu erklären, dass er den Gegenstand des Rechtsgeschäfts, soweit mit diesem Rechte an Baugrundstücken oder Gebäuden oder Teilen davon auf Baugrundstücken eingeräumt, begründet oder übertragen werden, außer in den Fällen einer ausnahmsweisen Gestattung gemäß § 31 Abs 3 ROG 2009 weder selbst noch durch Dritte entgegen den jeweils geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen als Zweitwohnung nutzen bzw. nutzen lassen wird. Kann der Rechtserwerber auf Grund der Beschränkung der Geschäftsfähigkeit die Erklärung nicht höchstpersönlich abgeben oder handelt es sich beim Rechtserwerber um eine juristische Person, ist die Erklärung von dessen gesetzlichem oder organschaftlichem Vertreter höchstpersönlich abzugeben. Eine solche Erklärung ist nicht erforderlich, soweit der Gegenstand des Rechtsgeschäftes

...

2. bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeitzwecke verwendet worden ist.

...

(4) Der Bürgermeister hat auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen:

1. über die Abgabe der Erklärung gemäß Abs 1 erster Satz;

2. darüber, dass gemäß Abs 1 zweiter Satz keine Erklärung erforderlich ist.

Bezieht sich das Rechtsgeschäft auf mehrere Baugrundstücke oder Gebäude oder Teile davon auf Baugrundstücken, hat der Bürgermeister eine Bescheinigung gemäß Z 1 auszustellen, wenn für mindestens einen dieser Rechtserwerbe eine Erklärung gemäß Abs 1 erster Satz abzugeben ist.

Bezieht sich das Rechtsgeschäft auf mehrere Baugrundstücke oder Gebäude oder Teile davon auf Baugrundstücken und ist für keinen dieser Rechtserwerbe eine Erklärung gemäß Abs 1 zweiter Satz abzugeben, hat der Bürgermeister eine Bescheinigung gemäß Z 2 auszustellen.

...

5. Abschnitt

Grundverkehrsbehörden und Verfahrensvorschriften

Grundverkehrsbehörden

§ 27 (1) Grundverkehrsbehörden im Sinn dieses Gesetzes sind:

1. der Bürgermeister für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 Abs 1 letzter Satz und Abs. 1a sowie für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 13d Abs 4 und bei der Wahrnehmung der ihm gemäß § 32a zukommenden Zuständigkeiten;

...

Verfahrensvorschriften

§ 29

...

(9) Die Verweigerung einer Bescheinigung oder die Versagung einer Bestätigung nach diesem Gesetz hat mit Bescheid zu erfolgen.

...“

15 § 13d SGVG in der Fassung LGBl. Nr. 70/2012 lautete:

„Nutzungserklärung

§ 13d (1) Anlässlich der Anzeige des Rechtsgeschäfts hat der Rechtserwerber persönlich zu erklären, dass er den Gegenstand des Rechtsgeschäfts, soweit mit diesem Rechte an Baugrundstücken oder Gebäuden oder Teilen davon auf Baugrundstücken eingeräumt, begründet oder übertragen werden, außer in den Fällen einer ausnahmsweisen Gestattung gemäß § 31 Abs 3 ROG 2009 weder selbst noch durch Dritte entgegen den jeweils geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen als Zweitwohnung nutzen bzw nutzen lassen wird. Eine solche Erklärung ist nicht erforderlich, soweit der Gegenstand des Rechtsgeschäftes bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung benutzt worden ist. Kann der Rechtserwerber auf Grund der Beschränkung der Geschäftsfähigkeit die Erklärung nicht persönlich abgeben oder handelt es sich beim Rechtserwerber um eine juristische Person, ist die Erklärung von dessen gesetzlichem oder organschaftlichem Vertreter persönlich abzugeben.

...

(4) Der Bürgermeister hat auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen:

1. über die Abgabe der Erklärung gemäß Abs 1 erster Satz;

2. darüber, dass gemäß Abs 1 zweiter Satz keine Erklärung erforderlich ist.

Bezieht sich das Rechtsgeschäft auf mehrere Baugrundstücke oder Gebäude oder Teile davon auf Baugrundstücken, hat der Bürgermeister eine Bescheinigung gemäß Z 1 auszustellen, wenn für mindestens einen dieser Rechtserwerbe eine Erklärung gemäß Abs 1 erster Satz abzugeben ist. Bezieht sich das Rechtsgeschäft auf mehrere Baugrundstücke oder Gebäude oder Teile davon auf Baugrundstücken und ist für keinen dieser Rechtserwerbe eine Erklärung gemäß Abs 1 zweiter Satz abzugeben, hat der Bürgermeister eine Bescheinigung gemäß Z 2 auszustellen."

16 In seiner Stammfassung enthielt das SGVG keine Regelungen für Zweitwohnnutzungen bzw. Wohnnutzungen für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeitzwecke, die bereits vor dem 1. März 1993 bestanden.

17 Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 1997 (SGVG 1997), LGBl. Nr. 11, sah hingegen in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 11/1999 Bestimmungen betreffend bereits vor dem 1. März 1993 bestehende Zweitwohnsitznutzungen vor und lautete (auszugsweise):

„Anzeigepflicht

§ 12

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die Baugrundstücke betreffen und folgende Rechte zum Gegenstand haben, sind mit Ausnahme des Falles des § 13 Abs 1 lit a nur zulässig, wenn der Rechtserwerber eine Erklärung gemäß Abs 3 abgibt und das Rechtsgeschäft unter Anschluß der Erklärung und in den Fällen des Abs 3 Z 2 lit c auch der darin genannten Bescheinigung beim Grundverkehrsbeauftragten anzeigt.

Darunter fallen:

a) die Übertragung des Eigentums;

...

(3) Die Erklärung des Rechtserwerbers hat zu enthalten:

...

d) Der Gegenstand des Rechtsgeschäfts, der nicht in einem Zweitwohnungsgebiet 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.

...

(6) Auf unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die bestehende, nicht in einem Zweitwohnungsgebiet liegende Wohnungen betreffen, finden 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.

Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte

§ 13

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die Baugrundstücke betreffen, bedürfen unter folgenden Voraussetzungen zu ihrer vollen Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde:

a) wenn der Gegenstand des Rechtsgeschäftes 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;

..."

18 In den Materialien (Vorlage der Landesregierung) zu § 12 Abs. 3 lit. d SGVG 1997 in der Fassung LGBl. Nr. 11/1999 wurde Folgendes ausgeführt (Nr. 99 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages; 6. Session der 11. Gesetzgebungsperiode, 4):

„Die Bestimmung korrespondiert mit § 24 Abs 7 lit b ROG 1998. Darin werden Zweitwohnungen aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des ROG 1992 als Bestand vom Gesetzgeber unberührt gelassen. Diese raumordnungsrechtliche

Akzeptierung führte über § 14 Abs 1 Z 3 GVG 1997 zur für die Übertragung der Zweitwohnung an neue Eigentümer usw erforderlichen Zustimmung durch die Grundverkehrslandeskommission. Dieser Fall der Zweitwohnnutzung bereits vor dem 1. März 1993 kann daher typisiert zum Anknüpfungspunkt für eine bloße Anzeigepflicht gemacht werden. Dabei ist es unerheblich, ob die Zweitwohnnutzung vor dem 1. März 1993 rechtmäßig oder rechtswidrig erfolgt ist. Das bedeutet, daß Zweitwohnungen zB in Apartmenthäusern im Sinn des § 14 Abs 7 ROG 1968 idF LGBl Nr 126/1972 oder im Sinn des § 12 Abs 7 ROG 1977 ohne weiteres übertragen werden können, obwohl die Bauten als solche keine Baubewilligung erhalten haben."

19 Gemäß § 24 Abs. 7 lit. b Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 (SROG 1998), LGBl. Nr. 44, fiel unter das Verbot von Zweitwohnungen „eine solche Wohnnutzung" nicht, wenn die Wohnung bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung benutzt worden ist.

20 § 24 Abs. 7 lit. b des am 1. März 1993 in Kraft getretenen Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 (SROG 1992), LGBl. Nr. 98/1992, lautete:

„Unter das Verbot von Zweitwohnungen fällt eine solche Wohnnutzung nicht, wenn die Wohnung bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes als Zweitwohnung benutzt worden ist."

21 Zu § 24 Abs. 7 lit. b SROG 1992 führen die Materialien (Ausschussbericht) wie folgt aus (Nr. 56 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages; 5. Session der 10. Gesetzgebungsperiode, 14):

„§ 24 Abs. 7 enthält Ausnahmen vom Nutzungsverbot als Zweitwohnung aufgrund der bisher bestehenden Verhältnisse (objektbezogen) oder ..."

22 Den Materialien (Ausschussbericht) zu § 17 Abs. 4 SROG 1992, der nähere Vorschriften über Zweitwohnungen enthielt, ist weiters Folgendes zu entnehmen (Nr. 56 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages; 5. Session der 10. Gesetzgebungsperiode, 11):

„... Anstelle dessen wurde ein allgemeines Verbot von Zweitwohnungen außerhalb von Zweitwohnungsgebieten aufgenommen (§ 17 Abs. 4 erster Satz). Es gilt auch im Grünland. Es bedeutet ein Errichtungsverbot neuer Zweitwohnungen sowie das Verbot der Nutzung bestehender Wohnungen neuerdings als Zweitwohnung. ..."

23 Den Antrag der revisionswerbenden Parteien auf Ausstellung der in § 13d Abs. 1 Z 2 iVm. Abs. 4 2 SGVG genannten Bescheinigung mit dem Inhalt, dass eine Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs. 1 SGVG für den gegenständlichen Rechtserwerb nicht abzugeben sei, wies das Verwaltungsgericht mit der Begründung ab, dass die Liegenschaft „zumindest in Teilen" im Zeitraum von 2006 bis 2020 als Hauptwohnsitz genutzt worden sei. Soweit das Verwaltungsgericht dabei die Rechtsauffassung vertrat, dass eine nach dem 1. März 1993 erfolgte Hauptwohnsitznutzung der Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 13d Abs. 1 Z 2 iVm. Abs. 4 Z 2 SGVG entgegenstehe, hat es aus den im Folgenden dargelegten Gründen die Rechtslage verkannt:

24 Beizupflichten ist dem Verwaltungsgericht zunächst darin, dass der Verweis des § 13d Abs. 4 Z 2 SGVG auf „Abs 1 zweiter Satz" auf einem offenkundigen Versehen beruht und das Gesetz richtigerweise auf den letzten Satz des § 13d Abs. 1 SGVG (in der Fassung nach LGBl. Nr. 102/2018) und nicht (mehr) - wie dies bis zum Inkrafttreten der zuletzt genannten Novelle der Fall war - auf den zweiten Satz des § 13d Abs. 1 SGVG Bezug nimmt.

25 Darüber hinaus trifft es zu, dass die Voraussetzungen des § 13d Abs. 1 Z 2 SGVG objektbezogen zu prüfen sind (arg: „... Gegenstand des Rechtsgeschäfts ..."; siehe zudem die Materialien zu § 24 Abs. 7 lit. b SROG 1992).

26 Die Bestimmungen des gegenständlichen Abschnitts 2a des SGVG dienen der Eindämmung von Zweitwohnnutzungen (vgl. § 13a Abs. 2 SGVG). Weiters zeigt die Regelung, die in § 13d Abs. 4 letzter Satz SGVG für Rechtserwerbe an Teilen einer Liegenschaft (bzw. Teilen eines Gebäudes) getroffen wurde, dass dann, wenn mehrere Teile einer Liegenschaft Gegenstand eines Rechtserwerbs sind, die betreffende Bestätigung nur auszustellen ist, wenn sämtliche Teile der Liegenschaft den Anforderungen des § 13d Abs. 1 Z 2 SGVG entsprechen (arg. „... und ist für keinen dieser Rechtserwerbe eine Erklärung gemäß Abs 1 zweiter Satz abzugeben, hat der Bürgermeister eine Bescheinigung gemäß Z 2 auszustellen.").

27 Vor diesem Hintergrund ist auch die verwaltungsgerichtliche Auffassung als zutreffend zu erachten, dass für den Rechtserwerb an einer Liegenschaft in ihrer Gesamtheit, wenn diese (d.h. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes) nicht zur Gänze die Voraussetzungen nach § 13d Abs. 1 Z 2 SGVG erfüllt, keine Bestätigung im Sinn von § 13d

Abs. 4 Z 2 SGVG ausgestellt werden darf. Eine bloß teilweise Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft zu den in § 13d Abs. 1 Z 2 SGVG genannten Zwecken hätte daher jedenfalls nicht zur Ausstellung der von den revisionswerbenden Parteien beantragten Bescheinigung zu führen (zu § 31 Abs. 2 Z 4 SROG 2009, dem raumordnungsrechtlichen Pendant zu § 13d Abs. 1 Z 2 SGVG, vgl. VwGH 21.10.2021, Ra 2019/06/0006, 0007).

28 Welche Rechtsfolgen sich daraus für den Rechtserwerb der revisionswerbenden Parteien, der sich auf die gesamte in Rede stehende Liegenschaft bezieht, ergeben, kann vorliegend indes schon deshalb nicht abschließend beurteilt werden, weil das angefochtene Erkenntnis keine konkreten Feststellungen zur tatsächlichen Nutzung der Liegenschaft „bereits vor dem 1. März 1993“ (dazu sogleich) enthält.

29 In diesem Zusammenhang erweisen sich vor allem die im angefochtenen Erkenntnis vorgenommene Auslegung der Wortfolge „bereits vor dem 1. März 1993“ (vgl. § 13d Abs. 1 Z 2 SGVG) sowie die verwaltungsgerichtliche Begründung, weshalb fallbezogen die Voraussetzungen nach § 13d Abs. 1 Z 2 SGVG nicht erfüllt seien, als verfehlt.

30 Gegen die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts, das auch Nutzungen nach dem 1. März 1993 für ausschlaggebend erachtete, spricht bereits der Wortlaut des § 13d Abs. 1 Z 2 SGVG. In § 13d Abs. 1 Z 2 SGVG, der keinen Anhaltspunkt dafür liefert, dass es auf Nutzungen nach dem 1. März 1993 ankäme, finden die Erwägungen des Verwaltungsgerichts zur Maßgeblichkeit von Nutzungen „bereits zum 01.03.1993 und seit damals bis zur Beantragung der entsprechenden Bescheinigung“ keine Deckung (vgl. demgegenüber die Formulierung in § 31 Abs. 5 Z 2 SROG 2009 in der Fassung vor LGBl. Nr. 82/2017, arg: „...vor dem 1. Jänner 1973 oder später ...“).

31 Ferner weisen die oben wiedergegebenen Materialien zu § 12 Abs. 3 lit. d SGVG 1997 in der Fassung LGBl. Nr. 11/1999, in denen festgehalten wird, dass korrespondierend mit § 24 Abs. 7 lit. b SROG 1998 Zweitwohnungen aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des SROG 1992 als Bestand unberührt blieben und dieser Fall der Zweitwohnnutzung bereits vor dem 1. März 1993 typisiert zum Anknüpfungspunkt für eine bloße Anzeigepflicht gemacht werden könne, darauf hin, dass im gegebenen Zusammenhang Nutzungen nach dem 1. März 1993 nicht entscheidend sind. Dies belegen zudem die anschließenden Ausführungen in der zitierten Vorlage der Landesregierung zur Novelle LGBl. Nr. 11/1999, in denen betreffend das Erfordernis der Zweitwohnnutzung vor dem 1. März 1993 betont wird, dass Zweitwohnungen z.B. in Apartmenthäusern im Sinn des § 14 Abs. 7 ROG 1968 in der Fassung LGBl. Nr. 126/1972 oder im Sinn des § 12 Abs. 7 ROG 1977 ohne weiteres übertragen werden könnten, wobei die Erfüllung einer weiteren Voraussetzung, dass - wie dem angefochtenen Erkenntnis zugrunde gelegt - eine über den 1. März 1993 hinausgehende Zweitwohnnutzung bestehen müsste, nicht gefordert wird. Überdies sprechen die Materialien zu § 17 Abs. 4 und § 24 Abs. 7 lit. b SROG 1992 für das hier erzielte Auslegungsergebnis (arg: „neuerdings“; „aufgrund der bisher bestehenden Verhältnisse“).

32 Der Verwaltungsgerichtshof hat auch zu der mit § 13d Abs. 1 Z 2 SGVG vergleichbaren Bestimmung des § 12 Abs. 3 lit. d SGVG 1997 in der Fassung LGBl. Nr. 11/1999 (bezogen auf die damals maßgebliche Rechtslage nach dem SGVG 1997) festgehalten, dass durch diese Novelle nachträglich die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Zweitwohnungen außerhalb von Zweitwohngebieten bei entsprechendem Nachweis der diesbezüglichen Nutzung zum Stichtag 1. März 1993 weggefallen ist (vgl. VwGH 6.11.2002, 99/02/0280; siehe auch VwGH 28.2.2003, 99/02/0353; zu § 24 Abs. 7 lit. b SROG 1992 vgl. VwGH 18.5.2001, 97/02/0471).

33 Aus den dargelegten Erwägungen trifft der Vorwurf der revisionswerbenden Parteien zu, dass das Verwaltungsgericht, das die Abweisung des verfahrenseinleitenden Antrags mit einer in den Jahren von 2006 bis 2020 erfolgten Hauptwohnsitznutzung begründete, von einer verfehlten Rechtsansicht ausging und aus diesem Grund das angefochtene Erkenntnis mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastete. Dieses war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben.

34 Aufgrund seiner Verpflichtung zur amtswegigen Ermittlung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts wäre das Verwaltungsgericht zudem gehalten gewesen, die in der Stellungnahme der belangten Behörde vom 20. Juli 2022 angeführten Zeugen zu vernehmen und geeignete Ermittlungsschritte zu setzen, um angesichts der in § 13d Abs. 1 Z 2 SGVG genannten Voraussetzungen, nach denen nicht bloß auf eine Nebenwohnsitzmeldung bzw. die Meldedaten abzustellen ist, fundierte Feststellungen zu der von den revisionswerbenden Parteien ins Treffen geführten Nutzung der Liegenschaft im Sinn des § 13d Abs. 1 Z 2 SGVG zu treffen (vgl. auch VwGH 21.11.2014, 2013/02/0223).

35 Lediglich der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass in der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung

ein ausdrücklicher Abspruch, dass der Säumnisbeschwerde stattgegeben werde, auch wenn ein solcher Abspruch regelmäßig keine Verletzung in subjektiven Rechten bewirkt, nicht vorzunehmen ist (vgl. VwGH 27.5.2015, Ra 2015/19/0075 [VwSlg. 19.130/A]).

36 Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

Wien, am 9. November 2022

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2022:RA2022110168.L00

Im RIS seit

23.01.2023

Zuletzt aktualisiert am

23.01.2023

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at