jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/6/22 94/06/0192

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.06.1995

Index

L80008 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Vorarlberg;
L82000 Bauordnung;
001 Verwaltungsrecht allgemein;

Norm

BauRallg;
RPG Vlbg 1973 §14 Abs15 idF 1993/027;
RPGNov Vlbg 1993 Art2 Abs2;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Leukauf und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Knecht, über die Beschwerde des M in L, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in B, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Bludenz vom 18. Juli 1994, Zl. I - 5/3/Le/94, betreffend Versagung der Bewilligung zur Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung (mitbeteiligte Partei: Gemeinde L, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Vorarlberg hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 11.510,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist gemäß Kaufvertrag vom 13. November 1992 Eigentümer von 27/4196 Miteigentumsanteilen an der EZ nn1 GB L, bestehend aus dem Grundstück Nr. 858/2 mit dem Wohn- und Geschäftshaus "A". Auf Grund eines abgeschlossenen (noch nicht verbücherten) Wohnungseigentumsvertrages mit Benützungsregelung ist der Beschwerdeführer als Eigentümer dieser 27/4196 Miteigentumsanteile berechtigt, die im zweiten Obergeschoß des Gebäudes gelegene Wohnung Top 17, bestehend aus Vorraum mit Garderobe, Küche-Wohn-Schlafzimmer, Bad mit WC, alleine zu benützen.

Mit Ansuchen vom 21. Dezember 1993 beantragte der Beschwerdeführer gemäß § 14 Abs. 15 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes (RPG), die künftige Nutzung der angeführten Wohnung als Ferienwohnung zu bewilligen. Er brachte vor, diese Wohnung sei "per Stichtag" 1. Dezember 1992 betrieblich genutzt worden. Diese Nutzung sei bis

zum 30. April 1993 gegeben gewesen, zu welchem Stichtag er aus einem näher bezeichneten Unternehmen ausgeschieden sei. Er werde "aus beruflichen und privaten Gründen" künftig nicht mehr in L berufs- und erwerbstätig sein. Er habe daher diese Wohnung dem G.G. veräußert, der sie als Ferienwohnung benutzen werde. Dem angeschlossenen Kaufvertrag vom 23. Dezember 1993 zufolge wurde der Miteigentumsanteil "samt Inventar" um S 3,000.000,--, das Dienstbarkeitsrecht des Einstellens eines Personenkraftwagens hingegen um weitere S 200.000,-- veräußert. Das Rechtsgeschäft wurde unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, daß die gemäß § 14 Abs. 15 RPG erforderliche Bewilligung erteilt werde. Die fragliche Wohnung ist den Angaben des Beschwerdeführers im Verwaltungsverfahren zufolge 30 m2 groß.

Mit Bescheid vom 26. Jänner 1994 hat der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde die angestrebte Bewilligung versagt, weil im gegenständlichen Fall keine "besonders berücksichtigungswürdigen Umstände" iSd § 14 Abs. 15 RPG vorlägen. Die Behauptung, daß die Wohnung lediglich dann verkäuflich wäre, wenn sie als Ferienwohnung genutzt werden könne, sei deshalb unzutreffend, weil ein dringender Bedarf an Wohnungen für Einheimische und Mitarbeiter bestehe und somit zweifelsohne eine Verkaufsmöglichkeit der Wohnung ohne Ferienwohnungsnutzung möglich sei. Darüber hinaus werde durch die Zulassung weiterer Ferienwohnungsnutzungen die Erreichung der durch die Gemeinde vertretenen Raumplanungsziele gemäß § 2 RPG gefährdet, weil durch die im Ortsteil Z und auch im Ortsgebiet von L stattgefundene Anhäufung von Ferienwohnungen und durch eine weitere Vermehrung derselben die Erhaltung und Entwicklung der Gemeinde L als geeignetes Erholungs- und Fremdenverkehrsgebiet gefährdet sei (§ 2 Abs. 2 RPG).

Über die fristgerecht eingebrachte Berufung erging am 13. Mai 1994 der Bescheid des Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde, mit welcher der Berufung keine Folge gegeben und der Bescheid erster Instanz bestätigt wurde.

Der gegen diesen Bescheid eingebrachten Vorstellung des Beschwerdeführers hat die belangte Behörde mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 18. Juli 1994 keine Folge gegeben. Begründend führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verfahrensganges und der Rechtslage aus, das Vorbringen des Beschwerdeführers, die Wohnung sei zu einem angemessenen und realistischen Preis nicht zu verkaufen, weil sie nicht legal als Ferienwohnung nutzbar sei, vermöge die Rechtsansicht der Gemeindebehörden, wonach dies kein "besonders berücksichtigungswürdiger Umstand" im Sinne des Gesetzes sei, nicht zu widerlegen. Die Berufungsbehörde habe nämlich dargetan, daß in L ein Bedarf an Wohnungen für Einheimische und "Mitarbeiter" bestehe, sodaß ein Verkauf der Wohnung "ohne Ferienwohnungsnutzung" aufgrund der bestehenden Nachfrage jedenfalls möglich sei. Es sei offenkundig, daß für eine Ferienwohnung ein viel höherer Preis zu erzielen sei, als für eine ganzjährig genutzte Wohnung, was aber keinesfalls das Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände im Sinne des § 15 Abs. 14 RPG zu begründen vermöge. Vielmehr sei es der Zweck der Novelle gewesen, "der Ferienwohnungsnutzung Einhalt zu gebieten, da dadurch Dauerwohnsitze verloren gingen und für die einheimische Bevölkerung der Erwerb von Wohnungen aufgrund der überhöhten Kaufpreise stark erschwert war". Zudem habe der Beschwerdeführer die Wohnung als Hauptwohnsitz verwendet, sodaß ihm - von der finanziellen Seite beim Verkauf her gesehen - eine weitere derartige Verwendung durchaus zumutbar erscheine. Auch das Argument, daß dieser Wohnung als einziger im fraglichen Haus die Bewilligung zur Nutzung als Ferienwohnung versagt worden sei, vermöge dem Beschwerdeführer nicht zum Erfolg zu verhelfen: Wie die Berufungsbehörde dargetan habe, sei bezüglich der übrigen Wohnungen der "Sanierungstatbestand" des Art. II Abs. 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 27/1993, anzuwenden gewesen, der aber vorliegendenfalls unanwendbar sei, weil eine Nutzung als Ferienwohnung nicht stattgefunden habe. Eine Ungleichbehandlung liege somit nicht vor (wurde näher ausgeführt).

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Auffassung der belangten Behörde, daß besonders berücksichtigungswürdige Umstände gemäß § 14 Abs. 15 RPG nicht vorlägen, sei aus folgenden Gründen nicht haltbar: Der Beschwerdeführer habe die in Frage stehende Wohnung zu einem Zeitpunkt erworben, als er noch in seinem elterlichen Gastgewerbebetrieb in L beschäftigt gewesen sei. Folglich habe er diese Wohnung auch während der Saison in den Monaten November bis April ständig bewohnt. Zum Zeitpunkt des Ankaufes der Wohnung sei für ihn noch nicht voraussehbar gewesen, daß er sich kurz danach beruflich verändern und L verlassen werde. Dieser Umstand habe ihn zum Verkauf der Wohnung bewogen. Wirtschaftliche Gründe seien in diesem Zusammenhang sehr wohl als besonders berücksichtigungswürdige Umstände anzusehen. Er habe das zum Verkauf anstehende Objekt inseriert, Einheimische, die die Wohnung zur Begründung des

Hauptwohnsitzes erwerben hätten wollen, seien am Kauf nicht interessiert gewesen. Dies sei darauf zurückzuführen, daß das in Frage stehende Objekt zur Begründung eines Hauptwohnsitzes "in keinster Weise" geeignet sei, es handle sich um ein Apartment mit einer Wohnfläche von ca. 30 m2. Die von der Gemeinde L dargelegte Ansicht, es bestehe ein Bedarf an Wohnungen für Einheimische und Mitarbeiter möge grundsätzlich, nicht jedoch auf das gegenständliche Objekt zutreffen. All diese Umstände hätten es ihm "verunmöglicht", diese Wohnung zu einem angemessenen Preis an einen Einheimischen zum Zwecke der Begründung des Hauptwohnsitzes zu verkaufen. Ein Verkauf zu einem Preis, durch den nicht einmal der ursprüngliche Kaufpreis samt Gebühren und Steuern sowie die zwischenzeitlich getätigten Investitionen abgedeckt wäre, könne vom Beschwerdeführer wohl nicht gefordert werden. Durch die Versagung der Bewilligung zur Nutzung als Ferienwohnung sei diese Eigentumswohnung für ihn derzeit unverkäuflich bzw. es könne nur ein Preis erzielt werden, der zum einen nicht dem Marktpreis in L entsprechen würde, zum anderen könnten die Kosten, die er im Zusammenhang mit dieser Wohnung bisher gehabt habe, nicht abgedeckt werden, weshalb nach seiner Ansicht sehr wohl besonders berücksichtigungswürdige Umstände im Sinne des § 14 Abs. 15 RPG vorlägen.

Im übrigen bestehe das Wohn- und Geschäftshaus "A" aus Ferienwohnungen und sei auch als solches konzipiert. Es würden keine Wohneinheiten darin bestehen, an denen ein Hauptwohnsitz begründet sei. Die Erteilung der Bewilligung der Ferienwohnungsnutzung würde somit den Raumplanungszielen der Gemeinde L nicht widersprechen.

Nach Ansicht der belangten Behörde liege deshalb keine Ungleichbehandlung vor, weil er vorliegendenfalls keine Anzeige nach den Übergangsbestimmungen des RPG hätte erstatten können, sei doch die Wohnung zum Stichtag 1. Dezember 1992 nicht als Ferienwohnung benützt worden. Dies "mag zwar zutreffen", bedeute aber eine unbillige Härte: Ihm seien diese Übergangsvorschriften bekannt gewesen, er habe sich aber auf die ihm "damals seitens der Gemeinde L erteilten Rechtsbelehrungen, wonach es, sollte er zu einem späteren Zeitpunkt aus L wegziehen, mit der Bewilligung zur Nutzung als Ferienwohnung keine Probleme geben werde, verlassen. Auch wenn es sich hier um unverbindliche Auskünfte handelte, so war dies für den Beschwerdeführer dennoch mitentscheidend, sich für den Ankauf dieser teuren Wohnung zu entschließen". Er habe bei der Finanzierung der Wohnung daher davon ausgehen können, daß er im Falle "einer beruflichen und örtlichen Veränderung wiederum" einen marktüblichen Preis erzielen könne.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligte Gemeinde, die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 14 Abs. 15 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes (RPG), LGBl. Nr. 15/1973 idF LGBl. Nr. 27/1993, kann die Gemeinde bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände auf Antrag die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen als Ferienwohnung bewilligen, wenn dadurch die Erreichung der in § 2 genannten Ziele nicht gefährdet wird (§ 2 umschreibt die Raumordnungsziele).

Gemäß Art. II Abs. 2 lit. a des Gesetzes LGBl. Nr. 27/1993 (Übergangsbestimmungen) können vor dem 1. Dezember 1992 baubehördlich bewilligte Wohnungen, die vor diesem Tag nachweislich regelmäßig als Ferienwohnung benutzt wurden, unter näher umschriebenen Voraussetzungen als Ferienwohnung im Sinne des § 14 Abs. 15 nF RPG benützt werden. Da die fragliche Wohnung vor dem 1. Dezember 1992 nicht regelmäßig als Ferienwohnung benützt wurde, sind diese Bestimmungen im Beschwerdefall unanwendbar, was auch unstrittig ist.

Der Begriff der "besonders berücksichtigungswürdigen Umstände" ist im Gesetz nicht näher definiert. Auch die Materialien zum Gesetz über eine Änderung des RPG, LGBl. Nr. 27/1993, (vgl. dazu die 17. Blg. im Jahre 1993 zu den Sitzungsberichten des XXV. Vorarlberger Landtages) enthalten keine Erläuterungen zu diesem Begriff. Aus den darin wiedergegebenen grundsätzlichen Überlegungen, die zur Änderung des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes geführt haben, wonach im Interesse der Erhaltung der derzeitigen Fremdenverkehrsstruktur die Errichtung neuer Ferienwohnungen möglichst zu verhindern sei und Wohnungen für Dauerwohnsitze erhalten bleiben sollten, ist aber zu schließen, daß nach Absicht des Gesetzgebers diese Bestimmung restriktiv gehandhabt werden soll.

Ob "besonders berücksichtigungswürdige Umstände" vorliegen, ist aus einer Gesamtschau unter Bedachtnahme auf die Umstände des Einzelfalles zu prüfen. Diese Beurteilung kann im Beschwerdefall noch nicht abschließend erfolgen, weil die vorliegenden Verfahrensergebnisse hiezu noch nicht ausreichen:

Im vorliegenden Fall macht der Beschwerdeführer im wesentlichen zum Verkauf dieser Wohnung als Ferienwohnung

geltend, daß er die Wohnung nur so zu einem angemessenen Preis verkaufen könnte, der in etwa dem entspreche, was er für die Wohnung aufgewendet habe. Sollte auch für Ferienwohnungen aufgrund der zum Teil bestehenden Nachfrage ein teilweise nicht unbedeutend höherer Verkaufswert erzielt werden können als bei einer "Wohnung für einen ordentlichen Wohnsitz", ist nicht erkennbar, warum dies gerade im Beschwerdefall einen "besonders berücksichtigungswürdigen Umstand" darstellen sollte, liegt es doch in der Absicht des Gesetzes, der - sich auch daraus ergebenden - Vermehrung der Zahl der Ferienwohnungen entgegenzuwirken. Sofern der Beschwerdeführer im Verfahren die Auffassung vertreten hat, die Wohnung sei als "Wohnung für einen ordentlichen Wohnsitz" unverkäuflich, wird die belangte Behörde neben dem Umstand, daß es nach ihren Feststellungen Wohnungssuchende in L gebe, konkrete für die verfahrensgegenständliche Wohnung entsprechende Ermittlungen anzustellen haben. Die Feststellung, in L sei ein Wohnungsbedarf gegeben, würde sich im konkreten Fall als unzutreffend erweisen, ergäbe sich, daß alle Wohnungssuchenden lediglich an größeren Wohnungen interessiert sind bzw. nicht an einer Wohnung in einem Haus, in welchem es sonst nur Ferienwohnungen gibt. Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, daß er bei Ankauf der Wohnung in Kenntnis der (nach dem Zusammenhang zu ergänzen: zu erwartenden) Übergangsbestimmungen der (damals noch nicht beschlossenen) RPG-Novelle gewesen sei, aber auf jene (bereits näher dargestellte) - unverbindliche, wie er ebenfalls vorbringt - Zusage der "Gemeinde" vertraut habe (welche im übrigen von der Gemeinde in deren Gegenschrift bestritten wird), handelt es sich dabei um eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gemäß § 41 VwGG unzulässige Neuerung; davon abgesehen, könnte das (behauptete) enttäuschte Vertrauen in eine unverbindliche Zusage nicht ohne weiteres einen "besonders berücksichtigungswürdigen Umstand" darstellen. Sollte der Beschwerdeführer im fortzusetzenden Verfahren diesen Einwand aufrechterhalten, bedürfte es näherer Feststellungen, ob eine solche Zusage erfolgte, gegebenenfalls, wann und von wem, und welchen genauen Inhalt sie hatte.

Dem weiteren Einwand, infolge der Versagung der angestrebten Bewilligung könnte nur ein Preis erzielt werden, der unter dem Marktpreis liege, und der auch nicht den bisher getätigten Aufwand abdecken würde, ist entgegenzuhalten, daß diesfalls als Marktpreis der Preis für Wohnungen, die keine Ferienwohnungen sind, heranzuziehen wäre. Wenngleich dieses Vorbringen in dieser Form im Verwaltungsverfahren nicht erstattet wurde, und auch mangels jedweder ziffernmäßigen Konkretisierung noch nicht nachvollziehbar ist, hat der Beschwerdeführer doch bereits im Verwaltungsverfahren auf (unbezifferte) finanzielle Nachteile verwiesen, die er mangels Erteilung der angestrebten Bewilligung erleiden würde. Diesbezüglich bedürfte es Feststellungen zum Aufwand, den der Beschwerdeführer durch Ankauf und Investitionen in diese Wohnung getätigt hat, sowie zu ihrem Marktpreis (im oben aufgezeigten Sinn). In diesem Zusammenhang könnte dem Vorbringen des Beschwerdeführers, im fraglichen Haus befänden sich nur Ferienwohnungen, und es sei auch die fragliche Wohnung zur Begründung eines "Dauerwohnsitzes" ungeeignet, Bedeutung zukommen (daß dies in dieser Allgemeinheit nicht zutrifft, zeigt aber gerade der Umstand, daß der Beschwerdeführer diese Wohnung, wie er behauptet, nicht als Ferienwohnung erworben hat): Zu prüfen wäre, ob diese Wohnung zum Marktpreis (siehe oben) tatsächlich veräußerbar wäre, oder dies etwa aufgrund einer besonderen Beschaffenheit (Ferienwohnungshaus) voraussichtlich nicht der Fall ist. Auch könnte erheblich sein, warum der Beschwerdeführer gerade diese Wohnung erworben hat. Allein darauf, daß nur G.G. bereit gewesen sei, seinen Preisvorstellungen näherzutreten, wie es in der Vorstellung heißt, kommt es hingegen nicht an. Die Ausführungen in der Beschwerde zur Verwirklichung der Raumordnungsziele sind in diesem Zusammenhang allenfalls erheblich, weil damit das Bestehen einer bestimmten raumrelevanten Struktur behauptet wird, die durch die - zusätzliche - Genehmigung auch für die gegenständliche Wohnung in geringerem Maße verändert würde als bei der Erteilung einer Genehmigung für andere Objekte. Diesem Umstand kommt aber bei der Auslegung im Hinblick auf die genannten Gesetzesmaterialien Bedeutung zu.

Der Beschwerdeführer bringt weiters vor, zum Zeitpunkt des Erwerbes der Wohnung sei für ihn nicht vorhersehbar gewesen, daß er sich beruflich verändern werde. Auch hiezu bedürfte es näherer Feststellungen.

Da die belangte Behörde nicht erkannte, daß der Sachverhalt in o.a. Sinn ergänzungsbedürftig ist, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994 im Rahmen des eingeschränkten Begehrens. Die Abweisung betrifft überhöht entrichtete Stempelgebühren.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1994060192.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

22.09.2008

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at