

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

21.11.2014

Geschäftszahl

2013/02/0223

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Riedinger und die Hofräte Mag. Dr. Köller, Dr. Lehofer, Dr. N. Bachler und die Hofrätin Mag. Dr. Maurer-Kober als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Ebner, über die Beschwerde der R in Z, vertreten durch die Kinberger-Schuberth-Fischer Rechtsanwälte-GmbH in 5700 Zell/See, Salzachtal Bundesstraße 13, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Salzburg vom 27. August 2013, Zl. UVS-101/35/7-2013, betreffend Versagung der Ausstellung einer Bescheinigung nach §13d Abs 4 Z 2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 (weitere Partei: Salzburger Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Salzburg Aufwendungen in Höhe von EUR 610,60 binnen vierzehn Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin beantragte beim Bürgermeister der Stadtgemeinde Z die Ausstellung einer Bescheinigung im Sinne des § 13d Abs 4 Z 2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes, dass gemäß § 13d Abs 1 zweiter Satz leg cit keine Erklärung erforderlich sei. Die Beschwerdeführerin begründete den Antrag damit, dass die gegenständliche Liegenschaft vor dem 1. März 1993 von mehreren namentlich genannten Personen zu bestimmten Zeiten als Zweitwohnsitz genutzt worden sei. Die Angaben seien auf Erhebungen beim Meldeamt der Stadtgemeinde Z zurückzuführen. Dieser Antrag wurde von der erstinstanzlichen Behörde mit Bescheid vom 16. Mai 2013 abgewiesen und die Ausstellung der Bescheinigung verweigert.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet ab. Die Beschwerdeführerin habe die Voraussetzungen für eine Bescheinigung im Sinne von § 13d Abs 4 Z 2 Salzburger Grundverkehrsgesetz darin erkannt, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft konkret angeführte Personen zu näher bezeichneten Zeiträumen vor bis nach dem 1. März 1993 einen Zweitwohnsitz genommen hätten. Die Beschwerdeführerin habe dies anhand der belegten Tatsache dargetan, dass diese Personen für die genannten Zeiten im verfahrensgegenständlichen Objekt einen Wohnsitz gemeldet hätten, während sie für diese Zeiten an anderen Orten hauptwohnsitzgemeldet gewesen seien.

Seitens der belangten Behörde sei im Rahmen des Ermittlungsverfahrens aus den Versicherungsdaten der Österreichischen Sozialversicherung festgestellt worden, dass die im Antrag angeführten Personen zu den angeführten Zeiten der Wohnsitznahme im gegenständlichen Objekt als Dienstnehmer in unterschiedlichen Gebieten in Z bzw in unmittelbarer dortiger Umgebung aufschienen. Da sich eine Begriffsbestimmung hinsichtlich der Definition eines Zweitwohnsitzes im Grundverkehrsgesetz nicht finde, sei aus dem sachlichen Zusammenhang auf die Definition des § 31 Abs 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes zurückzugreifen. Dieses lege fest, dass eine Verwendung als Zweitwohnsitz dann vorliege, wenn Wohnungen oder Wohnräume dem Aufenthalt während des Urlaubes, des Wochenendes oder sonstigen Freizeit Zwecken dienten und diese Nutzung nicht im Rahmen des Tourismus erfolge. Eine Wohnsitznahme zu Zwecken der Berufsausübung könne keinen Zweitwohnsitz im Sinne dieser Definition begründen. Ein Zweitwohnsitz ergebe sich auch nicht aus der schlichten melderechtlichen Registrierung eines weiteren Wohnsitzes abseits einer Hauptwohnsitznahme, wie es die Beschwerdeführerin argumentiere. Die Beweisführung hinsichtlich des Vorliegens eines Zweitwohnsitzes im Sinne des § 13d Abs 4 Z 2 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 sei im gegenständlichen Fall der

Beschwerdeführerin nicht gelungen bzw lägen andererseits konkrete Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Zweitwohnsitznutzung im antragsgegenständlichen Sinne nicht vorgelegen sei.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde und beantragte dessen kostenpflichtige Aufhebung wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Gemäß § 79 Abs 11 VwGG sind - soweit wie im vorliegenden Fall durch das Verwaltungsgerichtsbarkeits-Übergangsgesetz, BGBl I Nr 33/2013, nicht anderes bestimmt ist - in den mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerden die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen weiter anzuwenden.

2. Der hier maßgebliche § 13d des Salzburger Grundverkehrsgesetzes in der Fassung LGBl Nr 70/2012 lautet wie folgt:

"(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."

§ 31 Salzburger Raumordnungsgesetz in der Fassung LGBl Nr 53/2011 legt hinsichtlich von Zweitwohnungen folgendes fest:

"(1) Eine Verwendung als Zweitwohnung ist nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig.

(2) Eine Verwendung als Zweitwohnung liegt vor, wenn Wohnungen oder Wohnräume dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeit Zwecken dienen und diese Nutzung nicht im Rahmen des Tourismus (gewerbliche Beherbergung, Privatzimmervermietung udgl) erfolgt. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus aus.

(3) Unter das Verbot gemäß Abs. 1 fällt eine Verwendung als Zweitwohnung nicht, wenn

1. die Wohnung durch Rechtserwerb von Todes wegen von Personen erworben worden ist, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, oder
2. die Wohnung bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung benutzt worden ist.

(...)"

3. Der Begriff des Zweitwohnsitzes wird im Salzburger Grundverkehrsgesetz nicht definiert; auch die Materialien geben keine Hinweise zum näheren Begriffsinhalt.

§ 13d Salzburger Grundverkehrsgesetz verweist im Hinblick auf die ausnahmsweise Gestattung einer Nutzung als Zweitwohnsitz ausdrücklich auf das Salzburger Raumordnungsgesetz; auch an anderer Stelle des Salzburger Grundverkehrsgesetzes (zB § 12 Abs 1 Z 2 leg cit) wird auf das Salzburger Raumordnungsgesetz verwiesen. Aufgrund des damit gegebenen sachlichen Zusammenhangs der beiden Gesetze ist - wie dies auch die belangte Behörde getan hat - für die Begriffsbestimmung des Zweitwohnsitzes auf die Festlegung in § 31 Abs 2 Salzburger Raumordnungsgesetz zurückzugreifen. Ein Zweitwohnsitz liegt demnach dann vor, wenn Wohnungen oder Wohnräume dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen

Freizeit Zwecken dienen und diese Nutzung nicht im Rahmen des Tourismus (gewerbliche Beherbergung, Privatzimmervermietung udgl) erfolgt.

4. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass sie bereits in der Berufung drei Personen angegeben habe, welche vor dem Stichtag 1. März 1993 das verfahrensgegenständliche Objekt als Zweitwohnung genutzt hätten. Die Ansicht der belangten Behörde, wonach diese Personen den Wohnsitz zu Zwecken der Berufsausübung genommen hätten, treffe nur teilweise zu. In weiterer Folge führt die Beschwerdeführerin in der Beschwerde mehrere Zeiträume an, in denen das Objekt jedenfalls nicht zur Berufsausübung genutzt worden sei. Dies ergebe sich einerseits aus dem Umstand, dass einer der Arbeitgeber einer der genannten Personen sich ca. 300 km entfernt vom gegenständlichen Objekt befunden habe und teils daraus, dass zwei der genannten Personen in gewissen Zeiträumen Arbeitslosenunterstützung erhalten hätten, und während der Dauer dieses Bezuges davon auszugehen sei, dass das Objekt nicht zur Berufsausübung, sondern zur Freizeitnutzung als Zweitwohnsitz genutzt worden sei. Weitere Erhebungsergebnisse, insbesondere die Einvernahme der genannten Personen, habe die belangte Behörde für nicht notwendig erachtet. In der nicht abschließenden Beurteilung und der mangelnden Prozessstoffsammlung liege eine wesentliche Verletzung von Verfahrensvorschriften, deren Einhaltung zu einem Bescheid im Sinne des Antrages der Beschwerdeführerin geführt hätte. Weiters rügt die Beschwerdeführerin, dass aus dem im Zuge des Ermittlungsverfahrens von der belangten Behörde beigeschafften Versicherungsdatenauszug eindeutig hervorgegangen sei, dass eine der betroffenen Personen, die das gegenständliche Objekt genutzt habe, in Graz beschäftigt gewesen sei und zumindest für diesen Zeitraum von einer Zweitwohnsitznutzung des gegenständlichen Objektes, welches sich in Zell am See befinde, auszugehen sei.

Die Beschwerdeführerin rügt dazu die nicht abschließende Beurteilung und die mangelnde Prozessstoffsammlung der belangten Behörde im Hinblick auf die Nutzung der verfahrensgegenständlichen Wohnung als Zweitwohnsitz.

5. Mit der von der Beschwerdeführerin in ihrem Beschwerdevorbringen angesprochenen Pflicht zur amtswegigen Sachverhaltsfeststellung korrespondiert die Pflicht der Parteien, an der Ermittlung des Sachverhaltes mitzuwirken. Die Offizialmaxime entbindet die Parteien nicht davon, durch substantiiertes Vorbringen zur Ermittlung des Sachverhaltes beizutragen, wenn es einer solchen Mitwirkung bedarf. Es bedarf mehr als einer bloß pauschalen und unsubstantiierten Behauptung, also eines gewissen Mindestmaßes an Konkretisierung des Vorbringens, um die Pflicht der Behörde zum weiteren Tätigwerden auszulösen (vgl ua das hg Erkenntnis vom 26. Februar 2009, ZI 2007/09/0105).

Unterlässt es eine Partei im Verfahren, obwohl ihr dazu Gelegenheit gegeben wird, genügend mitzuwirken, konkrete Beweisangebote vorzubringen, so handelt die Behörde im Allgemeinen nicht rechtswidrig, wenn sie weitere Erhebungen unterlässt (vgl das hg Erkenntnis vom 10. September 2008, ZI 2006/05/0062 mwN). §13a AVG verpflichtet die Behörde weiters nicht, die Partei in materiell-rechtlicher Hinsicht zu beraten oder zur Erhebung bestimmter Behauptungen und Stellung bestimmter Beweisanträge anzuleiten (vgl ua das hg Erkenntnis vom 28. November 2008, Zlen 2008/02/0221, 0222). Dies gilt umso mehr, wenn die Partei - wie im gegenständlichen Fall - rechtsfreundlich vertreten war. Es ist nämlich grundsätzlich Sache der Partei, die anspruchsbegründenden Tatsachen zu behaupten und unter Beweis zu stellen (vgl das hg Erkenntnis vom 25. Mai 2005, ZI 2004/09/0030).

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin beschränkte sich im Verwaltungsverfahren im Wesentlichen darauf, dass gewisse namentlich genannte Personen an der gegenständlichen Liegenschaft in näher angegebenen Zeiträumen gemeldet gewesen seien, während sie zur selben Zeit an einem anderen Ort hauptwohnsitzgemeldet gewesen seien. Dies schloss die Beschwerdeführerin aus den entsprechenden Meldedaten. Auf dieses Vorbringen wurde von der Behörde auch eingegangen und der - im Hinblick auf die oben dargelegten Bedeutung des Begriffs "Zweitwohnsitz" im Salzburger Grundverkehrsgesetz zutreffende - Schluss gezogen, dass entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin die Meldedaten alleine nicht den Beweis dafür erbringen, dass ein Zweitwohnsitz im Sinne dieses Gesetzes vorliegt. Die Behörde hat sich sowohl mit der Nebenwohnsitzmeldung als auch mit dem Umstand der Berufstätigkeit der von der Beschwerdeführerin angegebenen Personen mittels Einholung eines Versicherungsdatenauszuges auseinandergesetzt, der der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung auch vorgehalten wurde. Weder in der Verhandlung noch im weiteren Verfahren hat die Beschwerdeführerin konkretes Vorbringen zu den Versicherungsdatenauszügen erstattet, vielmehr beschränkte sie sich in der Verhandlung bei Vorhalt der Versicherungsdatenauszüge auf die Angabe, "dass dies sicherlich so zutreffend sein wird". Genaueres Vorbringen hinsichtlich der Nutzung des gegenständlichen Objektes durch diese Personen wurde von der Beschwerdeführerin nicht erstattet, auch hat sie keine Beweisanträge gestellt.

Der belangten Behörde kann daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie aus dem Umstand, dass für die genannten Personen in den relevanten Zeiträumen Meldungen zur Sozialversicherung für Dienstgeber im örtlichen Umfeld des Objekts vorlagen, darauf geschlossen hat, dass die "Nebenwohnsitzmeldungen" dieser Personen die Begründung eines Zweitwohnsitzes, der im Sinne des § 31 Salzburger Raumordnungsgesetz dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeit Zwecken dienen sollte, nicht belegen konnten. Vor diesem Hintergrund erübrigt es sich auch, auf das von der belangten Behörde - erst in der Gegenschrift - erstattete Vorbringen einzugehen, wonach das gegenständliche Objekt, bezogen auf den verfahrensgegenständlichen Zeitraum, lediglich "zimmerweise" vermietet worden sei, sodass schon aus diesem

Grunde - weil eine gänzliche Nutzung des Objekts als Zweitwohnsitz nicht vorgelegen sei - eine positive Antragsrledigung nicht in Betracht komme.

6. Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde weiters vorbringt, eine der von ihr bereits im Verwaltungsverfahren namentlich angeführten Personen habe in einem bestimmten Zeitraum ihren Arbeitsplatz ca. 300 km entfernt vom gegenständlichen Objekt gehabt, weshalb davon auszugehen sei, dass jedenfalls in diesem Zeitraum eine Zweitwohnsitznutzung gegeben war, stellt dies eine im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof unbeachtliche Neuerung dar.

Gleiches gilt für das Vorbringen, wonach zwei der genannten Personen in gewissen Zeiträumen Arbeitslosenunterstützung erhalten hätten. Im Übrigen ist diesbezüglich festzuhalten, dass entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin alleine aufgrund des Bezuges von Arbeitslosengeld noch nicht auf eine Freizeitnutzung eines Objektes im Sinne des Gesetzes geschlossen werden kann.

7. Zusammengefasst war die belangte Behörde mangels eines konkreten, substantiierten Vorbringens der Beschwerdeführerin nicht veranlasst, von sich aus weitere Ermittlungstätigkeiten hinsichtlich der Nutzung des Objektes anzustellen, sodass das Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht geeignet ist, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen.

8. 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 VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008, BGBl II Nr 455, welche gemäß § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014, BGBl II Nr 518/2013 idF BGBl II Nr 8/2014 im Beschwerdefall weiterhin anzuwenden ist.

Wien, am 21. November 2014