



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kleiser sowie die Hofrätinnen Mag.^a Merl, Mag. Rehak, Mag. Liebhart-Mutzl und Mag. Bayer als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision der M W in N, vertreten durch Dr. Edwin Gantner, Rechtsanwalt in 6780 Schruns, Batloggstraße 97, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg vom 16. September 2021, LVwG-302-20/2020-R18, betreffend Versagung einer Bewilligung gemäß § 16 Raumplanungsgesetz (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Gemeindevertretung der Gemeinde Mittelberg; weitere Partei: Vorarlberger Landesregierung), zu Recht erkannt:

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe:

- 1 Mit Bescheid der belangten Behörde vom 12. November 2020 wurde dem Antrag der Revisionswerberin auf Nutzung der Wohnung W X in einem näher genannten Gebäude der KG M als Ferienwohnung gemäß § 16 Abs. 4 lit. a Raumplanungsgesetz (RPG) nicht stattgegeben und die Nutzung als Ferienwohnung im Sinn des § 16 Abs. 2 RPG nicht bewilligt.
- 2 Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg (Verwaltungsgericht) wurde der Beschwerde der Revisionswerberin keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid bestätigt. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof zulässig sei.
- 3 Begründend stellte das Verwaltungsgericht nach Darstellung des Verfahrensganges fest, dass die Revisionswerberin mit einem 108/1758-Anteil grundbücherliche Eigentümerin einer näher bezeichneten Liegenschaft sei, mit welchem das Wohnungseigentum an der Wohnung Top X des darauf befindlichen Gebäudes verbunden sei. Nach dem maßgeblichen Flächenwidmungsplan sei die betreffende Liegenschaft als Baufläche Mischgebiet mit dem Index L für landwirtschaftliche Objekte gewidmet; eine



Widmung als besondere Fläche, auf der auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürften, liege nicht vor. Die Revisionswerberin gehöre zum Kreis der gesetzlichen Erben ihres verstorbenen Ehegatten. Sie habe die Wohnung Top X im Jahr 1993 gemeinsam mit ihrem Ehemann gekauft, wobei das Eigentum zur Hälfte geteilt worden sei. Nach dem Tod ihres Ehemannes sei dessen Hälfte-Miteigentumsanteil an der Wohnung auf die Revisionswerberin als gesetzliche Erbin übergegangen.

- 4 In rechtlicher Hinsicht führte das Verwaltungsgericht nach Darstellung der Rechtslage im Wesentlichen aus, dass der Ehegatte der Revisionswerberin nicht allein, sondern gemeinsam mit der Revisionswerberin Hälfte-Miteigentümer der Wohnung Top X gewesen sei. Die Revisionswerberin sei gesetzliche Erbin des vormaligen Hälfte-Miteigentümers und zugleich vormalige Hälfte-Miteigentümerin. Ihr sei lediglich der Hälfte-Miteigentumsanteil ihres Ehegatten über den Titel der gesetzlichen Erbfolge übertragen worden. Nachdem sie bereits vor dem Erbfall Eigentum - wenn auch nur Hälfte-Miteigentum - an der betreffenden Wohnung gehabt habe, habe sie für ihren Hälfte-Miteigentumsanteil konsequenterweise nie als (potentielle) gesetzliche Erbin fungieren können. Da der Passus „zum Kreis der gesetzlichen Erben“ des mit „wenn“ eingeleiteten Konditionalsatzes in § 16 Abs. 4 lit. a RPG impliziere, dass dem Antragsteller das Eigentum des vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers an der Wohnung über den Titel der gesetzlichen Erbfolge übertragen worden sei bzw. zumindest (potentiell) hätte übertragen werden können, sei insbesondere unter Berücksichtigung der Intention des Gesetzgebers, die gesetzlichen Erben und deren Familien, nicht aber die vormaligen Eigentümer zu begünstigen - bei restriktiver Auslegung der Ferienwohnungsbestimmungen davon auszugehen, dass die Revisionswerberin die Tatbestandsvoraussetzungen des § 16 Abs. 4 lit. a RPG nicht erfülle.

- 5 Die Revision sei zulässig, weil eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage fehle, ob § 16 Abs. 4 lit. a RPG dahingehend ausgelegt werden kann, dass eine Ferienwohnungsnutzung auch dann zu bewilligen sei, wenn der Antragsteller (Eigentümer) gesetzlicher Erbe



des vormaligen Hälfte-Miteigentümers und zugleich vormaliger Hälfte-Miteigentümer sei und ein Hälfte-Miteigentumsanteil an der Wohnung demnach nicht über den Titel der gesetzlichen Erbfolge übertragen worden sei bzw. auch nicht (potentiell) hätte übertragen werden können, weil der Antragsteller bereits vor dem Erbfall Eigentum - wenn auch nur Hälfte-Miteigentum - an der Wohnung gehabt habe.

- 6 Gegen diesen Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision mit dem Antrag, in der Sache selbst zu entscheiden und der Revision Folge zu geben sowie dem Bewilligungsantrag stattzugeben (vgl. dazu etwa VwGH 19.7.2021, Ra 2021/02/0020, wonach ein Hauptantrag an den Verwaltungsgerichtshof, in der Sache selbst zu entscheiden, einen Antrag auf Aufhebung des bekämpften verwaltungsgerichtlichen Erkenntnisses umfasst).

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

- 7 Die Revision erweist sich angesichts der Begründung des Verwaltungsgerichtes zur fehlenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes betreffend die Auslegung des § 16 Abs. 4 lit. a RPG - auf welche die Revision verweist - als zulässig.
- 8 § 16 RPG, LGBL. Nr. 39/1996 in der im Revisionsfall maßgeblichen Fassung LGBL. Nr. 4/2019, lautet auszugsweise:

„§ 16

Ferienwohnungen

(1) In Kern-, Wohn- und Mischgebieten (Grundwidmung) können mit Widmung besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 28) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen.

...

(3) Die Errichtung bzw. die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung ist - abgesehen von der Ausnahme nach Abs. 4 - nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt sind. ...

(4) Die Gemeindevertretung kann in folgenden Fällen die Nutzung - im Falle der lit. c auch die Errichtung - von Wohnungen oder Wohnräumen, die nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften für Wohnzwecke genutzt werden



dürfen, als Ferienwohnung mit Bescheid bewilligen; im Falle eines Wohnteils eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes darf nur eine Bewilligung nach lit. d erteilt werden:

- a) auf Antrag des Eigentümers der betreffenden Wohnung oder des betreffenden Wohnraums, wenn er zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers gehört und die Wohnung oder der Wohnraum ihm oder anderen Personen nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient; eine solche Bewilligung berechtigt nur den Bewilligungsinhaber und seine nahen Angehörigen (Abs. 7), die betreffende Wohnung oder den betreffenden Wohnraum als Ferienwohnung zu nutzen;

...“

- 9 In den Erläuterungen zur Novelle LGBI. Nr. 22/2015 (vgl. Motivenbericht Beilage 35/2014 30. LT, S 6), mit welcher § 16 Abs. 4 lit. a RPG neu gefasst wurde, wird zu dieser Bestimmung (auszugsweise) Folgendes ausgeführt:

„§ 16 Abs. 4 lit. a:

Der § 16 Abs. 4 lit. a sieht die Bewilligung einer Ferienwohnungsnutzung vor, wenn der Eigentümer der betreffenden Wohnung bzw. des betreffenden Wohnraums zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers gehört, der vormalige Eigentümer bereits verstorben ist und diese Wohnung bzw. dieser Wohnraum nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient. Als vormaliger Eigentümer ist der unmittelbare Rechtsvorgänger des Antragstellers anzusehen. Auch der Miteigentümer ist berechtigt, einen Antrag nach § 16 Abs. 4 lit. a stellen, sofern er die sonstigen Voraussetzungen erfüllt.

...“

- 10 Die Revisionswerberin bringt im Wesentlichen vor, allein der Umstand, dass sie bereits vor dem Erwerb des zweiten Hälfte-Miteigentumsanteiles im Zuge der gesetzlichen Erbfolge Hälfte-Miteigentum an dieser Wohnung gehabt habe, rechtfertige keinesfalls die Außerkraftsetzung des § 16 Abs. 4 lit. a RPG. Im Motivenbericht zur Regierungsvorlage des § 16 Abs. 4 lit. a RPG sei festgehalten, dass der (Mit-)Eigentümer berechtigt sei, einen Antrag nach § 16 Abs. 4 lit. a RPG zu stellen. Die Revisionswerberin verfüge sohin über einen Rechtsanspruch, dass ihr Antrag auf Nutzung der von ihr im Erbweg erworbenen Wohnung (Hälfteanteil) als Ferienwohnung gemäß § 16 Abs. 4 lit. a RPG bewilligt werde. Die Ansicht des Verwaltungsgerichtes,



wonach damit lediglich die Fallkonstellation abgedeckt werden sollte, dass mehrere Erben als Miteigentümer berechtigt seien, einen solchen Antrag zu stellen, sei definitiv unzutreffend, zumal es sich gegenständlich um Wohnungseigentum handle und nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) jede im Wohnungseigentum stehende Wohnung maximal von zwei Personen und nicht von mehreren Personen besessen werden könne. Zudem stelle eine Versagung der Ferienwohnungsbewilligung aufgrund des Umstandes, dass der Erwerber bereits Hälfte-Miteigentum an dieser Wohnung habe, eine klare Diskriminierung und Benachteiligung im Vergleich zu einem Erben, der noch keinen Hälfteanteil habe, dar. Hinzu komme, dass die Wohnung nur vom Bewilligungsinhaber selbst und seinen nahen Angehörigen einschließlich deren Gäste als Ferienwohnung genutzt werden dürfe.

Mit diesem Vorbringen zeigt die Revisionswerberin keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses auf.

- 11 Zunächst ist anzumerken, dass der Begriff „Miteigentümer“ im WEG 2002 nur in Verbindung mit dem Eigentum an einer Liegenschaft, nicht jedoch in Bezug auf ein Wohnungseigentumsobjekt verwendet wird. So legt § 2 Abs. 5 WEG 2002 fest, dass Wohnungseigentümer ein Miteigentümer der Liegenschaft ist, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Betreffend das Eigentum an Wohnungen sieht § 5 Abs. 1 WEG 2002 vor, dass Wohnungseigentum von jedem Miteigentümer (der Liegenschaft) erworben werden kann, dessen Anteil dem Mindestanteil entspricht. Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteile je dem halben Mindestanteil entsprechen, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben. Gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WEG 2002 geht beim Tod eines Partners - unter Ausschluss sonstigen Erwerbs von Todes wegen, aber vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung nach § 14 Abs. 5 WEG 2002 - der Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum von Gesetzes wegen unmittelbar ins Eigentum des überlebenden Partners über.





- 12 Wenn nun das Verwaltungsgericht und die Revisionswerberin den Begriff „Hälfte-Miteigentumsanteil“ verwenden, ist davon auszugehen, dass damit der jeweilige (ideelle) Anteil am gemeinsamen Wohnungseigentum gemeint ist. Soweit die Revisionswerberin als „Hälfte-Miteigentümerin“ bezeichnet wird, ist damit wohl gemeint, dass sie bereits vor dem Erbfall gemeinsam mit ihrem verstorbenen Ehegatten Wohnungseigentum an der gegenständlichen Wohnung begründet hatte.
- 13 Gemäß § 16 Abs. 4 lit. a RPG kann der Eigentümer einer Wohnung, die nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften für Wohnzwecke genutzt werden darf, die Nutzung dieser Wohnung als Ferienwohnung beantragen, wenn er zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen, bereits verstorbenen Eigentümers gehört und die Wohnung ihm oder anderen Personen nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient. Fraglich ist, ob auch eine Person, der - wie fallbezogen der Revisionswerberin - bereits vor dem Erbfall ein Anteil am Mindestanteil und am gemeinsamen Wohnungseigentum zukam, aufgrund des durch den Erbfall bewirkten Eigentumserwerbes am Anteil des anderen Eigentümerpartners zur Antragstellung gemäß § 16 Abs. 4 lit. a RPG legitimiert ist.
- 14 Die auch von der Revisionswerberin angeführten - oben wiedergegebenen - Gesetzesmaterialien zur Novelle LGBI. Nr. 22/2015 geben darüber keinen Aufschluss, zumal angesichts der im WEG 2002 getroffenen Regelungen davon auszugehen ist, dass sich die Formulierung, wonach auch der Miteigentümer berechtigt ist, einen Antrag nach § 16 Abs. 4 lit. a RPG zu stellen, nicht auf Eigentümerpartnerschaften bezieht.
- 15 In seinem Beschluss vom 16. Dezember 2021, Ra 2018/06/0262, ist der Verwaltungsgerichtshof im Zusammenhang mit der Frage, ob es durch die Regelungen des § 16 Abs. 4 lit. a und b RPG zu einer unzulässigen (indirekten) Diskriminierung von Staatsangehörigen anderer EU-Mitgliedstaaten komme, näher auf das Ziel dieser Bestimmungen eingegangen und hat ausgesprochen, dass die von § 16 Abs. 4 lit. a und b RPG erfasste Gruppe der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers einer Wohnung mit der Gruppe der Käufer einer solchen Wohnung nicht vergleichbar ist. Während der Käufer einer



Wohnung frei entscheiden kann, ob er eine Wohnung innerhalb oder außerhalb eines Gebietes, in welchem die Errichtung von Ferienwohnungen zulässig ist, erwerben möchte, kann der gesetzliche Erbe einer Wohnung über die Lage dieser Wohnung nicht selbst bestimmen; er wäre daher im Erbfall bzw. im Fall der Übertragung der Wohnung zu Lebzeiten des vormaligen Eigentümers gezwungen, die „Familienwohnung“, sofern sie ihm nicht zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses dient (wobei im Fall der lit. b auch noch die weiteren, darin genannten Voraussetzungen erfüllt sein müssen), zu veräußern. Lediglich die durch den Erbfall bzw. den Übertragungsfall bewirkte Notwendigkeit der Veräußerung der Familienwohnung durch die gesetzlichen Erben wollte der Vorarlberger Landesgesetzgeber mit der betreffenden Regelung verhindern, was sich auch daran zeigt, dass sich die Berechtigung zur Nutzung der betreffenden Wohnung als Ferienwohnung nur auf den gesetzlichen Erben und seine Angehörigen bezieht.

- 16 Aus diesem Beschluss ergibt sich somit, dass der Verwaltungsgerichtshof im Zusammenhang (unter anderem) mit dem Bewilligungstatbestand des § 16 Abs. 4 lit. aRPG der Art des Rechtserwerbes an der betreffenden Wohnung maßgebliche Bedeutung zugemessen hat. Die Anwendung dieser Bestimmung erfordert den durch den Erbfall bewirkten Eigentumserwerb an der betreffenden Wohnung durch den Antragsteller (vgl. dazu VwGH 28.2.2024, Ro 2022/06/0008, Rn. 22).
- 17 Im Revisionsfall hat die Revisionswerberin nach den unbestrittenen Feststellungen im angefochtenen Erkenntnis hingegen bereits im Jahr 1993 aufgrund eines Kaufvertrages Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft erworben und gemeinsam mit ihrem verstorbenen Ehegatten Wohnungseigentum an der betreffenden Wohnung Top X begründet. Die Revisionswerberin würde daher nicht (erst) durch den im Wege des Erbfalls erfolgten Eigentumsübergang gezwungen, die in Rede stehende Wohnung zu veräußern. Vielmehr konnte die Revisionswerberin zum Zeitpunkt des Kaufs der gegenständlichen Wohnung frei entscheiden, ob sie eine Wohnung innerhalb oder außerhalb eines Gebietes, in welchem die Errichtung von Ferienwohnungen zulässig ist, erwerben möchte. Insoweit ist auch eine von der



Revisionswerberin behauptete Diskriminierung nicht ersichtlich (vgl. dazu wiederum VwGH 16.12.2021, Ra 2018/06/0262). Eine erst durch den Erbfall bewirkte Notwendigkeit der Veräußerung der - nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienenden - Familienwohnung durch die Revisionswerberin als gesetzliche Erbin, die der Vorarlberger Landesgesetzgeber mit der betreffenden Regelung verhindern wollte, liegt in der gegenständlichen Fallkonstellation nicht vor.

- 18 § 16 Abs. 4 lit. a RPG ist somit dahin auszulegen, dass diese Bestimmung jene Fälle nicht erfasst, in denen der zum Kreis der gesetzlichen Erben gehörende Antragsteller bereits vor dem Erbfall einen Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft aufgrund eines Kaufvertrages erworben und mit dem verstorbenen Eigentümer an der betreffenden Wohnung Wohnungseigentum nach dem WEG 2002 begründet hatte und das Eigentum an der betreffenden Wohnung somit nicht ausschließlich erst von Todes wegen erworben wird.
- 19 Aus den dargelegten Erwägungen ging das Verwaltungsgericht zu Recht davon aus, dass eine Ausnahmegewilligung gemäß § 16 Abs. 4 lit. a RPG im Revisionsfall nicht zu erteilen war.
- Die Revision war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.
- 20 Von der Durchführung der beantragten Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG abgesehen werden, weil der entscheidungsrelevante Sachverhalt hier geklärt ist und die Revisionswerberin schon beim Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung hätte beantragen können, dies jedoch unterlassen hat. Art. 6 EMRK steht dem daher nicht entgegen. Im Übrigen waren ausschließlich Rechtsfragen zu lösen, für die im Sinn der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist (vgl. zum Ganzen etwa VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021, mwN).

W i e n , am 23. September 2024

