jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1996/4/23 93/05/0238

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.04.1996

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;
40/01 Verwaltungsverfahren;
98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit;

Norm

AVG §56;
AVG §68 Abs1;
KStG 1988 §5 Z10;
WGG 1979 §1 Abs2;
WGG 1979 §29;
WGG 1979 §32;
WGG 1979 §35 Abs2 Z2;
WGG 1979 §7 Abs1;
WGG 1979 §7 Abs2;
WGG 1979 §7 Abs3 Z6;
WGG 1979 §7 Abs3;
WGG 1979 §7 Abs4;
WGG 1979 §7;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 93/05/0239

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Bernegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gritsch, über die Beschwerden der Wohnungsgesellschaft "XY" Gesellschaft m.b.H. in W, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in W, gegen die Bescheide der Wiener Landesregierung vom 14. September 1993, jeweils Zl. MA 50 - G 4/2/92, betreffend Ausnahmegenehmigung nach § 7 Abs. 4 WGG (hg. Zl. 93/05/0238) und betreffend Feststellung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 WGG (hg. Zl. 93/05/0239),

1. zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde zur hg. Zl. 93/05/0239 wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von (insgesamt) S 8.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

2. den Beschluß gefaßt:

Die Beschwerde zur hg. Zl. 93/05/0238 wird zurückgewiesen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin stellte bei der belangten Behörde - das ist die gem. Art. IV Abs. 2 Z. 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (in der im Beschwerdefall maßgebenden Fassung der Novelle BGBl. Nr. 253/1993; im folgenden: WGG) betraute Behörde - am 15. Mai 1992 die beiden hier gegenständlichen Anträge. Sie habe mit Kaufvertrag vom 8. September 1989 in Wr. Neustadt eine Liegenschaft von der Firma Z Aktiengesellschaft erworben. Für diese Liegenschaft im Ausmaß von 66.027 m2 sei von der Stadtgemeinde Wr. Neustadt vor dem Ankauf die Zusage auf Umwidmung von Industriegebiet auf Wohngebiet gegeben worden. Die Umwidmung sei in der Zwischenzeit durchgeführt worden. Die Erstellung einer Bebauungsstudie im Jahr 1991 habe ergeben, daß infolge der Größe der Liegenschaft eine kurz- bis mittelfristige Bebauung alleine durch die Beschwerdeführerin nicht möglich sei und dem von der Stadtgemeinde Wr. Neustadt geäußerten Wunsch, Teile der Liegenschaft Privaten zur Verfügung zu stellen, nachgekommen werden sollte, um eine rasche Bebauung der gesamten Liegenschaft zu ermöglichen. Für die Aufschließung der Liegenschaft seien 6.018 m2 in das öffentliche Gut abzutreten. Von der Wr. Neustädter Sparkasse sei der Wunsch an die Beschwerdeführerin herangetragen worden, daß letztere 35.725 m2 Grundfläche an die X Realitätenvermittlungs- und Verwaltungsgesellschaft veräußern und bei der Aufschließung der Liegenschaft behilflich sein möge. Aus dem dem Antrag beigelegten Kaufvertrag ergibt sich, daß die Beschwerdeführerin am 15. Mai 1992 die Grundstücke im Ausmaß von 66.027 m2 um S 5,500.000,-- erworben hat.

Hinsichtlich der beabsichtigten Weiterveräußerung von

35.725 m2 Grundfläche stellte die Beschwerdeführerin den Antrag auf Erlassung eines Bescheides, in dem festgestellt werde, "ob der Verkauf eines Teiles der Liegenschaft an die ... Realitätenvermittlungs- und verwaltungsgesellschaft dem Geschäftskreis gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 zu subsumieren oder nach § 7 Abs. 4 einzuordnen" sei. Weiters stellte die Beschwerdeführerin den Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 7 Abs. 4 WGG zum Verkauf eines Liegenschaftsanteiles, falls die angerufene Behörde zur Ansicht gelange, daß der Liegenschaftsverkauf weder als Haupt- noch als Nebengeschäft in den Geschäftskreis einer gemeinnützigen Bauvereinigung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 WGG falle.

Über Aufforderung der belangten Behörde teilte der Revisionsverband gemeinnütziger Bauvereinigungen mit Schreiben vom 6. August 1992 mit, daß der teilweise Verkauf einer im Jahr 1989 erworbenen Liegenschaft im Geschäftskreis des § 7 Abs. 1 bis 3 WGG Deckung finde. Die gleichfalls zur Stellungnahme aufgeforderte Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland erklärte in ihrer Stellungnahme vom 9. Oktober 1992, der Verkauf von 35.725 m2 Grundfläche sei im Hinblick auf den günstigen Ankauf vor der Umwidmung in Wohngebiet nicht betriebsnotwendig, da nach den Angaben der Beschwerdeführerin eine Bebauung zwar nur langfristig, aber grundsätzlich möglich sei. Diese Veräußerung falle daher nicht in den Geschäftskreis nach § 7 Abs. 1 bis 3 WGG. Der abermals zur Äußerung aufgeforderte Revisionsverband wies in seinem Schreiben vom 4. November 1992 darauf hin, daß im Zuge der Aufschließung des Grundstückes insbesondere für die Begradigung der Liegenschaft nicht unbeträchtliche Kosten angefallen seien, sodaß der Buchwert des unbebauten Grundstückes per

31. Dezember 1991 rund 11,3 Mio. Schilling betragen habe. Aufgrund der Förderungssituation in Niederösterreich und auch aus dem Grund, weil die Liegenschaft auch mit Einfamilienhäusern bebaut werden solle, sei eine Veräußerung von Liegenschaftsanteilen erfolgt. Der Grund dafür sei darin gelegen, daß sich die Beschwerdeführerin grundsätzlich nicht mit dem Bau von Einfamilienhäusern beschäftige und darüber hinaus eine längerfristige Bindung von Eigenkapital in unbebauten Grundstücken, die nicht in absehbarer Zeit bebaut werden könnten, vermieden werden sollte. Eine Spekulationsabsicht habe somit anläßlich des Erwerbes der Liegenschaft nicht bestanden. Die Teilveräußerung falle in den Geschäftskreis nach § 7 Abs. 1 bis 3 WGG.

Mit Bescheid vom 21. Juli 1993 stellte die Finanzlandesdirektion aufgrund eines an sie gerichteten Antrages der Beschwerdeführerin vom 15. Mai 1992 auf Feststellung, ob der auch im Beschwerdefall verfahrensgegenständliche Verkauf unter § 7 Abs. 1 bis 3 WGG falle oder nicht, gemäß § 5 Z. 10 des KStG 1988 fest, daß das genannte Gechäft

nicht unter § 7 Abs. 1 bis 3 WGG falle. Mit den gegenständlichen Kaufverträgen seien insgesamt 35.725 m2 Grundfläche um S 15,067.914,-- an die S.-Real Realitätenvermittlungs- und -verwaltungs Ges.m.b.H. verkauft worden. Im Hinblick auf den günstigen Ankauf der Liegenschaft vor Umwidmung in Wohngebiet und der geringen Zeitspanne zwischen Kauf und teilweisen Verkauf der Liegenschaft könne eine Spekulationsabsicht nicht ausgeschlossen werden. Hinsichtlich dieses Bescheides ist hg. ein Beschwerdeverfahren anhängig.

Mit dem erstangefochtenen Bescheid erteilte die belangte Behörde der Beschwerdeführerin die Ausnahmegenehmigung gemäß § 7 Abs. 4 WGG.

Mit dem zweitangefochtenen Bescheid stellte die belangte Behörde fest, daß der verfahrensgegenständliche Verkauf nicht unter § 7 Abs. 1 bis 3 WGG falle.

Mit den gegen diese Bescheide erhobenen Beschwerden begehrt die Beschwerdeführerin die Aufhebung dieser Bescheide wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Hinsichtlich des Bescheides gemäß § 7 Abs. 4 WGG erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihrem Recht verletzt, bezüglich des gegenständlichen Geschäftes "bescheidmäßig keine Ausnahme unter einer Auflage zu erhalten, zumal darin ein positiver Ausspruch über das Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 bis 3 WGG enthalten sei. Hinsichtlich des Feststellungsbescheides erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihrem Recht verletzt, daß bezüglich des gegenständlichen Geschäftes die Feststellung getroffen werde, daß es unter § 7 Abs. 1 bis 3 WGG falle.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete Gegenschriften.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die Beschwerden wegen ihres sachlichen und persönlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen

Beratung und Behandlung verbunden und erwogen:

Zu 1.: § 7 Abs. 1 bis 4 WGG lautet:

"§ 7.(1) Die Bauvereinigung hat sich nach ihrem Genossenschaftsvertrag (Gesellschaftsvertrag, Satzung) und tatsächlich mit der Errichtung und Verwaltung von Wohnungen mit einer Nutzfläche von höchstens 150 m2 mit normaler Ausstattung, von Eigenheimen mit höchstens zwei Wohnungen dieser Art und von Heimen im eigenen Namen im Inland zu befassen und ihr Eigenkapital vornehmlich für diesen Zweck einzusetzen. Mit der Errichtung und Verwaltung zusammenhängende Geschäfte und Tätigkeiten können auch für andere gemeinnützige Bauvereinigungen vorgenommen werden. Die Verwaltung schließt die Instandhaltung und Instandsetzung samt der Einrichtung von Hauswerkstätten zur Durchführung laufender kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs sowie die Verbesserung mit ein.

Die Bauvereinigung kann sich ferner mit Sanierungen größeren Umfanges befassen.

(2) Die Verwaltung erstreckt sich auch auf Wohnhäuser, Eigenheime, Wohn-, Geschäfts- und Büroräume, Gemeinschaftseinrichtungen, Einstellplätze (Garagen), Abstellplätze oder Heime, welche von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, einer Gebietskörperschaft oder einem Unternehmen, das mindestens zu 50 v. H. im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht, errichtet oder erworben wurden.

(3) Die Bauvereinigung hat überwiegend die in Abs. 1 und 2 genannten Geschäfte zu betreiben. Neben diesen Geschäften darf die Bauvereinigung unbeschadet des Abs. 4 nachfolgende Geschäfte im Inland betreiben:

...

6. alle Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen, insbesondere den Erwerb, die Belastung und Übertragung von Grundstücken und Baurechten oder die Einräumung des Wohnungseigentums und die Aufnahme von Zwischenkrediten und Baudarlehen;

...

(4) Andere im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung notwendig werdende Geschäfte einer Bauvereinigung als die in den Abs. 1 bis 3 angeführten bedürfen der Zustimmung der Landesregierung. Der Beteiligung einer gemeinnützigen Bauvereinigung an anderen als den in Abs. 3 Z. 9 und 10 angeführten Unternehmungen darf die Landesregierung nur zustimmen, wenn

1.

dies zur Durchführung der Aufgaben der Bauvereinigung erforderlich ist,

2.

die Unternehmung in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft errichtet ist und

3.

das Kapital der Bauvereinigung durch die Beteiligung nicht übermäßig gebunden wird."

Der Landesregierung, der gemäß § 29 WGG die Aufsicht über die Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen unterliegt, wird keine besondere Feststellungskompetenz, wie etwa der Finanzlandesdirektion in § 5 Z. 10 KStG hinsichtlich der Zugehörigkeit von Geschäften zu § 7 Abs. 1 bis 3 WGG, im WGG ausdrücklich eingeräumt. Für die Zulässigkeit eines Feststellungsbescheides kommen daher nur die allgemeinen Grundsätze in Betracht. Danach sind die Verwaltungsbehörden befugt, im Rahmen ihrer örtlichen und sachlichen Zuständigkeit Feststellungsbescheide zu erlassen, wenn hiefür entweder eine ausdrückliche gesetzliche Anordnung oder ein im privaten oder öffentlichen Interesse begründeter Anlaß vorliegt und die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen. Was die Verfahrensinitiative anlangt, kann die Partei die bescheidmäßige Feststellung strittiger Rechte begehren, wenn der Bescheid im einzelnen Fall notwendiges Mittel der Rechtsverteidigung ist und insoferne im Interesse der Partei liegt. Der Antragsteller muß daneben ein rechtliches Interesse daran haben, daß ein Rechtsverhältnis oder Recht durch den beantragten verwaltungsbehördlichen Bescheid festgestellt werde (hg. Erkenntnis vom 1. Juli 1993, Zl. 90/17/0116, m.w.N.).

§ 7 WGG unterscheidet Rechtsgeschäfte der Bauvereinigungen, für die keine Genehmigung erforderlich ist und solche Rechtsgeschäfte, die einer Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Ohne daß hier darüber abzusprechen ist, welche Folge die Nichteinholung der Zustimmung für ein genehmigungsbedürftiges Geschäft zeitigt, muß jedenfalls auf

§ 35 Abs. 2 Z. 2 WGG verwiesen werden, wonach die Anerkennung als gemeinnützig zu entziehen ist, wenn der tatsächliche Geschäftsbetrieb der Bauvereinigung den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zuwiderläuft. Unabhängig von steuerrechtlichen Erwägungen ist es daher im Interesse der Bauvereinigung gelegen, anläßlich des Abschlusses eines Rechtsgeschäftes darüber Klarheit zu haben, ob dieses Rechtsgeschäft genehmigungspflichtig ist oder nicht. Es würde wohl der Absicht des Gesetzgebers widersprechen, der offenbar die nicht im § 7 Abs. 4 leg. cit. genannten Geschäfte als Regelgeschäfte einer gemeinnützigen Bauvereinigung ansieht, daß die Bauvereinigung sicherheitshalber hinsichtlich eines jeden abzuschließenden Rechtsgeschäftes eine Genehmigung gemäß § 7 Abs. 4 leg. cit. beantragt, sodaß durch die Zurückweisung eines solchen Antrages rechtsgültig festgestellt wird, daß keine Genehmigungspflicht besteht.

Da das Gesetz keine Bindung der Aufsichtsbehörde an Feststellungen der Finanzbehörde vorsieht, kommt auch dem Umstand keine Bedeutung zu, daß eine derartige Feststellung auch von der Finanzbehörde, und zwar kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung, geklärt werden kann. Die Landesregierung und die Finanzlandesdirektion sind berechtigt, jeweils eigenständig festzustellen, ob ein geplantes Geschäft unter § 7 Abs. 1 bis 3 WGG fällt oder nicht (Korinek-Holoubek, Möglichkeiten und Grenzen der Unternehmenstätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen, in: Korinek-Krejci, Handbuch des Bau- und Wohnungsrechts, Band II, 6. Lieferung, 14). Allein um aufsichtsbehördliche Sanktionen hintanzuhalten, muß ein rechtliches Interesse der Beschwerdeführerin an der Feststellung der Genehmigungspflicht auch durch die nach dem WGG (§ 32) zuständige Behörde anerkannt werden.

Der Verwaltungsgerichtshof erachtet die Nichtsubsumtion des gegenständlichen Rechtsgeschäftes unter die Bestimmung des § 7 Abs. 3 Z. 6 WGG aus folgendenden Erwägungen für berechtigt:

Diese Bestimmung deckt nur "Rechtsgeschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen in dem üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen". Soweit beispielsweise die Übertragung von Grundstücken genannt wird, muß auch eine solche Übertragung mit der Errichtung, Erwerbung und Überlassung von Bauten und Anlagen im üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft zusammenhängen. Zweifelsohne würden Maßnahmen zur "Begradigung", wie sie der Revisionsverband in seinem Schreiben vom 4. November 1992 nannte, darunter fallen. Selbstverständlich kann sich für den gemeinnützigen Wohnbauträger die Notwendigkeit ergeben, nach - möglicherweise günstigem - Erwerb einer größeren Liegenschaft für die Errichtung von Wohnhausanlagen unproduktive Randbereiche abzuschreiben und in der

Folge zu veräußern.

Von derartigen Begradigungen oder einer Veräußerung von Randbereichen kann aber hier keine Rede sein: Die Beschwerdeführerin kaufte 66.027 m2 und verkaufte davon

35.725 m2, somit mehr als die Hälfte des ursprünglichen Bestandes. Der Verkauf von unbebauten Liegenschaften dieser Größenordnung läßt sich nicht mehr im üblichen Rahmen ordnungsmäßiger Wohnungswirtschaft, insbesondere unter Bedachtnahme auf die leitenden Prinzipien des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes i.S.d. § 1 Abs. 2 Satz 1 WGG unterbringen.

Unabhängig davon, ob das gegenständliche Rechtsgeschäft steuerschädlich ist und in Spekulationsabsicht getätigt wurde, ist es jedenfalls nicht der Bestimmung des § 7 Abs. 3 Z. 6 WGG zu unterstellen. Damit war auch kein Beweisverfahren zur Frage der Spekulationsabsicht erforderlich. Die Beschwerde erwies sich insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Zu 2.: Mit dem angefochtenen Bescheid wurde dem hilfsweise gestellten Begehren vollinhaltlich Rechnung getragen. Im Gegensatz zum Beschwerdevorbringen enthält der angefochtene Bescheid keine Auflage, sondern wurde mit ihm die ausdrücklich beantragte Genehmigung ohne jede Einschränkung erteilt. Da das Hauptbegehren - wie oben dargelegt zu Recht - abgewiesen wurde, konnte durch die Stattgebung des Eventualbegehrens nicht in Rechte der Beschwerdeführerin eingegriffen worden sein. Mangels der Möglichkeit einer Rechtsverletzung in der Sphäre der Beschwerdeführerin durch diesen Bescheid war daher die zur Zl. 93/05/0238 erhobene Beschwerde gemäß § 34 Abs. 1 VwGG als unzulässig zurückzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden.

Schlagworte

Anspruch auf bescheidmäßige Erledigung und auf Zustellung, Recht der Behörde zur Bescheiderlassung
Feststellungsbescheide Rechtskraft Umfang der Rechtskraftwirkung Allgemein Bindung der Behörde

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1996:1993050238.X00

Im RIS seit

12.11.2001

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at