Pubblicato il 01/08/2022

N. 00214/2022

N. 00051/2022 REG.REK.

R E P U B L I K I T A L I E N

IM NAMEN DES ITALIENISCHEN VOLKES

Das Verwaltungsgericht

Autonome Sektion für die Provinz Bozen

verkündet vorliegendes

URTEIL

im Rekurs Nr. 51 des allgemeinen Registers des Jahres 2022, eingebracht von Gemeinde Wengen, in Person des Bürgermeisters pro tempore, vertreten und verteidigt von RA Meinhard Durnwalder, digitales Domizil ist die in den Justizregistern eingetragene zertifizierte E-Mail-Adresse und Wahldomizil dessen Kanzlei in Bozen, Raffaello-Sernesi-Straße, 34;

gegen

Autonome Provinz Bozen, in Person des Landeshauptmannes pro tempore, vertreten und verteidigt von den Rechtsanwälten Alexandra Roilo, Laura Fadanelli, Doris Ambach und Lukas Plancker, digitales Domizil ist die in den Justizregistern eingetragene zertifizierte E-Mail-Adresse und Wahldomizil die Anwaltschaft des Landes in Bozen, Silvius-Magnago-Platz, 1;

und gegen

Daniel Vallazza, nicht eingelassen;

für die Aufhebung

des Dekretes des Abteilungsdirektors für Wohnungsbau Nr. 24039 vom 1.12.2021, mitgeteilt mittels ZEP am 13.12.2021, sowie aller weiterer, mit der angefochtenen Maßnahme zusammenhängenden, vorhergehenden und nachfolgenden Akte, insoweit für die Rekursstellerin nachteilig.

Nach Einsicht in den Rekurs und dessen Anlagen;
Nach Einsicht in den Einlassungsschriftsatz der Autonomen Provinz Bozen;
Nach Prüfung aller Prozessunterlagen;
Nach Anhörung bei der öffentlichen Verhandlung vom 6. Juli 2022 der Berichterstatterin RA Margit Falk Ebner und der Verteidiger der Parteien, wie im Protokoll angegeben;
Folgende Sach- und Rechtslage wurde erwogen:

SACHVERHALT

Gegenstand der Anfechtung ist das Dekret des Abteilungsdirektors für Wohnungsbau Nr. 24039 vom 1.12.2021 (mitgeteilt mittels ZEP am 13.12.2021), mit dem die Autonome Provinz Bozen das Finanzierungsansuchen im Sinne des Art. 87, Absätze 4 und 6 des LG Nr. 13/1998 der Gemeinde Wengen vom 8.11.2018 abgelehnt hat.
Der Rekurs stützt sich auf folgende Anfechtungsgründe:
„*I. Verletzung und Fehlanwendung der Artt. 1 und 87 des LG Nr. 13/1998 in Verbindung mit LG Nr. 3/1995, indem alle Tatbestandsvoraussetzungen für die Beitragsgewährung erfüllt sind und die öffentlichen Interessen verwirklicht worden sind. Befugnisüberschreitung sowie Faktenfehlbeurteilung. Verletzung der Begründungspflicht wegen unzureichender und widersprüchlicher Begründung*“;

„*II. Untergeordnet: Verletzung der Grundsätze der Unparteilichkeit und der Gleichbehandlung in Verbindung mit der Verletzung und Fehlanwendung der Artt. 1 und 87 des LG Nr. 13/1998 und mit LG Nr. 3/1995. Befugnisüberschreitung. Verletzung der Begründungspflicht*".

Die Autonome Provinz Bozen ließ sich mit Schriftsatz vom 16.4.2022 formell in das Verfahren ein und beantragte die kostenpflichtige Abweisung des Rekurses.

Im Hinblick auf die öffentliche Verhandlung vom 6.7.2022 hinterlegte die Autonome Provinz Bozen Dokumente und einen Verteidigungsschriftsatz gemäß Art. 73 VwPO.

Die Rekursstellerin legte einen Replikschriftsatz vor.

Anlässlich der öffentlichen Verhandlung vom 6.7.2022 wurde die Streitsache für die Entscheidung einbehalten.

RECHTSERWÄGUNGEN

1. Der Rekurs ist nicht begründet und muss daher abgewiesen werden.

2. Es ist – soweit entscheidungserheblich – Folgendes vorauszuschicken:

2.1. Mit ZEP vom 7.11.2018, Prot. PROV_BZ Nr. 708039 vom 8.11.2018, stellte der Bürgermeister der Gemeinde Wengen einen Antrag an das Amt für Wohnbauförderung zur Finanzierung des Grunderwerbes für die Erweiterungszone C3 „*Cians 2*" in der Gemeinde Wengen im Sinne des Art. 87 Absatz 4 des Wohnbauförderungsgesetzes Nr. 13/1998 (Anl. 11 bis 17 der Provinz).

2.2. Der Durchführungsplan für die Erweiterungszone C3 „*Cians 2*", bestehend aus zwei Baulosen (G1 mit einer Fläche von 381 m² und G2 mit einer Fläche von 430 m²) war im Sinne von Art. 39, Absatz 2 des *ratione temporis* geltenden Landesraumordnungsgesetzes (LG Nr. 13/1997), im Auftrag und auf Kosten des Grundeigentümers, Herrn Manfred Valazza, erstellt und mit Beschluss des

Gemeindeausschusses Nr. 196 vom 25.9.2018 von Wengen genehmigt worden (Anl. 4 der Provinz).

Wie aus den diesbezüglichen Unterlagen hervorgeht, hat die Zone ein Ausmaß von 850 m², wovon 39 m² der Erschließung und 811 m² zur Gänze dem geförderten Wohnbau vorbehalten sind. Die Dichte beträgt 1,3 m³/m² und die zu errichtende Baumasse 1.105 m³.

2.3. Die endgültige Rangordnung der innerhalb 31.8.2017 eingereichten Gesuche um Zuweisung von gefördertem Bauland war von der Gemeinde Wengen mit Beschluss des Gemeindeausschusses vom 7.11.2017 genehmigt worden (Anl. 1 der Provinz). In dieser Rangordnung waren ursprünglich sechs Antragsteller gereiht, darunter als Erstgereihter Herr Daniel Vallazza, der Cousin des Grundeigentümers, und als Letztgereihte Frau Monica Vallazza, die Schwester des Grundeigentümers. Dazwischen kamen vier Gesuchsteller, die nachträglich für eine Fläche in der Erweiterungszone „*Plaiac 4*" optiert hatten. Schlussendlich aber wurden die beiden Baulose Herrn Daniel Valazza (Baulos G1) und Frau Monica Valazza (Baulos G2) zugewiesen (Anl. 19 der Provinz).

2.4. Mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 211 vom 24.10.2018 wurde gemäß Art. 16 des LG Nr. 10/1991 die Enteignung der Flächen des geförderten Wohnbaugrundes und der Erschließungsflächen in der Erweiterungszone „*Cians 2*" beschlossen (Anl. 9 der Provinz).

Dazu wurde von der Gemeinde Wengen eine Schätzung vorgelegt, laut der der Marktwert des Grundes im Betrag von 260,00 €/m² festgelegt wurde (Anl. 6).

Der Grundeigentümer, Herr Manfred Vallazza, der – wie gesagt – 100% der Fläche dem geförderten Wohnbau abgetreten hat, erhielt eine Entschädigung von insgesamt 166.302,50 € (für 45% der zusätzlich für den öffentlichen Wohnungsbau abgetretenen Fläche im Ausmaß von 382,50 m² entspricht dies

dem Betrag von 99.450 Euro: 382,50 m² x 260 Euro=99.450 Euro) (Anl. 10 der Provinz).

2.5. In der Folge überprüfte die Landesabteilung Wohnungsbau die Vorgehensweise der Gemeinde Wengen und stellte insbesondere fest, dass die Nichtanwendung der Bestimmungen zum freien Wohnbau zu einer höheren Enteignungsentschädigung für den Grundeigentümer und zu einer Landesförderung für Grund und Erschließung auf der gesamten Fläche geführt habe, mit nahezu 100.000,00 € an Mehrkosten für die öffentliche Verwaltung (Anl. 18-23 der Provinz).

Mit E-Mail vom 27.2.2020 wurde die Gemeinde Wengen daher aufgefordert, den Durchführungsplan für die Erweiterungszone „*Cians 2*" so abzuändern, dass 55% der Baumasse und Nettofläche dem geförderten Wohnungsbau gewidmet werden (Zuweisungsempfänger Daniel Vallazza und Martina Canins) und der restliche Teil der Zone, also 45% der Baumasse und Nettofläche, für den freien Wohnbau (eventuell Monica Vallazza) zurückgewidmet werden. Andernfalls könne, laut dem genannten Schreiben vom 27.2.2020, eine Finanzierung des Grunderwerbs der Flächen für den geförderten Wohnbau und der öffentlichen Erschließungsflächen nicht gewährleistet werden (Anl. 20 der Provinz).

Am 10.8.2021 teilte die Gemeinde Wengen dem Landesamt für Wohnbauförderung mit, dass sie den Durchführungsplan der Wohnbauerweiterungszone C 3 „*Cians 2*" nicht von Amts wegen abändern lassen wolle und dass die von der Gemeinde den Eigentümern eingeräumte Frist, die Änderung des Durchführungsplans vorzulegen, verstrichen sei. Dem Schreiben legte die Gemeinde Wengen ein Rechtsgutachten des Rechtsanwaltes des Grundeigentümers bei, der die Gesetzesmäßigkeit der Vorgehensweise der Gemeinde Wengen bekräftigte (Anl. 24).

Nach eingehender Prüfung der Angelegenheit und auch der Argumente der Gemeinde lehnte der Direktor der Abteilung Wohnungsbau mit Dekret Nr. 24039/2021 vom 1.12.2021 das von der Gemeinde Wengen vorgelegte Finanzierungsansuchen ab, „*da nicht im öffentlichen Interesse gehandelt wurde und die übliche Anwendung der Bestimmungen zum freien Wohnbau umgangen worden ist, mit dem Ziel auf Kosten der öffentlichen Hand eine höhere Enteignungsentschädigung für den Eigentümer zu erzielen und die Förderung für Grund und Erschließung auf die gesamte Fläche zu erhalten.*“ (Anl. 25 der Provinz).

Das Dekret wurde der Gemeinde mit Schreiben vom 13.12.2021, mittels ZEP am selben Tag übermittelt (Anl. 26 der Provinz).

Diese Ablehnungsmaßnahme ist Gegenstand des vorliegenden Rekurses.

3.1. Mit dem ersten, eine Vielzahl von Rügen beinhaltenden Anfechtungsgrund beklagt die Rekursstellerin die Verletzung und Fehlanwendung der Artt. 1 und 87 des LG Nr. 13/1998 in Verbindung mit dem LG Nr. 3/1995, weil alle Tatbestandsvoraussetzungen für die Beitragsgewährung erfüllt und die öffentlichen Interessen verwirklicht worden sind. Außerdem wird Befugnisüberschreitung und Faktenfehlbeurteilung sowie die Verletzung der Begründungspflicht wegen unzureichender und widersprüchlicher Begründung gerügt.

3.2.1. Zunächst verweist die Rekursstellerin darauf, dass die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen für die Finanzierung laut Art. 87 LG Nr. 13/1998 unbestrittener Weise allesamt vorliegen würden.

Es seien Flächen für den geförderten Wohnbau samt Erschließungsflächen ausgewiesen und dann ordnungsgemäß enteignet worden.

Auch die angefochtene Maßnahme bestreite das Bestehen der anspruchsbegründenden Umstände nach dem Wortlaut des Art. 87 LG Nr. 13/1998 nicht. So werde darin festgehalten, dass aus „*formalrechtlicher Hinsicht*“

keine Einwände gegen deren Rechtmäßigkeit bestünden. Somit sei unstrittig, dass der gesetzliche Tatbestand für die Förderung gemäß Art. 87 LG Nr. 13/1998 im Anlassfall erfüllt sei.

3.2.2. Neben der „*formalrechtlichen*“ Rechtmäßigkeit habe die Gemeinde Wengen aber auch alle förderungsrelevanten öffentlichen Interessen gemäß Art. 1 des LG Nr. 13/1998 in Verbindung mit LG Nr. 3/1995 (Landesraumordnungs- und Entwicklungsplan) verwirklicht und keineswegs die Bestimmungen über die Wohnbauförderung umgangen.

Laut Art. 1, Absatz 1, Buchst. c) des Wohnbauförderungsgesetzes sei die „*c) die Bereitstellung von Bauland durch die Förderung des Erwerbes und der Erschließung von Bauland für den geförderten Wohnbau*“ das vorrangige Ziel. Zur Verwirklichung dieser Zielsetzung sehe der Landesgesetzgeber die streitgegenständliche Finanzierungsmaßnahme gemäß Art. 87 LG Nr. 13/1998 vor.

Im vorliegenden Fall sei dieses Ziel verwirklicht worden, und die Finanzierung hätte gewährt werden müssen. So sei eine Wohnbauerweiterungszone (die Wohnbauerweiterungszone „*Cians 2*“) ausgewiesen worden. Es seien zwei Baulose für den geförderten Wohnbau gebildet worden. Gemäß Rangordnung seien die Flächen zwei von sechs zuweisungsberechtigten Antragstellern zugewiesen worden.

Somit sei das öffentliche Interesse zur Bereitstellung von Bauland für zuweisungsberechtigte Antragsteller gemäß Art. 1, Absatz 1, Buchst. c) LG Nr. 13/1995 eindeutig verwirklicht worden.

Die angefochtene Maßnahme sei daher in ihrer Feststellung, dass für die Finanzierung das öffentliche Interesse fehle und die Umgehung von Rechtsvorschriften vorliege, falsch.

3.2.3. Auch die weiteren förderungsrelevanten öffentlichen Interessen seien im Anlassfall laut Auffassung der Rekursstellerin erfüllt worden. Art. 1 LG Nr.

13/1995 bestimme, dass die Ziele und Maßnahmen des Wohnbauförderungsgesetzes „*in Umsetzung der Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungs- und Raumordnungsplanes, genehmigt mit Landesgesetz vom 18. Jänner 1995, Nr. 3*“ festgelegt wurden.

Abschnitt II Punkt 3 des Landesentwicklungs- und Raumordnungsplan (LEROP) bestimme, dass „*Die Knappheit des Lebensraumes in Südtirol und die im Vergleich zu außeralpinen Gebieten unbestritten größere ökologische Empfindlichkeit (…) bei einer Güterabwägung den Vorrang (haben), d.h. flächensparenden und umweltschonenden Lösungen (…) eindeutig der Vorrang zu geben (ist)*“.

Durch den gänzlichen Vorbehalt der Zone „*Cians 2*“ für den geförderten Wohnbau habe die Gemeinde Wengen die flächensparende und umweltschonende Lösung verwirklicht. Dadurch sei mit einer einzigen Zone der Wohnbedarf von zwei Zuweisungsberechtigten laut Rangordnung für den geförderten Wohnbau gestillt worden.

Wäre die Zone „*Cians 2*“ hingegen nicht zur Gänze dem geförderten Wohnbau gewidmet worden, so hätte eine weitere Wohnbauerweiterungszone ausgewiesen werden müssen, um den Wohnbedarf der zweiten Zuweisungsberechtigten zu stillen. Diese Lösung wäre aber nicht flächensparend und umweltschonend im Sinne des Abschnitts II Punkt 3 des LEROP gewesen.

Ohne gänzlichen Vorbehalt für den geförderten Wohnbau in der Zone „*Cians 2*“ wären neben den zwei Flächen für den geförderten Wohnbau nach Maßgabe des Art. 37, Absatz 1 des LG Nr. 13/1997 in damals geltender Fassung auch zwei Flächen für den freien Teil geschaffen worden.

Somit habe die Gemeinde Wengen durch den gänzlichen Vorbehalt der Zone für den geförderten Wohnbau die gemäß Abschnitt II Punkt 3 des LEROP

vorgeschriebene Lösung gewählt. Damit habe die Gemeinde Wengen das öffentliche Interesse im Sinne des Art. 1 LG 13/1998 verwirklicht.

3.2.4. Was die Mehrkosten für die Enteignung des freien Teils zum Verkehrswert betreffe, so bestimme der genannte Abschnitt II Punkt 3 des LEROP ausdrücklich, dass bei der Güterabwägung immer der flächensparenden und umweltschonenden Lösung der Vorzug gegeben werden müsse. Folglich könnten – laut Auffassung der rekursstellenden Gemeinde Wengen – gegen den gänzlichen Vorbehalt für den geförderten Wohnbau nicht die höheren Enteignungskosten eingewendet werden, weil im Sinne der Zielsetzungen des LEROP bei einer Güterabwägung immer der flächensparenden und umweltschonenden Lösung der Vorzug gegeben werden müsse.

3.2.5. Auch in anderer Hinsicht sei – laut der Gemeinde Wengen – dem LEROP genüge getan worden.

Abschnitt III Punkt 3.B des LEROP bestimme nämlich Folgendes: „*Die Wohnbaupolitik, die in unserer Provinz in den ersten zwei Jahrzehnten der neuen Autonomie beachtlichen Erfolg verbuchen konnte, wird auch in Zukunft von dem Bemühen geprägt sein müssen, den Wohnbedarf unserer Familien zu decken*".

Die Gemeinde Wengen habe durch den gänzlichen Vorbehalt der Zone für den geförderten Wohnbau das Ziel erreicht, die gesamte baufähige Fläche nur zuweisungsberechtigten Antragstellern vorzubehalten. Zuweisungsberechtigte seien bekanntlich in der Gemeinde ansässige Familien. Somit habe die Gemeinde Wengen verhindert, dass der freie Teil der Zone „*Cians 2*" (und jener zweite freie Teil, der für die Letztgereihte der Rangordnung geschaffen werden hätte müssen, wenn kein gänzlicher Vorbehalt erfolgt wäre) auf dem freien Markt insbesondere dem Zweitwohnungsmarkt zugefallen sei (als touristische

Gemeinde müsse die Gemeinde Wengen ohnehin stets diesem Phänomen entgegenwirken).

Im Ergebnis habe die Gemeinde Wengen – laut eigener Aussage – im Anlassfall das öffentliche Interesse verwirklicht, weil sie im Sinne des Abschnitts III Punkt 3.B des LEROP die beiden Baulose G1 und G2 der Zone „*Cians 2*" für den Wohnbedarf der ansässigen Familien zur Verfügung gestellt habe.

3.2.6. Zudem habe die Gemeinde Wengen – laut eigener Aussage – auch die Vorgabe laut Abschnitt III Punkt 3 des LEROP verwirklicht, der wie folgt bestimmt: „*Der Bau von Zweitwohnungen und Ferienhäuser muss weitestgehend eingeschränkt werden*". Dieses Ziel sei durch den gänzlichen Vorbehalt für den geförderten Wohnbau bestmöglich erreicht worden. Es sei nicht nur der freie Teil der Zone „*Cians 2*" diesem Markt entzogen, sondern es sei auch verhindert worden, eine weitere Wohnbauerweiterungszone samt weiteren freien Teil schaffen zu müssen, um den Wohnbedarf laut endgültiger Rangordnung für die zweite Zuweisungsberechtigte zu stillen.

3.2.7. Ebenso sei die weitere Zielsetzung im Abschnitt III Punkt 3.A des LEROP erfüllt worden, wonach „*Die Schaffung neuer Erweiterungszonen (…) zu vermeiden (ist), solange die Möglichkeit besteht, die noch verfügbaren Flächen in bereits bestehenden Erweiterungszonen auch durch Enteignung zu nutzen (…)*".

Diese Vorgabe sei durch den gänzlichen Vorbehalt der Zone vollends verwirklicht worden. Es sei hier im Ursprung kein freier Teil geschaffen worden, der nachher womöglich im Sinne des Art. 81 LG Nr. 13/1998 wegen etwaiger fehlender Bebauung zu enteignen sein würde.

3.2.8. Schließlich habe die Gemeinde Wengen – immer laut eigener Aussage – auch die Zielsetzung im Abschnitt III Punkt 3.A des LEROP verwirklicht, wonach „*Das quantitative Siedlungswachstum (..) auf den Bedarf der örtlichen Bevölkerung (…) auszurichten (ist)*".

Dieses Ziel sei durch den gänzlichen Vorbehalt für den geförderten Wohnbau am besten erreicht worden. Denn nur Familien mit den besonderen gesetzlichen Voraussetzungen könnten die Zuweisung der Flächen erlangen.

3.2.9. Auch die Prüfung der Vorgaben laut LG Nr. 3/1995 (LEROP) in Verbindung mit Art. 1 LG Nr. 13/1998 ergebe, dass die Gemeinde Wengen mit der Wohnbauerweiterungszone „*Cians 2*" alle relevanten öffentlichen Interessen erfüllt und zur Gänze im Sinne der Bestimmungen gehandelt habe.

Die angefochtene Maßnahme irre also darin, dass die Gemeinde „*nicht im öffentlichen Interesse gehandelt*" und „*die übliche Anwendung der Bestimmungen zum freien Wohnbau umgangen*" habe. Die Gemeinde Wengen habe alle obigen Bestimmungen eingehalten und alle förderungsrelevanten öffentlichen Interessen verwirklicht. Daraus folge, dass das Beitragsansuchen der Gemeinde Wengen in Anwendung der genannten Bestimmungen genehmigt hätte werden müssen. Die angefochtene Maßnahme sei demnach wegen Gesetzesverletzung beziehungsweise Fehlanwendung der Artt. 1 und 87 LG Nr. 13/1998 in Verbindung mit LG Nr. 3/1995 gesetzeswidrig.

3.2.10. Zudem verweist die Gemeinde Wengen darauf, dass die angefochtene Maßnahme auch mit einem Begründungsmangel behaftet sei und in klarer Befugnisüberschreitung gefasst worden sei.

Was den Begründungsmangel anlangt, so fehle in der angefochtenen Maßnahme – laut Gemeinde Wengen – zunächst die exakte Bestimmung des angeblich nicht verwirklichten öffentlichen Interesses.

Die angefochtene Maßnahme führe nur aus, dass die Gemeinde Wengen „*nicht im öffentlichen Interesse gehandelt*" habe.

Da der Rechtsbegriff „*öffentliches Interesse*" eine Vielzahl von Interessen umfasse, sei die Begründungspflicht hierzu nicht erfüllt. Es sei der Gemeinde Wengen –

laut eigener Aussage – nicht möglich, klar nachzuvollziehen, welches öffentliche Interesse in welcher Rechtsnorm von ihr verletzt worden sei.
Während erwiesen sei, dass die Gemeinde Wengen die öffentlichen Interessen laut Art. 1 LG Nr. 13/1998 in Verbindung mit dem LEROP verwirklicht habe, bleibe also ungewiss, welches andere und höherrangige öffentliche Interesse der Beitragsgewährung entgegengestanden haben sollte.
Ebenso mangelhaft sei die Begründung betreffend die vorgeworfene Umgehung „*der üblichen Anwendung der Bestimmungen zum freien Wohnbau*").
So gebe es in der Rechtsordnung keine Unterscheidung zwischen üblicher und unüblicher Anwendung von Bestimmungen. Entweder sei die Rechtsanwendung im Einzelfall als rechtmäßig anzusehen oder als unrechtmäßig.
Somit komme die angefochtene Maßnahme den Vorgaben über die sachliche und rechtliche Begründung auch hier nicht nach und sei allein deshalb aufzuheben.
3.2.11. Die angefochtene Maßnahme sei zudem auch in Befugnisüberschreitung ergangen. Die Landesabteilung Wohnbau wende gegen die Beitragsgewährung öffentliche Interessen ein, die in der Rechtsordnung so nirgends bestimmt seien.
Die angefochtene Maßnahme sei wie folgt begründet: „*Der Umstand, dass bei fehlendem öffentlichen Interesse kein Beitrag möglich ist, auch wenn aus formalrechtlicher Sicht keine Gesetzesübertretungen vorliegen, wurde in mehreren Urteilen Bozen entschieden (Nr. 23/2015, Nr. 24/2015 und Nr. 25/2015) […]. Diese Urteile wurden vom Staatsrat mit den Urteilen Nr. 6788/2018, Nr. 6789/2018 und Nr. 6790/2018 bestätigt*".
Hierzu sei als Erstes festzustellen, dass im vorliegenden Fall durch die Zuweisung von zwei Baulosen an zwei zuweisungsberechtigte Personen das

öffentliche Interesse gemäß Art. 1 LG Nr. 13/1998 in Verbindung mit dem LEROP klar verwirklicht worden sei.

In der Folge müsste ein dazu höherrangiges öffentliches Interesse der Gewährung der Finanzierung nach Art. 87 LG Nr. 13/1998 entgegenstehen. Jedoch benenne die angefochtene Maßnahme kein solches, höherrangiges Interesse.

Auch der Verweis auf die Urteile der Verwaltungsgerichtsbarkeit könne im vorliegenden Fall die Ablehnung der Finanzierungsgesuche nicht stützen, denn in allen drei genannten Verfahren gründe die Ablehnung der Finanzierung auf die Ausweisung von Wohnbauerweiterungszonen, die zwar formalrechtlich rechtmäßig erfolgt seien, bei denen jedoch konkret die öffentlichen Interessen laut Art. 1 LG Nr. 13/1998 in Verbindung mit dem LG Nr. 3/1995 (LEROP) nicht verwirklicht worden seien (vgl. dazu für alle den Punkt 6.1.3 im Urteil des Staatsrates Nr. 6790/2018).

Im vorliegenden Fall sei das anders, weil die öffentlichen Interessen laut Art. 1 LG Nr. 13/1998 und laut LEROP durch die zwei Baulose in der Wohnbauerweiterungszone „*Cians 2*“ konkret realisiert worden seien.

Überdies sei bei den vorgenannten Streitfällen als Zuweisungsempfänger des einzigen Bauloses der Zone nur eine Person in Frage gekommen, die auch noch mit dem ehemaligen Eigentümer verwandt gewesen sei. Im vorliegenden Fall liege jedoch eine Rangordnung für den geförderten Wohnbau mit sechs Zuweisungsberechtigten vor (Dok. 9).

Das Baulos G1 sei an den Cousin als Erstgereihten und das Baulos G2 an die Letztgereihte und Schwester des ehemaligen Eigentümers gegangen. Diese sei zum Zug gekommen, nachdem aufgrund einer ansprechenderen anderen Wohnbauerweiterungszone die Vorgereihten den Baugrund in der Zone „*Plaiac 4*“ (vgl. Dok. 4) gewählt hatten.

Daraus folge, dass die angefochtene Maßnahme der „*Querschnittsüberprüfung*“ der Sachverhalte bei der Prüfung des Finanzierungsgesuchs nicht gerecht worden sei.

In Wahrheit würden die von der Verwaltung angeführten Urteile den Förderungsanspruch der Gemeinde bestätigen. Diese Urteile stellten nämlich fest, dass bei fehlender Verwirklichung der Interessen in Art. 1 LG Nr. 13/1998 in Verbindung mit dem LEROP der Beitrag nicht zu gewähren sei. Im Umkehrschluss bedeute dies, dass bei Verwirklichung dieser Interessen der Beitrag gewährt werden müsse.

3.2.12. Außerdem entbehre die Begründung, wonach „*Bei einer Aufteilung 45% freier Wohnbau – 55% geförderter Wohnbau (..) der Grundeigentümer des freien Teils über seinen Teil frei verfügen und diese Fläche auch seiner Schwester abtreten (hätte) können. Der Anteil für den freien Wohnbau dient nämlich genau dazu den Wohnungsbedarf des Eigentümers und seiner Familie zu befriedigen. Das Ergebnis wäre schlussendlich dasselbe, wobei sich die öffentliche Hand jedoch rund 100.000 Euro ersparen würde*.“ (vgl. Dok. 1, Seite 4), jeglicher rechtspositiven Grundlage.

Zunächst präzisiert die Rekursstellerin, dass der Eigentümer des freien Teils eigentlich nicht „*über seinen Teil frei verfügen*“ könne. Wenn er nämlich das Grundstück nicht innerhalb der Fristen laut mehrjährigem Durchführungsplan verbaue, müsse der freie Teil laut Art. 81 LG 13/1998 in Verbindung mit Abschnitt III Punkt 3.A LEROP zum Verkehrswert enteignet und dem geförderten Wohnbau zugeführt werden. Mithin könne der Eigentümer nur frei veräußern. Er sei aber wegen der raumplanerischen Zweckbestimmung in der Verfügungsfreiheit eingeschränkt, indem er bei Nichtausübung des Baurechts das Eigentum verlieren könne.

Aufgrund der Veräußerungsfreiheit hätte der Eigentümer zwar den freien Teil „*auch seiner Schwester abtreten*“ können (vgl. Dok. 1, Seite 4). Nur sei er dazu nicht

verpflichtet gewesen. Die Familiensolidarität kenne nämlich weder im Zivilgesetzbuch, noch in der Verfassung eine solche Verpflichtung. Auch das Wohnbauförderungsgesetzes grenze die Familiensolidarität in Art. 46, Absatz 2 des LG Nr. 13/1998 auf den engsten Familienkreis ein. Geschwister würden für die Zwecke des LG Nr. 13/1998 nicht zur Familie gehören. Mithin sei nicht ersichtlich, warum die Gemeinde Wengen aus diesem Begründungsteil heraus keinen Anspruch auf die Finanzierungsansuchen haben sollte.

Völlig unklar sei außerdem, warum die Schwester die Abtretung des freien Teils überhaupt annehmen hätte sollen. Schließlich sei sie, und dies sei unstrittig, nach den Landesbestimmungen Zuweisungsberechtigte auf der Rangordnung für den geförderten Wohnbau (vgl. Dok. 9). Aus diesem Umstand lasse sich zunächst ableiten, dass sie nicht über ein ausreichendes Vermögen verfügen könne, um den freien Teil zum Verkehrswert zu erwerben. Aber auch ein Erwerb im Schenkungswege wäre nur scheinbar in ihrem Interesse, da auf diesem Weg ein stabiler Erwerb von Bauland aufgrund einer möglichen Kürzungsklage seitens der Pflichtteilsberechtigten des Eigentümers ausgeschlossen sei.

Jedenfalls sei aus diesem Begründungsteil der angefochtenen Maßnahme nicht zu erkennen, warum die Gemeinde Wengen ihren Finanzierungsanspruch verlieren sollte, obwohl sie der Zuweisungsberechtigten laut Rangordnung das Baulos G2 zugewiesen habe.

Völlig außerhalb der Rechtsordnung liege – laut Auffassung der Rekursstellerin – auch die Behauptung, wonach der „*Anteil für den freien Wohnbau nämlich genau dazu dient, den Wohnungsbedarf des Eigentümers und seiner Familie zu befriedigen*“ (vgl. Dok. 1 Seite 4).

Zunächst widerspreche diese Behauptung der zuvor getroffenen Aussage, wonach der Eigentümer des freien Teils über diesen frei verfügen könne.

Aus landesrechtlicher Sicht stehe zudem fest, dass die Schwester für den Fall, dass ihr Bruder ihr kein Bauland „*abtritt*", gerade deswegen gemäß dem Wohnbauförderungsgesetz Anspruch auf gefördertes Bauland habe (Art. 1 Abs. 1 Buchst. c) LG Nr. 13/1998).

Diesem Rechtsanspruch der Zuweisungsberechtigten Schwester gemäß LG Nr. 13/1998 habe sich die Gemeinde Wengen – laut eigener Aussage – nicht entziehen können. Die angefochtene Maßnahme sei demnach auch hierzu mangelbehaftet.

3.2.13. Auch der stattgefundene Verzicht auf den freien Teil gemäß Art. 37, Absatz 2 in LG Nr. 13/1997 in Verbindung mit der Erstellung des Durchführungsplanes auf Initiative des Eigentümers gemäß Absatz 1 desselben Artikels stelle laut Rekursstellerin keinen Grund für die Ablehnung des Finanzierungsgesuches dar.

Der Verzicht auf den freien Teil beziehungsweise der vollständige Vorbehalt der Zone „*Cians 2*" für den geförderten Wohnbau entspreche auf allen Ebenen dem Landesraumordnungs- und Entwicklungsplan und dem Art. 1 des LG Nr. 13/1998.

Aus systematischer Sicht stelle also Art. 37, Absatz 2 des LG Nr. 13/1997 eine Verwirklichung des LG Nr. 3/1995 (LEROP) dar, weil der Verzicht auf den freien Teil den Bodenverbrauch einschränke, Bauland für ansässige Familien zur Verfügung stelle und den Zweiwohnungsmarkt vermindere.

Mithin sei der Verzicht auf den freien Teil immer und vorbehaltlos als im öffentlichen Interesse stehend anzusehen.

Im Ergebnis habe die Gemeinde hier raumplanerisch das verwirklicht, was der Gesetzgeber im LEROP als Ziel vorschreibe.

Der Verzicht auf den freien Teil nach Absatz 2 des Art. 37 des LG Nr. 13/1997 stehe im öffentlichen Interesse, auch wenn zuvor gemäß Absatz 1 desselben

Artikels die Zone im Verhältnis 55% zu 45% aufgrund der Erstellung des Durchführungsplanes auf Privatinitiative gewidmet worden sei.
Zunächst sei aus Sicht des LEROP entscheidend, dass möglichst die gesamte Wohnbauerweiterungszone dem geförderten Wohnbau vorbehalten werde, auch wenn dies zu höheren Ausgaben führe. Die Güterabwägung habe, wie oben dargelegt, immer die flächensparende Lösung zu präferieren.
Dass im Falle der Erstellung des Durchführungsplanes auf Privatinitiative bei gleichzeitigem Verzicht auf den freien Teil der Eigentümer eine höhere Enteignungsentschädigung erhalte, sei demnach eine Rechtsfolge, die der Landesgesetzgeber klar als Nebenfolge zur Neuregelung des Art. 37 LG Nr. 13/1997 abgesehen und in Kauf genommen habe.
Die Novellierung des Art. 37 LG Nr. 13/1997 gehe auf Art. 4, Absatz 5 des LG Nr. 10/2013 zurück. Dabei habe der Landesgesetzgeber den vorherigen Art. 37 zur Gänze ersetzt. In Absatz 1 sei die Rechtswohltat eingefügt worden, dass bei Erstellung des Durchführungsplanes auf Privatinitiative die Zone im Verhältnis 55% zu 45% anstatt im Verhältnis 60% zu 40% aufgeteilt werde. Das Regulierungsziel der neuen Bestimmung sei klar. Ganz offenkundig solle dadurch den öffentliche Verwaltungen Planungs- und Verwaltungsaufwand erspart werden, indem die Privatinitiative gefördert werde. Mithin sei die Reduzierung des Verwaltungsaufwandes als öffentliches Interesse festgeschrieben worden. Und dieses Interesse sei im vorliegenden Fall verwirklicht worden.
Im unmittelbar darauffolgenden Absatz 2 des neuen Art. 37 LG Nr. 13/1997 sei die Möglichkeit festgeschrieben, die Erweiterungszone auch zur Gänze dem geförderten Wohnbau vorzubehalten.
Das unmittelbare Aufeinanderfolgen dieser beiden Bestimmungen im genannten Artikel verdeutliche in einer systematischen Auslegung, dass der

Landesgesetzgeber die gleichzeitige Anwendung beider Bestimmungen im Einzelfall abgesehen und gewollt habe.

Es gebe mithin – laut Auffassung der Rekursstellerin – kein systematisches Argument, wonach nach Erstellung des Durchführungsplans auf Privatinitiative der Verzicht auf den freien Teil ausgeschlossen sein sollte. In Wahrheit schließe ein teleologisches Argument aus, dass der Durchführungsplan auf Privatinitiative hernach den gänzlichen Vorbehalt der Zone für den geförderten Wohnbau ausschließen solle. Denn wäre dies der Fall, so würde die Rechtswohltat in Absatz 1 des Art. 37 LG Nr. 13/1997 den Zielsetzungen laut LEROP über die Siedlungsentwicklung und dem Wohnbau widersprechen, indem die Anwendung von Absatz 2 über den vollständigen Vorbehalt für den geförderten Wohnbau ausgeschlossen würde. Mithin sei eine Auslegung der genannten Bestimmungen vorzunehmen, wonach die Novellierung des Art. 37 des LG Nr. 13/1997 mit der Rechtswohltat in Absatz 1 weiterhin mit den Zielsetzungen des LEROP vereinbar bleiben müsse. Das bedeute, dass die Erstellung des Durchführungsplanes auf Privatinitiative nicht den gänzlichen Vorbehalt der Zone für den geförderten Wohnbau nach Absatz 2 versperre.

In der Folge liege hier, entgegen der Vorhaltung im angefochtenen Dekret, weder eine Verletzung öffentlicher Interessen durch die Gemeinde Wengen noch die Umgehung der üblichen Anwendung von Rechtsbestimmungen vor. Die Gemeinde Wengen habe hier nicht nur aus formalrechtlicher Sicht rechtmäßig gehandelt, sondern konkret jene Ziele verwirklicht, die der Landesgesetzgeber zur Umsetzung angeordnet hat: nämlich die Reduzierung des Verwaltungsaufwandes bei der Erstellung der Durchführungspläne (Art. 37, Absatz 1 LG 13/1997) sowie den vollständigen Vorbehalt der

Wohnbauerweiterungszonen für den geförderten Wohnbau gemäß LEROP (Art. 37, Absatz 2 LG 13/1997).

3.2.14. Abschließend verweist die Rekursstellerin darauf, dass der Erwerb von gefördertem Bauland zum Verkehrswert anstatt zum halbierten Verkehrswert im Landesrecht kein Sonderfall sei.

Der Erwerb zum Verkehrswert werde nicht nur durch den neuen Absatz 2 des LG Nr. 13/1997 in Verbindung mit Art. 7-*quinques* des LG Nr. 10/1991 angeordnet.

Auch die Artt. 81 und 128 des LG Nr. 13/1998 (Wohnbauförderungsgesetz) würden bestimmen, dass Flächen für den geförderten Wohnbau durch Zahlung des Verkehrswerts zu beschaffen seien.

So bestimme Art. 81 des LG Nr. 13/1998, dass der ungenutzte freie Teil zum Verkehrswert zu erwerben sei, um ihn dem geförderten Wohnbau zuzuführen.

Und gemäß Art. 128 des LG Nr. 13/1998 werde im Bereich der Auffüllzonen und historischen Ortskernen gleichermaßen verfahren.

Die genannten drei Bestimmungen würden sich vollständig mit den Zielsetzungen im LG Nr. 3/1995 (LEROP) decken, wonach der Beschaffung von gefördertem Bauland und den flächensparenden Lösungen der Vorzug zu geben sei, auch wenn dies zu höheren Kosten für den Landeshaushalt führe.

3.2.15. Aus dem Gesagten ergebe sich laut Rekursstellerin eindeutig, dass das streitgegenständliche Finanzierungsansuchen gemäß Art. 87 LG Nr. 13/1998 gewährt werden hätten müssen.

3.3. Die Rügen sind, auch wenn sie suggestiv anmuten, nicht stichhaltig.

3.3.1. Ein kurzer Überblick auf die im Anlassfall zur Anwendung kommenden Bestimmungen erscheint zweckmäßig.

- Art. 87 des LG Nr. 13/1998 über die "*Finanzierung des Erwerbes und der Erschließung von Flächen, die dem geförderten Wohnbau vorbehalten sind, sowie von*

sanierungsfähigen Liegenschaften" bestimmt in den im Anlassfall relevanten Absätzen Folgendes: „*(1) Zur Finanzierung des Erwerbes und der Erschließung von Flächen für den geförderten Wohnbau werden den Gemeinden, dem Wohnbauinstitut sowie gemeinnützigen Gesellschaften und Körperschaften im Sinne von Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe H) Finanzierungen und Beiträge gewährt. (2) Auf der Grundlage des Dekretes zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung laut Artikel 5 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, in geltender Fassung, verfügt der Landesrat für Wohnungsbau die Gewährung einer Finanzierung in der Höhe der Enteignungsentschädigung zugunsten der Gemeinde. 50 Prozent dieser Finanzierung werden als einmaliger Beitrag gewährt und 50 Prozent müssen von der Gemeinde selbst rückerstattet werden. Werden die Flächen für den geförderten Wohnbau im Sinne von Artikel 80 Absatz 3 dieses Gesetzes direkt zugunsten des Wohnbauinstituts enteignet, wird ein einmaliger Beitrag in Höhe der gesamten Enteignungsentschädigung gewährt. (3) Setzt das zuständige Gericht mit Urteil eine höhere Enteignungsentschädigung fest, so verfügt der Landesrat für Wohnungsbau die entsprechende Erhöhung der Finanzierung. (4) Bei Enteignung von Flächen für den geförderten Wohnbau im Sinne von Artikel 16 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, in geltender Fassung, verfügt der Landesrat für Wohnungsbau auf der Grundlage des rechtskräftigen Beschlusses, mit dem die Gemeinde beschließt, die Flächen nach dem im Artikel 16 beschriebenen Verfahren zu erwerben, die Gewährung einer Finanzierung in Höhe der Enteignungsentschädigung. 50 Prozent dieser Finanzierung werden als einmaliger Beitrag gewährt und 50 Prozent müssen von der Gemeinde selbst rückerstattet werden…omissis....*".

- Art. 37 des *ratione temporis* anwendbaren LG Nr. 13/1997 (LROG) bestimmt in Bezug auf die Erstellung von Durchführungsplänen für die Erweiterungszonen in den Absätzen 1 und 2 Folgendes: „*(1) Für die Erweiterungszonen ist vor Ausstellung von Baukonzessionen ein Durchführungsplan zu erstellen. Im Rahmen dieses Planes sind 60 Prozent beziehungsweise 55 Prozent der Baumasse dem geförderten Wohnungsbau zu widmen, je nachdem, ob der Durchführungsplan*

im Sinne von Artikel 41 von Amts wegen durch die Gemeinde oder im Sinne von Artikel 39 Absatz 2 auf Initiative der Eigentümer erstellt wird. (2) Im Einvernehmen mit den Eigentümern kann im Durchführungsplan auch ein höherer Anteil der Fläche und Baumasse für den geförderten Wohnbau vorbehalten werden als im Absatz 1 vorgesehen. Wenn ein Grundeigentümer die Zustimmung gibt, dass mindestens 80 Prozent seiner Fläche und Baumasse dem geförderten Wohnbau oder der Verwirklichung von Wohnanlagen vorbehalten werden, die von nicht gewinnorientierten Körperschaften geführt werden, welche die Förderung eines solidarischen Zusammenlebens von jungen Menschen und Senioren zum Ziel haben, unterliegt die verbleibende Baumasse nicht der Pflicht zur Konventionierung laut Artikel 27 Absatz 1. Die entsprechende Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde kann vor der Einleitung des Verfahrens zur Ausweisung der Erweiterungszone im Bauleitplan getroffen werden. Jener Anteil der Fläche und Baumasse, der über den in Absatz 1 vorgesehenen Anteil hinausgeht, kann von der Gemeinde auch für den Bau von konventionierten Wohnungen für Personen, die seit mindestens 5 Jahren den meldeamtlichen Wohnsitz in der Gemeinde haben, und für sekundäre Erschließungsanlagen verwendet werden..omissis...".

- Art. 7-*quinquies* des LG Nr. 10/1991 betreffend die „*Enteignung für gemeinnützige Zwecke in Bereichen, für die das Land zuständig ist*", bestimmt in den hier relevanten Absätzen 1 und 3 in Bezug auf die Entschädigung für die Enteignung von bebaubaren Flächen wie folgt: „*(1) Die Entschädigung für die Enteignung von bebaubaren Flächen entspricht dem Verkehrswert des Gutes zum Zeitpunkt des Erlasses des Dekrets laut Artikel 5. (3) In den Erweiterungszonen für den Wohnbau, in welchen ein Teil der Baumasse dem freien Wohnbau gewidmet ist, wird für Flächen, die für den geförderten Wohnbau sowie für die entsprechenden Erschließungsanlagen und Zusatzeinrichtungen bestimmt werden, die Entschädigung laut Absatz 1 wegen des Mehrwertes der für den freien Wohnbau bestimmten Flächen um 50 Prozent vermindert. Für jenen Anteil an den Flächen der Erweiterungszonen, der allenfalls über das in Artikel*

37 Absatz 1 des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, vorgesehene Ausmaß hinaus abgetreten wird, entspricht die Enteignungsentschädigung dem Verkehrswert des Gutes.".

Aus diesen Bestimmungen ergibt sich, dass das Wohnbauförderungsgesetz und das Landesraumordnungsgesetz in Verbindung mit dem Enteignungsgesetz mehrere Anreize für Grundeigentümer enthält, um Flächen für den geförderten Wohnbau zu bekommen. So wird für Flächen, die für den geförderten Wohnbau sowie für die entsprechenden Erschließungsanlagen und Zusatzeinrichtungen bestimmt werden, die Entschädigung, die an und für sich dem Verkehrswert des Gutes entsprechen würde, wegen des Mehrwertes der für den freien Wohnbau bestimmten Flächen um 50% vermindert. Für den Fall aber, dass der Grundeigentümer bereit sein sollte, einen größeren als den bereits von Art. 37, 1 Absatz LROG vorgesehenen Flächenanteil (60% bzw. 55%, je nachdem ob der Durchführungsplan von Amts wegen oder auf Initiative und Kosten des Eigentümers erstellt wird) für den geförderten Wohnbau abzutreten, so wird diesem für jenen Anteil an den Flächen für den geförderten Wohnbau, der über den gesetzlich vorgesehenen Anteil liegt, eine Enteignungsentschädigung entsprechend dem Verkehrswert des Gutes ohne Reduzierung zugesprochen.

Bei der Erstellung des Durchführungsplans wird dem Grundeigentümer, für den Fall, dass er diesen auf eigene Initiative und Kosten erstellt, zudem eine größere Fläche für den freien Wohnbau zuerkannt (45% statt der 40%), weshalb im Falle des Verzichts auf den gesamten freien Teil schon allein dadurch 5% mehr Fläche zum Marktwert enteignet würde als im Falle der Erstellung des Durchführungsplanes von Amts wegen.

3.3.2. Im Anlassfall wurden diese von den genannten Gesetzesbestimmungen geschaffenen Anreize gezielt so angewendet, dass dem Grundeigentümers und

dessen Schwester unter mehreren Gesichtspunkten finanzielle Vorteile entstanden und gleichzeitig der öffentlichen Hand ein finanzieller Nachteil zugefügt wurde.

Das ergibt sich bei genauerer Betrachtung der Vorgehensweise eindeutig.

Erstens wurde der Durchführungsplan vom Grundeigentümer auf eigene Initiative und Kosten erstellt, obwohl dieser durch den Verzicht auf die gesamte freie Fläche keinen direkten Nutzen aus der Erstellung desselben haben konnte, ausgenommen natürlich die für ihn vorteilhaftere Aufteilung zwischen der freien (45% statt 40%) und der geförderten Fläche (55% statt 60%) und die aufgrund des Verzichts auf die freie Fläche einhergehende höhere, im Marktwert bestehende Enteignungsentschädigung.

Im Anlassfall wurden somit nämlich 55% der Fläche für die Hälfte des Verkehrswertes abgetreten und die restlichen 45% aufgrund des Verzicht auf die gesamte freie Fläche zum Verkehrswert.

Das bedeutet, dass dem Grundeigentümer durch diese Vorgangsweise eine Enteignungsentschädigung in Höhe von 166.302,50 Euro ausbezahlt wurde.

Wäre die Zone jedoch 45:55 aufgeteilt worden, so hätte der Grundeigentümer eine Entschädigung in Höhe von insgesamt 66.852,50 Euro für den geförderten Teil erhalten: die Hälfte des Verkehrswertes von 260 Euro = 130 Euro pro Quadratmeter zuzüglich 10% im Falle einer Annahme = also 143 Euro pro m2 für den geförderten Teil der Fläche von 467,50 m2 (55% der Gesamtfläche).

Diesen geförderten Teil (55% der Fläche) hätte die Gemeinde Wengen dem Cousin des Grundeigentümers zugewiesen, da dieser an erster Stelle in der Rangordnung stand.

Über den freien Teil (45% der Fläche) hätte der Grundeigentümer frei verfügen können und diese freie Fläche seiner Schwester Monica Valazza zum Marktwert abtreten können. In diesem Fall hätte die Schwester dem Bruder

den Marktwert bezahlt, also einen höheren Preis und nicht die Hälfte des Enteignungspreises für das ihr zugewiesene geförderte Bauland.

Dadurch, dass der Grundeigentümer – anders als üblich und grundsätzlich vorgesehen – 100% der Fläche dem geförderten Wohnbau abgetreten hat, entstanden somit der öffentlichen Verwaltung fast 100.000,00 Euro an Mehrkosten, weil diese eine Entschädigung von insgesamt 166.302,50 Euro zahlen musste (45% der zusätzlich für den öffentlichen Wohnungsbau abgetretenen Fläche entsprechen 382,50 m2, x 260 Euro, sind 99.450 Euro), während sie bei einer Aufteilung 45:55 eine Entschädigung in Höhe von insgesamt 66.852,50 Euro für den geförderten Teil an den Grundeigentümer bezahlt hätte.

Zweitens wurde der geförderte Grund gezielt Verwandten des Grundeigentümers zugewiesen, nämlich – wie bereits gesagt – der Schwester Monica Valazza und dem Cousin Daniel Valazza , und zwar in einem anderen Ausmaß als das im Falle des nicht erfolgten Verzichts möglich gewesen wäre.

Laut Art. 37, Absatz 1 des Wohnbauförderungsgesetzes stehen dem Grundeigentümer, wie gesagt, 40% bzw. 45% der Grundfläche für den freien Wohnungsbau zur Verfügung, je nachdem, ob der Durchführungsplan von Amts wegen oder auf Initiative und Kosten des Grundeigentümers erstellt wird.

Im Anlassfall wären dem Grundeigentümer, weil er den Durchführungsplan selbst erstellt hatte, somit 45% der Fläche als freie Fläche zugestanden, die er – wie gesagt – auch seiner Schwester Monica Valazza hätte abtreten können.

Durch den Verzicht auf die freie Fläche und die zur Verfügung Stellung derselben für den geförderten Wohnbau erhielt die Schwester Monica Valazza jedoch 55% der Grundfläche als gefördertes Wohnbauland, also 10% mehr an geförderter Fläche.

Die Folge davon ist, dass der Letztgereihten in der Rangordnung (Monica Valazza) eine Fläche im Ausmaß von 55% und dem Erstgereihten (Daniel Valazza) eine Fläche im Ausmaß von 45% zugewiesen wurde. Somit kam es im Grunde zu einer Verschiebung zwischen geförderter und freier Fläche. Laut Art. 37, Absatz 1 LROG wären ja – wie gesagt – 55% der Fläche für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen und 45% für den freien Wohnbau.
Zudem entstand durch diese Vorgehensweise – wie bereits oben ausgeführt – auch der Schwester des Grundeigentümers Monica Valazza ein klarer finanzieller Vorteil, weil diese neben der etwaigen Wohnbauförderung (einmaliger Beitrag) für den Bau des Eigenheimes – aufgrund des Umstandes, dass ihr gefördertes Bauland zugewiesen wurde – nur die Hälfte des Enteignungspreises zahlen musste und nicht den Marktwert.
Diese Tatsachen beweisen klar, dass die gesamte Vorgehensweise darauf abgestimmt war, vor allem private Interessen, nämlich die des Grundeigentümers auf die Entrichtung einer höheren Entschädigung und die der Schwester auf die Zuweisung einer größeren Fläche (55% statt 45%) und auf die Bezahlung der Hälfte des Enteignungspreises, zu verfolgen und nicht rein öffentliche Interessen.
Ein wichtiges Detail in diesem Zusammenhang, das auf keinem Fall übersehen werden darf, besteht zudem darin, dass die endgültige Rangordnung bereits mit Beschluss des Gemeindeausschusses vom 7.11.2017 genehmigt worden war und der Durchführungsplan für die Zone „*Cians 2*“ erst im September 2018 vom Grundeigentümer erstellt wurde und zwar, wie gesagt, im Auftrag und mit den gesamten Kosten zu Lasten desselben, obwohl dieser – wenn die gesamte Fläche ohnehin dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten werden sollte – gar kein Interesse an der Erstellung eines Durchführungsplans haben konnte. Da aber laut genehmigter Rangordnung zwei seiner Verwandten in der

Rangordnung aufschienen und von den insgesamt sechs in der Rangordnung Gereihten nur seine zwei Verwandten im Weiler Cians ansässig waren und daher für die Zuweisung eher in Frage kamen, war das Interesse an der Ausarbeitung des Durchführungsplans auf eigene Kosten sehr wohl gegeben.
All diese Tatsachen belegen, nach Auffassung des Kollegiums, dass die Erstellung des Durchführungsplans auf Kosten des Grundeigentümers und der gleichzeitige Verzicht auf die freie Fläche Teil einer von der Gemeinde Wengen tolerierten bzw. unterstützten Abmachung zwischen dem Grundeigentümer und seiner Schwester war, um für ersteren die Ausbezahlung einer höheren Enteignungsentschädigung zu erlangen und für die Schwester eine größere Fläche (55% statt 45% zum halben Enteignungspreis zu erhalten. Anders lässt sich – wie bereits gesagt – insbesondere der Umstand nicht erklären, warum der Durchführungsplan nicht von der Gemeinde Wengen von Amts wegen, sondern im Auftrag und auf Kosten des Grundeigentümers erstellt wurde, obwohl dieser sich keine Fläche für den freien Wohnbau einbehalten hat.
3.3.3. Mit dem Ziel, diesen Vorwurf zu entkräften, behauptet die Gemeinde Wengen im Wesentlichen, dass das öffentliche Interesse, das gemäß der im LG Nr. 3/1995 (LEROP) und im LG Nr. 13/1998 (Wohnbauförderungsgesetz) enthaltenen und oben dargelegten Zielsetzungen insbesondere in der Bereitstellung von Bauland für den geförderten Wohnungsbau und in der Bevorzugung der Flächen sparenden Lösung bestehe, erst durch den gänzlichen Vorbehalt der enteigneten Fläche für den geförderten Wohnbau verwirklicht worden wäre.
Dieser These kann nicht gefolgt werden.
Es ist sicher richtig, dass die oben angeführten Zielsetzungen gemäß LEROP und Wohnbauförderungsgesetz allesamt Ausdruck des öffentlichen Interesses sind, und dass diese Zielsetzungen im streitgegenständlichen Fall auf dem

ersten Blick auch verwirklicht wurden. Das bedeutet aber noch lange nicht, dass dadurch automatisch die Voraussetzungen für die Gewährung einer Finanzierung im Sinne von Art. 87 des Wohnbauförderungsgesetzes gegeben sind.

Eine Finanzierung im Sinne von Art. 87 des Wohnbauförderungsgesetzes setzt nämlich in aller erster Linie voraus, dass die Verwirklichung des öffentlichen Interessens im Vordergrund steht und nicht Privatinteressen, wie im vorliegenden Fall, in dem zwar die gesamte Fläche für den geförderten Wohnbau zur Verfügung gestellt wurde, aber gleichzeitig eine viel höhere Enteignungsentschädigung bezahlt wurde mit nahezu 100.000,00 Euro an Mehrkosten für die öffentliche Verwaltung (166.302,50 Euro anstatt 66.852,50 Euro).

In diesem Zusammenhang darf auch nicht übersehen werden, dass es sich bei diesen Mehrkosten in Höhe von fast 100.000,00 Euro um öffentliche Gelder handelt, die für andere, tatsächlich förderungswürdige Vorhaben laut Wohnbauförderungsgesetz somit nicht mehr zu Verfügung stehen. Dieser Umstand ist vor allem in Zeiten der Knappheit der öffentlichen Ressourcen als besonderes scherwiegend anzusehen.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass aus dem Wohnbauförderungsgesetz keineswegs herausgelesen werden kann, dass der vollständige Verzicht auf die freie Fläche die einzig wahre Verwirklichung des öffentlichen Interesses darstellt.

Ganz im Gegenteil. Der Gesetzgeber hat mit Art. 37 des LROG und Art. 87 des Wohnbauförderungsgesetzes in Verbindung mit dem Landesenteignungsgesetz eine Regelung geschaffen, mit der die Beschaffung von gefördertem Bauland ermöglicht wird, und in dieser Regelung auch einen Anreiz für Private vorgesehen, damit diese Flächen zu diesem Zweck abtreten,

der darin besteht, dass ihnen ein Teil des Grundes für den freien Wohnbau verbleibt.

Bereits diese Regelung der Aufteilung 60:40, der eine Interessensabwägung zugrunde liegt, entspricht voll und ganz den gesetzlichen Zielsetzungen und verwirklicht das im Wohnbauförderungsgesetz vom Gesetzgeber festgesetzte öffentliche Interesse.

In diese Regelung ordnet sich daher die Möglichkeit der Erstellung des Durchführungsplanes im Auftrag und auf Kosten des Grundeigentümers ein, der für diese Erstellung des Durchführungsplan auf eigene Kosten 5% mehr an Fläche für den freien Wohnungsbau einbehalten kann (Aufteilung 55:45) und schließlich auch die im Art. 37, Absatz 2 des LG Nr. 13/1997 vorgesehene Möglichkeit des Verzichts auf den freien Anteil, verbunden mit einer höheren, dem Marktwert entsprechenden Entschädigung gemäß Art. 7-*quinquies* des LG Nr. 10/1991.

In diesem Zusammenhang muss aber auch noch darauf hingewiesen werden, dass aus der Formulierung des Art. 37, Absatz 2 LROG eindeutig hervorgeht, dass grundsätzlich die Erstellung des Durchführungsplanes von Amts wegen vorgesehen ist, wenn die Aufteilung zwischen freier und geförderter Fläche zu Gunsten der geförderten Fläche verschoben ist: „*Im Einvernehmen mit den Eigentümern kann im Durchführungsplan auch ein höherer Anteil der Fläche und Baumasse für den geförderten Wohnbau vorbehalten werden als im Absatz 1 vorgesehen.*“

Die Erwähnung des Einvernehmens mit den Grundeigentümern in der Bestimmung ergibt nämlich nur dann einen Sinn, wenn die Erstellung des Durchführungsplans in diesen Fällen grundsätzlich von der Gemeinde und nicht vom Privaten ausgeht.

Der Umstand, dass der Gesetzgeber die genannten Anreize geschaffen hat, damit private Grundeigentümer Flächen zur Verfügung stellen, die zum Teil

für den geförderten Wohnungsbau genutzt werden können, kann nicht zur Folge haben, dass für den Fall, wie dem vorliegenden, in dem ein Grundeigentümer die gesamte Fläche für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stellt, um eine höhere Enteignungsentschädigung zu erlangen und der eigenen Schwester Vorteile zu verschaffen, das Vorhaben trotzdem als förderungswürdig im Sinne des Art. 87 des LG Nr. 13/1998 angesehen werden kann.

Vielmehr ist die Landesverwaltung vor Gewährung der Förderung angehalten, die Gesamtsituation und die konkreten Umstände zu prüfen, um sicher zu gehen, dass das Vorhaben förderungswürdig ist.

In diesem Sinne hat sich auch die in der angefochtenen Ablehnungsmaßnahme zitierte Rechtsprechung des Staatsrates und dieses Verwaltungsgerichtes ausgesprochen. Zwar ging es in diesen Fällen darum, dass mit Durchführungsplan auf den neu ausgewiesenen Zonen ein einziges gefördertes Baulos vorgesehen wurde, dennoch sind diese Urteile auch für den gegenständlichen Fall relevant, weil in diesen ausdrücklich erklärt wurde, dass bei fehlendem öffentlichen Interesse keine Beitragsgewährung möglich ist, auch wenn aus formalrechtlicher Sicht keine Gesetzesübertretungen vorliegen und es der fördernden Verwaltung nicht nur zusteht, das Bestehen der Voraussetzungen für die Gewährung der Förderungen und Beiträge zu prüfen, sondern es ihre Pflicht ist, sicher zu stellen, dass diese Förderungen und Beiträge im öffentlichen Interesse erteilt werden. Schließlich handelt es sich bei der Gewährung der Förderungen und Beiträge um Steuergeld, das ausschließlich im öffentlichen Interesse ausgegeben werden darf. (VwG Bozen Nr. 23/2015, Nr. 24/2015 und Nr. 25/2015, alle bestätigt mit Urteilen des Staatsrates Nr. 6788/2018, Nr. 6789/2018 und 6790/2018). Im Urteil des Staatsrates Nr. 6790/2018, welches das Urteil dieses Gerichtes Nr. 23/2015 in

einem ebenfalls die Gemeinde Wengen betreffenden Verfahren bestätigte, wurde zudem Folgendes erklärt: „- *attraverso tale operazione viene bensì utilizzata l'80% della volumetria urbanistica ammissibile, ma sul nuovo lotto viene realizzata una sola unità abitativa, e il proprietario percepisce un'indennità di espropriazione corrispondente al valore venale del bene;*

- il tutto, in presenza di una situazione proprietaria, connotata dalla circostanza che proprietario del terreno è il signor Pescollderung Paolo, padre della futura unica assegnataria, con gli effetti economico-patrimoniali puntualmente rilevati nello stesso decreto di diniego e riportate sopra sub 1.6. («Il proprietario cede al Comune l'area di mq 433 per un prezzo di euro 101.659,74 IVA compresa, la figlia paga al Comune un importo di euro 50.830,00 ed il Comune chiede all'amministrazione provinciale l'approvazione di un contributo a fondo perduto dell'importo dei restanti euro 50.830,00. In cambio, la figlia ottiene un terreno edificabile di mq 433 e una cubatura urbanistica realizzabile di mc 562. Da un esame del progetto presentato, risulta una casa d'abitazione con una volumetria di mc 894,19. Questa procedura non è conforme alla legge urbanistica, né alla legge sull'edilizia agevolata e non è nell'interesse pubblico»).

Occorre, altresì, precisare che, sebbene l'assegnazione del terreno edificabile, sotto un profilo formale e astratto, avrebbe potuto essere effettuata a chiunque avesse fatto domanda e fosse stato utilmente collocato nella graduatoria definitiva delle domande presentate per la zona in questione, attraverso l'adozione di un sistema di micro-zonizzazione d'impostazione 'parentale' – con il quale era stato individuato un terreno adiacente al lotto su cui insiste la casa di abitazione dello zio Pescollderung Herbert, su un'area originariamente destinata a prato e facente parte del maso paterno in P.T. 22/I C.C. La Valle, sita in località Taela immediatamente a monte del paese di La Valle (v. la relazione di stima dell'indennità d'esproprio e relativi allegati, nonché la relazione istruttoria del direttore della ripartizione provinciale edilizia agevolata del 19 settembre 2012), per essere destinato a zona residenziale di espansione interamente riservata all'edilizia abitativa agevolata (col consenso del

proprietario) –, sul piano fattuale la zonizzazione e il successivo ampliamento risultano all'evidenza effettuati 'a misura' della posizione della figlia del proprietario (e dapprima, nel 2005, del fratello del proprietario; v. la citata relazione istruttoria), la quale era bensì in possesso dei requisiti per l'assegnazione di un fondo destinato all'edilizia abitativa agevolata, ma, di fatto, tendenzialmente e con somma verosimiglianza (secondo una valutazione probabilistica ex ante) era priva di concorrenti interessati seriamente all'assegnazione di quel terreno ubicato in prossimità della sede dell'azienda agricola paterna e in adiacenza alla casa d'abitazione dello zio, con conseguente inconcludenza delle deduzioni difensive dell'appellante circa l'astratta possibilità, per chiunque fosse nel possesso dei requisiti di legge, di presentare domanda di assegnazione. Ebbene, a fronte di siffatta situazione, nel gravato decreto di diniego legittimamente è stato rilevato che la descritta operazione «non è conforme alla legge urbanistica, né alla legge sull'edilizia abitativa agevolata e non è nell'interesse pubblico», attesa la manifesta elusione delle finalità cui sono preordinate le misure di finanziamento per l'edilizia abitativa agevolata invocate dal Comune ricorrente. Considerata la stretta connessione tra procedura urbanistica e concessione del finanziamento, in sede di esame della sussistenza dei presupposti per l'erogazione del finanziamento non potevano non essere rilevate le criticità afferenti l'operazione urbanistica di micro-zonizzazione, pena il distoglimento del finanziamento dalle finalità legislativamente predeterminate, tese al soddisfacimento del fabbisogno abitativo del (maggior numero) di famiglie insediate sul territorio comunale e al risparmio di superficie edificabile, e non già a soddisfare il bisogno abitativo di soggetti singoli tramite operazioni urbanistiche ad personam." (idem Staatsrat Nr. 6788/2018 und Nr. 6790/2018).

Die im angefochtenen Dekret vom 1.12.2021 erfolgte Ablehnung des von der Gemeinde Wengen vorgelegten Finanzierungsansuchens mit der Begründung, wonach „*nicht im öffentlichen Interesse gehandelt wurde und die übliche Anwendung der Bestimmungen zum freien Wohnbau umgangen worden ist, mit dem Ziel auf Kosten der öffentlichen Hand eine höhere Enteignungsentschädigung für den Eigentümer zu erzielen und*

die Förderung für Grund und Erschließung auf die gesamte Fläche zu erhalten." ist demnach völlig zu Recht und in gesetzmäßiger Weise ergangen.

Ebensowenig kann der These der Gemeinde Wengen gefolgt werden, wonach im Fall des gänzlichen Vorbehalts der Fläche für den geförderten Wohnbau nicht die höheren Enteignungskosten eingewendet werden könnten, weil im Sinne der Zielsetzungen des LEROP bei einer Güterabwägung immer der flächensparenden und umweltschonenden Lösung der Vorzug gegeben werden müsse. Wie gesagt handelt es sich bei diesen Geldern um öffentliche Gelder, deren Ausschüttung nur dann vertretbar ist, wenn eine Lösung im alleinigen öffentlichen Interesse gewählt wurde und nicht auch dann, wenn eine Vorgehensweise mit Mehrkosten in Höhe von fast 100.000,00 Euro finanziert werden soll, bei der Privatinteressen im Vordergrund stehen.

In einem solchen Fall ist die Förderungswürdigkeit des Vorhabens ganz klar nicht gegeben.

Abschließend muss also festgestellt werden, dass im Anlassfall zwar formell alle einschlägigen Gesetzesbestimmungen der Wohnbauförderung und der Landesraumordnung in Verbindung mit dem Enteignungsgesetz eingehalten wurden, aber gleichzeitig die in diesen Gesetzesbestimmungen enthaltenen Vorteile im Zusammenhang mit der Zurverfügungstellung von gefördertem Bauland (Aufteilung 55:45 im Falle der Erstellung des Durchführungsplans auf Initiative und Kosten des Grundeigentümers und Bezahlung des Marktwertes im Falle der Zurverfügungstellung der freie Fläche), so angewendet wurden, dass dem Grundeigentümer und seiner Schwester ein finanzieller Vorteil und gleichzeitig der öffentliche Hand ein finanzieller Nachteil entstanden ist.

Das bedeutet, dass es sich im Anlassfall um eine klare Umgehung der vom Gesetzgeber im öffentlichen Interesse geschaffenen Regelung handelt, die Ausdruck eines eindeutigen Befugnisfehlgebrauchs seitens der Gemeinde

Wengen ist. Somit kann das Vorhaben nicht als förderungswürdig angesehen werden, weil nicht im öffentlichen Interesse gehandelt wurde, sondern eindeutig Privatinteressen verfolgt wurden.

3.3.4. Die Rekursstellerin beanstandet weiters – wie oben dargelegt – die Begründung der Ablehnungsmaßnahme unter verschiedenen Gesichtspunkten. Laut Auffassung dieses Senates haben auch diese Rügen keinen Bestand.

In der angefochtenen Maßnahme ist ausführlich angeführt, inwiefern die Vorgehensweise im Zusammenhang mit dem Finanzierungantrag der Gemeinde Wengen beanstandet wird und weshalb im Ergebnis das öffentliche Interesse als nicht verfolgt angesehen werden muss. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im vorherigen Punkt verwiesen, aus denen klar hervorgeht, dass nicht das öffentliche Interesse verfolgt wurde, sondern Privatinteressen im Vordergrund standen und diese von der Gemeinde Wengen unterstützt wurden.

Eine weitere Begründung zu dem im Anlassfall geltenden öffentlichen Interesse war nicht notwendig, da es nicht darum ging, höherrangige öffentliche Interessen auszumachen, sondern festzustellen, dass – angesichts der Vorgehensweise – anzunehmen ist, dass die Gemeinde Wengen unter dem Deckmantel der Verwirklichung des öffentlichen Interessens der Verfolgung von Privatinteressen Vorschub geleistet hat.

Auch der in der Begründung enthaltene Hinweis auf das Verwandtschaftsverhältnis zwischen dem Grundeigentümer und seiner Schwester ist völlig zu Recht ergangen.

Es ist sicher richtig, dass die Schwester nicht zur engsten Familiengemeinschaft gehört und der Grundeigentümer daher nicht verpflichtet war, den etwaigen freien Teil seiner Schwester abzutreten.

Der Hinweis hat aber eine andere Bedeutung.

Das Verwandtschaftsverhältnis zwischen dem Grundeigentümer und seiner Schwester ist nämlich insofern als relevant erachtet worden, dass es sich bei der Zuweisungsberechtigten um eine nahe Verwandte (Verwandte zweiten Grades) handelt, die (wenn man von den Daten der Ersatzerklärung und der endgültigen Rangordnung ausgeht) unter derselben Adresse wie der Grundeigentümer, der den Erbhof von seinen Eltern übernommen hatte, lebte (Cians Nr. 13) und dass dieses Verwandtschaftsverhältnis und die dazugehörenden Umstände der Grund dafür waren, dass die Vorgangsweise so gewählt wurde, um nicht nur den Grundeigentümer mit einer erhöhten Enteignungsentschädigung, sondern auch die Schwester mit einer größeren Fläche (5% mehr) zu begünstigen.

Mit dieser Begründung wurde somit beanstandet, dass es sich um eine Vorgehensweise *ad personam* gehandelt hat.

Auch der angebliche Begründungsmangel in Bezug auf Art. 37 des LROG besteht nicht. Der diesbezüglichen Behauptung, dass die Erstellung des Durchführungsplans auf Privatinitiative dem öffentlichen Interesse an Ersparnis des Planungs- und Verwaltungsaufwandes der Gemeinde entsprechen würde und dass kein Hindernis bestehen würde, wenn der Durchführungsplan auch bei einem gänzlichen Verzicht auf den freien Teil vom Privaten erstellt wird, muss entgegengehalten werden, dass es zwar im Interesse der Gemeinde ist, wenn der Durchführungsplan durch den Privaten erstellt wird, der den Aufwand und die Kosten dafür übernimmt, aber dass vom Gesetzgeber die Regelung so konzipiert wurde, dem Privaten als Gegenleistung für die Erstellung des Durchführungsplanes 5% mehr Fläche für den freien Wohnungsbau zuzuerkennen und zudem die Initiative über die konkrete Aufteilung der Flächen zu geben.

Aus der Formulierung des Art. 37, Absatz 2 LROG geht eindeutig hervor, dass grundsätzlich die Erstellung des Durchführungsplanes von Amts wegen vorgesehen ist, wenn die Aufteilung zwischen freier und geförderter Fläche zu Gunsten der geförderten Fläche verschoben ist: „*Im Einvernehmen mit den Eigentümern kann im Durchführungsplan auch ein höherer Anteil der Fläche und Baumasse für den geförderten Wohnbau vorbehalten werden als im Absatz 1 vorgesehen.*"

So ergibt die Erwähnung des Einvernehmens mit den Eigentümern in der Bestimmung nur dann Sinn, wenn die Erstellung des Durchführungsplans in diesen Fällen grundsätzlich von der Gemeinde ausgeht.

Wenn Art. 37, Absatz 2 des LROG dann jedoch so angewendet wird, dass der Grundeigentümer den Durchführungsplan selbst erstellt, obwohl er auf den gesamten freien Teil verzichtet, ist offensichtlich, dass das Interesse des Privaten an der Verwirklichung eines ganz bestimmten, maßgeschneiderten Vorhabens (hier zwei Gebäude) bei gleichzeitiger Erhöhung der ihm zuerkannten Enteignungsentschädigung sehr groß ist, sodass anzunehmen ist, dass das gesamte Vorgehen (der Verzicht auf die freie Fläche einerseits und die Erstellung des Durchführungsplans andererseits), Teil der bereits von vornherein abgesprochenen Vorgehensweise ist.

Die Rekursstellerin verweist schließlich auf weitere Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes, in denen der Erwerb von gefördertem Bauland zum Verkehrswert vorgesehen ist. Diese Bestimmungen sind aber für gegenständlichen Fall nicht relevant, weil sie anders gelagerte Fälle betreffen.

Bei Art. 81 des LG Nr. 13/1998 (Enteignung der Flächen für den freien Wohnbau) geht es um eine nachträgliche Enteignung von Flächen für den geförderten Wohnungsbau bei Untätigkeit des Eigentümers der freien Flächen. Die Bezahlung des vollen Verkehrswertes ist daher vorgesehen, weil eine

Reduzierung nicht aufgrund des Mehrwertes, der dem Eigentümer für Flächen für den freien Wohnbau entsteht, gerechtfertigt ist.
Ebenso unerheblich ist der erwähnte Art. 128 des LG Nr. 13/1998, der zudem direkt auf Art. 37 des Landesraumordnungsgesetzes verweist.
Die erfolgte Ablehnung des Finanzierungsantrages ist daher auch unter dem Gesichtspunkt der Begründung vollkommen rechtmäßig erlassen worden.
4.2. Mit dem zweiten Anfechtungsgrund beklagt die Rekursstellerin in untergeordneter Weise die Verletzung der Grundsätze der Unparteilichkeit.
Die Rekursstellerin wendet die angebliche Verletzung der Grundsätze der Unparteilichkeit und der Gleichbehandlung ein und wirft eine angebliche Befugnisüberschreitung und eine angebliche Verletzung der Begründungspflicht auf.
Dazu behauptet die Rekursstellerin, dass die Förderung zumindest für die 55 % der Fläche, die dem geförderten Wohnungsbau zustehen (Baulos G1), gefördert hätte werden müssen.
Auch diese Rüge ist nicht stichhaltig.
Das Ansuchen wird für die Finanzierung des Grunderwerbs der Flächen für den geförderten Wohnbau und der öffentlichen Erschließungsflächen, also für die Erweiterungszone als Gesamtheit gestellt und ist daher vollständig abzuweisen, wenn die gesamte Vorgehensweise beanstandet wird.
Zudem erfolgte im Anlassfall die Zuweisung von 55% der Fläche die *ex lege* (Art. 37, Absatz 1 LROG) für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen ist, an die Letztgereihte in der Rangordnung (Monica Valazza), während dem Erstgereihten (Daniel Valazza) 45% der Fläche, die grundsätzlich für den freien Wohnungsbau vorgesehen wäre, zugewiesen wurde.

Bereits aus diesem Grund wäre auch eine nur anteilsmäßige Förderung nicht möglich, da damit eine Förderung für eine Fläche gewährt werden würde, deren Zuweisung nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprach.

Gerade aus diesem Grund hat das zuständige Amt die Gemeinde mit E-Mail vom 27.2.2020 aufgefordert, den Durchführungsplan für die Erweiterungszone „*Cians 2*“ so abzuändern, dass 55% der Baumasse und Nettofläche dem geförderten Wohnungsbau gewidmet werden (Zuweisungsempfänger Daniel Vallazza und Martina Canins) und der restliche Teil der Zone, also 45% der Baumasse und Nettofläche, für den freien Wohnbau (eventuell Monica Vallazza) zurückgewidmet werden.

Aus diesen Gründen wurde das Finanzierungsansuchen vollkommen zu Recht vollständig abgelehnt.

5. Aus dem Gesagten ergibt sich die Unbegründetheit des Rekurses, der demzufolge abzuweisen ist.

Die Gemeinde Wengen ist zum Kostenersatz zu Gunsten der Autonomen Provinz Bozen verpflichtet.

A.D.G.

Weist das Verwaltungsgericht - Autonome Sektion für die Provinz Bozen in endgültiger Entscheidung den eingangs genannten Rekurs ab.

Verurteilt die Gemeinde Wengen zum Kostenersatz gegenüber der Autonomen Provinz Bozen in Höhe von Euro 3.000,00 (dreitausend/00), zuzüglich MwSt., Fürsorgebeitrag und Zusatzzahlungen laut Gesetz.

Dieses Urteil ist von der Verwaltungsbehörde zu befolgen.

So entschieden in Bozen in nichtöffentlicher Sitzung am 6. Juli 2022 mit der Beteiligung der Richter:

Michele Menestrina, Präsident

Margit Falk Ebner, Gerichtsrat, Verfasserin

Lorenza Pantozzi Lerjefors, Gerichtsrat

Sarre Pirrone, Gerichtsrat

DIE VERFASSERIN	DER PRÄSIDENT
Margit Falk Ebner	**Michele Menestrina**