jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1986/6/13 B47/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.06.1986

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Staatsangehörigkeit
B-VG Art83 Abs2
StGG Art5
Tir GVG §3 Abs1 litf
Tir GVG §4 Abs2 litb

Leitsatz

Tir. GVG 1970, 1983; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Untermietvertrag zwischen zwei deutschen Staatsangehörigen gemäß §3 Abs1 litf und §4 Abs2; vom Ausländergrundverkehr ist sowohl der Eigentumserwerb an Grundstücken als auch die Bestandgabe an Grundstücken kompetenzrechtlich umfaßt - keine Bedenken gegen §3 Abs1 litf; auch die Einräumung von Untermietrechten vom Wortlaut des §3 Abs1 litf umfaßt; keine gesetzwidrige Inanspruchnahme der Zuständigkeit durch die Grundverkehrsbehörde - kein Entzug des gesetzlichen Richters; v. a. in Hinblick auf die Besonderheit der Vertragsbedingungen (Dauer des Vertragsverhältnisses rund 95 Jahre, Vorauszahlung des gesamten Bestandzinses, grundbücherliche Sicherstellung) Verweigerung der Zustimmung zum Rechtserwerb denkmöglich auf §4 Abs2 litb gestützt; denkmögliche Annahme, die Wohnung liege in einem Gebiet, das für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit besonders geeignet sei; Willkür im Hinblick auf die deutsche Staatsangehörigkeit ausgeschlossen; keine Verletzung im Eigentumsrecht

Spruch

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1.1. Die deutsche Staatsangehörige A R ist aufgrund eines grundbücherlich einverleibten Bestandvertrages bis zum Jahre 2073 Mieterin der mit 51/1230 Anteilen an der Liegenschaft EZ ... KG Ellmau untrennbar verbundenen Wohnung Top 15.

1.2. Mit Untermietvertrag vom 29. November 1978 vermietete A R die genannte Wohnung bis zum 31. Mai 2073 um einen jährlichen Unterbestandzins von 4890 S, zahlbar für die gesamte Bestanddauer von zirka 95 Jahren im voraus (das sind 464550 S), an die deutsche Staatsangehörige C G, wobei auch dieser Bestandvertrag grundbücherlich eingetragen werden sollte.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Ellmau, Bezirkshauptmannschaft Kufstein, vom 17. November 1980

wurde dem Untermietvertrag vom 29. November 1978 gemäß §1 Abs1 Z2, §3 Abs1 lita und §4 Abs2 GVG 1970 idF LGBl. 6/1974 - später wiederverlautbart mit Kundmachung der Tir. Landesregierung vom 8. Oktober 1983, LGBl. 69/1983, als Grundverkehrsgesetz 1983 (GVG 1983) - die Zustimmung versagt.

2.2. Die dagegen erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 26. Juni 1981 als unbegründet abgewiesen und der gegenständlichen Untervermietung die Zustimmung gemäß §3 Abs1 litf iVm. §4 Abs2 GVG versagt.

2.3. Gegen diesen Bescheid erhoben die Vertragsparteien eine an den VfGH gerichtete Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter und auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wurde.

2.4. Ua. aus Anlaß dieser Beschwerde prüfte der VfGH die Verfassungsmäßigkeit der Worte "vom Bundesminister für Justiz" in §13 Abs5 GVG - auf dieser Bestimmung beruhte die Bestellung des aus dem Richterstand kommenden Mitgliedes der Landesgrundverkehrsbehörde - und hob die in Prüfung gezogenen Worte mit Erk. vom 9. Oktober 1982, G81/81 ua. (VfSlg. 9536/1982), als verfassungswidrig auf.

Mit Erk. vom 9. Dezember 1982, B397/81, hob der VfGH sodann den Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 26. Juni 1981 wegen Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter auf.

2.5. Mit (Ersatz-)Bescheid vom 2. Dezember 1983 wurde die Berufung der Bf. gemäß §66 Abs4 AVG neuerlich als unbegründet abgewiesen und der Eigentumsübertragung gemäß §3 Abs1 litf iVm. §4 Abs2 GVG 1983 die Zustimmung versagt.

3.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, an den VfGH gerichtete Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter und auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3.2. Die bel. Beh. hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde begehrt.

4. Ua. aus Anlaß dieser Beschwerde leitete der VfGH gemäß Art140 Abs1 B-VG neuerlich von Amts wegen ein Verfahren zur Prüfung der lita sowie des Buchstaben "c" in der litb des §13 Abs4 Z2 GVG 1983 ein.

Mit Erk. vom 17. Oktober 1985, G166/85 ua., wurde sodann ausgesprochen, daß die in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen nicht als verfassungswidrig aufgehoben werden. Der VfGH erachtete es, ebenso wie der EuGMR im Urteil vom 22. Oktober 1984 in der Rechtssache Sramek, mit Art6 MRK für unvereinbar, daß ein Tribunal - die Landesgrundverkehrsbehörde ist ein solches - jemand zu seinen Mitgliedern zählt, der sich bei seiner beruflichen Tätigkeit außerhalb der Landesgrundverkehrsbehörde gegenüber einer im grundverkehrsbehördlichen Verfahren einschreitenden Partei in einem Verhältnis funktioneller oder dienstlicher Unterordnung befindet, wie dies im Fall Sramek beim Berichterstatter der Landesgrundverkehrsbehörde in Relation zum Landesgrundverkehrsreferenten der Fall war. Der Verfassungsverstoß sei jedoch nicht in den in Prüfung gezogenen Bestimmungen grundgelegt. Da das dargelegte, aus Art6 MRK erfließende Verfassungsgebot einfach-gesetzlicher Anordnungen nicht bedürfe, um der Verfassung Geltung zu verschaffen, seien die aufgeworfenen Bedenken nicht den in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen anzulasten.

5. Aufgrund dieses Ergebnisses des Gesetzesprüfungsverfahrens ist auf die Beschwerdebehauptungen einzugehen. Der VfGH hat hiezu erwogen:

5.1. Im angefochtenen Bescheid wird darauf verwiesen, daß die Novelle 1974, LGBl. 6/1974, zum GVG 1970 - wie den Erläuternden Bemerkungen zu entnehmen sei - den Zweck verfolgt, "dem Druck der Ausländer auf den heimischen Grund und Boden entgegenzuwirken und eine Überfremdung der Gemeinden Tirols zu verhindern". Der Umstand, daß die Vermietung an Ausländer, die grundbücherlich eingetragen werden soll, mit der Bestimmung des §3 Abs1 litf GVG der Genehmigungspflicht unterstellt wurde, zeige, daß nach Ansicht des Gesetzgebers auch durch einen derartigen Rechtserwerb ein eigentumsähnliches Verfügungsrecht über ein Grundstück ermöglicht wird; in wirtschaftlicher Hinsicht werde nämlich durch diesen Vorgang der gleiche Effekt erzielt wie durch den Erwerb von Eigentum. Der Gesetzgeber erachte daher gemäß §4 Abs2 GVG öffentliche Interessen auch dann für gefährdet, wenn nicht Eigentum, sondern eigentumsähnliche Verfügungsrechte über Grundstücke erworben würden. Schließlich sei es ja der Zweck der Novelle gewesen, legale Umgehungen des Grundverkehrsgesetzes zu verhindern. Die bel. Beh. sei daher der Ansicht,

daß dem vorliegenden Rechtserwerb volkswirtschaftliche und sozialpolitische Interessen entgegenstehen; das Objekt liege überdies in einem Gebiet, das für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit besonders geeignet ist, zumal es sich im voll erschlossenen Baugebiet der Gemeinde Ellmau befinde. Die Erwerberin habe aber auch nicht dargetan, daß sie das Objekt zur Befriedigung eines ständigen Wohnbedarfes benötige, was schon aufgrund ihres Alters, ihres Wohnortes und ihres Berufsortes (München) auszuschließen sei. Dazu komme, daß der gegenständlichen Entscheidung generalpräventive Bedeutung zukomme, da die vorhandenen zahlreichen Mieter solcher Wohnungen, die noch vor Inkrafttreten der Novelle ihre Rechte erworben hätten, ihre Mietobjekte in dieser Form verwerten würden.

5.2.1. Die Bf. behaupten zunächst, daß Untermietverträge einer Zustimmung der Grundverkehrsbehörde gar nicht bedürften. Von §4 Abs1 lita GVG werde "jeder originäre oder derivative Eigentumserwerb" erfaßt. Im vorliegenden Fall handle es sich jedoch um keinen Eigentumserwerb im zivilrechtlichen Sinn. Eine ausdehnende Interpretation auf den bei steuerlicher Betrachtung bekannten Begriff "wirtschaftliches Eigentum" sei unzulässig. Hätte der Gesetzgeber dies gewollt, so wäre es ihm freigestanden, einen solchen Genehmigungstatbestand einzuführen. Auch §4 Abs2 litb GVG beziehe sich auf "das zu erwerbende Grundstück". Im vorliegenden Fall werde kein Grundstück erworben, sondern lediglich ein Unterbestandrecht eingeräumt; der Begriff "Grundstück" könne nicht ausdehnend mit "Untermietwohnung" gleichgesetzt werden.

Die Bf. vermeinen weiters, im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter auch dadurch verletzt zu sein, daß die bel. Beh. kein ordnungsgemäßes Verfahren durchgeführt habe. Die Behörde habe die Einwendungen der Bf. nicht geprüft und insbesondere auch kein Sachverständigengutachten zur Frage der Nutzungsmöglichkeit des Vertragsobjektes eingeholt. Mangels einer konkreten Prüfung, ob die Voraussetzungen nach §4 Abs2 GVG überhaupt vorliegen, handle es sich um ein bloßes "Scheinverfahren".

5.2.2.1. Sollten die Bf. mit ihren Ausführungen die Kompetenz des Gesetzgebers in Frage stellen, für den Ausländergrundverkehr den Genehmigungstatbestand nach §3 Abs1 litf GVG zu erlassen - die Beschwerde läßt jedenfalls auch eine solche Deutung zu -, wäre ihr Vorbringen offenkundig verfehlt. Aus den Materialien zum BVG vom 10. Dezember 1968, BGBl. 27/1969, (884 BlgNR XI. GP), geht zweifelsfrei hervor, daß vom Ausländergrundverkehr - dem Zweck des Grundverkehrsrechtes entsprechend - sowohl der Erwerb von Eigentum an Grundstücken als auch die Bestandgabe an Grundstücken kompetenzrechtlich umfaßt ist (vgl. hiezu insbesondere VfSlg. 9088/1981). Der VfGH hegt daher keine Bedenken gegen §3 Abs1 litf GVG, nach welchem die Bestandgabe von Grundstücken an Bestandnehmer, die dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z2 angehören, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf, sofern die Bestandgabe grundbücherlich eingetragen werden soll.

5.2.2.2. Soweit das Beschwerdevorbringen auf eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter abzielt, ist auch hieraus für die Bf. nichts zu gewinnen. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter wird durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde verletzt, wenn die Behörde eine ihr gesetzlich nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch nimmt (vgl. zB VfSlg. 9696/1983).

Eine inhaltliche Unrichtigkeit, ebenso aber auch ein etwa unterlaufener Verfahrensfehler einer - positiven oder negativen - Sachentscheidung, berührt den für die Frage einer Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter ausschlaggebenden Umstand, daß die Entscheidung von der sachlich zuständigen Behörde getroffen wurde, nicht (vgl. VfSlg. 7645/1975). Wenn die Bf. schließlich vermeinen, daß der Wortlaut des §3 Abs1 litf GVG Untermietverhältnisse nicht umfasse, befinden sie sich auch insofern im Unrecht. Auch bei der Einräumung von Untermietrechten handelt es sich offenkundig um eine Bestandgabe. Das Ziel der GVG-Novelle 1974, LGBl. 6, war es aber (s. die Erläuternden Bemerkungen), Maßnahmen zu treffen, die eine Bewirtschaftung des nicht vermehrbaren Grund und Bodens sicherstellen. Hiezu heißt es wörtlich in den Erläuternden Bemerkungen:

"... Die Notwendigkeit, auch die Vermietung von Grundstücken einer grundverkehrsbehördlichen Kontrolle zu unterstellen, hat sich im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücksanteilen (Miteigentumsanteilen) an Grundstücken ergeben, bei denen mit dem Erwerb des Miteigentumsanteiles der Erwerb eines Appartements oder die sonstige ausschließliche Nutzung eines Grundstücksteiles verbunden ist. Da aber zum Erwerb eines Miteigentumsanteiles am Grundstück, insbesondere durch Ausländer, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung

nicht erteilt wurde, wurden - ohne Änderung der Eigentumsverhältnisse - bei bereits gebauten Appartementhäusern langfristige Mietverträge (80 bis 100 Jahre) über die ausschließliche Verwendung der Appartements abgeschlossen. Der Nutzungsberechtigte am Appartement wurde damit wohl nicht anteilsmäßiger Grundeigentümer, erhielt aber das ausschließliche und somit eigentumsähnliche Verfügungsrecht über das Appartement. Die wirtschaftliche Auswirkung dieser Vorgänge ist nicht anders zu beurteilen, als wenn die Verfügungsberechtigten über die Appartements Miteigentümer am Grundstück geworden wären. Die Einräumung dieser ausschließlichen Nutzungsrechte am Appartement bedingt damit einen Verstoß gegen jene öffentlichen Interessen, die durch die Verweigerung des Eigentumserwerbes an einem Grundstück geschützt werden sollen."

Diese Darlegungen der Erläuternden Bemerkungen zu §3 Abs1 litf GVG erweisen, daß nicht nur der Wortlaut, sondern auch die Absicht des Gesetzgebers keinen Zweifel offenläßt, daß auch Untermietverhältnisse von der Genehmigungspflicht betroffen sind.

Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter liegt somit nicht vor.

5.3.1. Die Bf. lasten dem angefochtenen Bescheid eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums an. Dazu wird folgendes vorgebracht: Im Gegensatz zu den Ausführungen der bel. Beh. sei das Objekt für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit besonders ungeeignet. Das gegenständliche Appartementhaus befinde sich direkt an der Bundesstraße Nr. 1, welche sehr starken Transport- und LKW-Verkehr aufweise, was allein genüge, um heimische Wohnungssuchende abzuschrecken. Das gegenständliche Objekt sei für ein Dauerwohnen völlig ungeeignet. Es sei "als ausgesprochenes Ferienhaus" errichtet und eingerichtet worden. Das "Tirolerhaus Ellmau" bestehe aus insgesamt 28 Ferienwohnungen, wovon 16 im grundbücherlichen Eigentum des Tiroler Vereins der Freunde des Wohnungseigentums stünden, der sämtliche Objekte als Urlaubswohnungen bis zum Jahre 2073 vermietet habe.

Im Gegensatz zum angefochtenen Bescheid habe die bel. Beh. bei der Genehmigung des Kaufes der Wohnung Top 17 durch einen deutschen Staatsbürger festgestellt, daß das in Frage stehende Appartementhaus, welches im wesentlichen nur von Ausländern bewohnt werde, aufgrund der gesamten Struktur dieses Objektes und der in Frage stehenden Wohnung nur zur Befriedigung eines Ferienwohnbedarfes geeignet sei. Eine Beeinträchtigung der heimischen Wohn- und Siedlungstätigkeit durch den Abverkauf sei daher nicht gegeben. Wieso die bel. Beh. im angefochtenen Bescheid eine gegenteilige Ansicht vertrete, bleibe unbegründet.

5.3.2. Der angefochtene Bescheid greift in das Eigentumsrecht ein. Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des VfGH (zB VfSlg. 9708/1983, 9720/1983) dann verfassungswidrig, wenn der ihn verfügende Bescheid ohne jede Rechtsgrundlage ergangen wäre oder auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte, oder wenn die Behörde bei Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglicher Weise angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen (vgl. zB VfSlg. 7212/1973, 9014/1981) käme die behauptete Grundrechtsverletzung somit nur im Falle einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung in Frage. Nach §4 Abs2 litb GVG liegt ein Widerspruch zu den grundverkehrsrechtlich geschützten Interessen vor, wenn "das zu erwerbende Grundstück in einem wegen seiner Lage und Erschließung besonders für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit geeigneten Gebiet liegt und das darauf bestehende oder zu errichtende Wohnobjekt nicht der Befriedigung eines dauernden Wohnbedarfes dienen soll".

Die Bf. vermeinen nun, daß von einem "zu erwerbenden Grundstück" bei einer Untermiete nicht die Rede sein könne, sodaß die Verweigerung der Zustimmung zum Rechtserwerb denkunmöglich auf §4 Abs2 litb GVG gestützt werde. Im Hinblick auf die Besonderheit der Vertragsbedingungen des in Frage stehenden Untermietvertrages, nämlich die außerordentlich lange Dauer des Vertragsverhältnisses, die Vorauszahlung des gesamten Bestandzinses und die grundbücherliche Sicherstellung, hält der VfGH jedoch die Auslegung der zitierten Bestimmung durch die bel. Beh. für vertretbar; ein gesetzloses Vorgehen kann darin jedenfalls nicht erblickt werden.

Eine denkunmögliche Gesetzesanwendung kann aber - entgegen der Meinung der Bf. - auch nicht darin gesehen werden, daß die bel. Beh. dem angefochtenen Bescheid die Ansicht zugrunde legte, die in Frage stehende Wohnung liege in einem Gebiet, das für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit besonders geeignet sei. Auch das

Vorbringen der Bf., daß das Kaufobjekt für ein Dauerwohnen ungeeignet sei, zieht keineswegs zwingend ein gegenteiliges Ergebnis nach sich. Ob die Behörde richtig entschieden hat, hat der VfGH allerdings nicht zu prüfen.

Wenn schließlich von den Bf. auf eine Entscheidung der bel. Beh. verwiesen wird, in der sie eine der Begründung des angefochtenen Bescheides entgegengesetzte Ansicht vertreten habe, dann kann auch dies der Beschwerde nicht zum Erfolg verhelfen. Mit dem in Frage stehenden Vorbringen wird nämlich der bel. Beh. in Wahrheit Willkür angelastet, also eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz; dieses Grundrecht kann jedoch von den Bf. schon deshalb nicht in Anspruch genommen werden, weil sie nicht österreichische Staatsbürger sind. Damit bleibt aber für eine weitere Auseinandersetzung mit diesem Beschwerdevorbringen kein Raum.

Auch eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums liegt somit nicht vor.

5.4. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat somit nicht stattgefunden.

Da im grundverkehrsbehördlichen Verfahren der Landesgrundverkehrsreferent nicht eingeschritten ist, kommt auch eine Verletzung des Art6 MRK, wie sie im Fall Sramek gerügt wurde, nicht in Frage.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Bf. in sonstigen von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

Schlagworte

Kompetenz Bund - Länder Grundverkehr, Ausländergrunderwerb, Ausländergrunderwerb Kompetenz, Grundverkehrsrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1986:B47.1984

Dokumentnummer

JFT_10139387_84B00047_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at