

# TE Vfgh Erkenntnis 2001/6/29 B1220/00

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.06.2001

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft  
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

StGG Art5  
Tir GVG 1996 §25  
Tir VerwaltungsabgabenV TP86  
Tir VerwaltungsabgabenG §1 Abs1

## Leitsatz

Verletzung im Eigentumsrecht durch denkmögliche Gesetzesauslegung bei Vorschreibung von Verwaltungsabgabe an die Erwerber eines Grundstücks durch die Grundverkehrsbehörde; Verfahrensgegenstand nur Kostenspruch; verfassungskonforme Gesetzesauslegung im Sinne des Anknüpfens an die Zahl der abgabepflichtigen Rechtserwerbe geboten; Umdeutung des einheitlichen Erwerbs eines Grundstücks von mehreren Miteigentümern in die Verleihung einer der Anzahl der Verkäufer entsprechenden Mehrzahl von Berechtigungen nicht zulässig

## Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden.

Der Bescheid wird aufgehoben.

Das Land Tirol ist schuldig, den Beschwerdeführern zuhanden ihres Rechtsvertreters die mit ATS 29.500,-- bestimmten Prozeßkosten binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1.1. Mit Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung wurde die Berufung der Antragsteller gegen den Kostenspruch des Bescheides der BH Innsbruck als Grundverkehrsbehörde erster Instanz, mit dem den vier Beschwerdeführern (drei österreichische Staatsbürger, eine schwedische Staatsangehörige) eine Verwaltungsabgabe idHv jeweils ATS 9.300,-- zur Entrichtung vorgeschrieben wurde, als unbegründet abgewiesen.

1.2. Zur Begründung führt die belangte Behörde aus, daß die Beschwerdeführer mit Kaufvertrag vom 10./11. August 1999 eine Liegenschaft von 15 Verkäufern zu je einem Viertel gekauft hätten; die Grundverkehrsbehörde hätte hiefür mit Bescheid vom 13. September 1999 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt. Gemäß §1 Abs1 Tiroler

Verwaltungsabgabengesetz, LGBl. 24/1968, idF LGBl. 14/1975 (im folgenden: VerwaltungsabgabenG), hätten die Parteien u.a. in Angelegenheiten der Landesverwaltung für die Verleihung von Berechtigungen Verwaltungsabgaben zu entrichten. Das Ausmaß dieser Tarife werde durch die Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 1996 der Tiroler Landesregierung, LGBl. 23 (im folgenden: VerwaltungsabgabenVO), festgesetzt. Würden mehrere Berechtigungen, die selbständig ausgeübt werden können, mit einem Bescheid verliehen, so sei gemäß §1 Abs3 leg.cit. die Landesverwaltungsabgabe für jede dieser Berechtigungen zu entrichten.

Die VerwaltungsabgabenVO, Tarifpost 86, knüpfe iVm §1 Abs1 des VerwaltungsabgabenG die Abgabepflicht an die Tatsache der Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Im Falle der Erteilung mehrerer derartiger Genehmigungen entstehe daher die Abgabepflicht hinsichtlich jeder dieser behördlichen Willenserklärungen; daß - wie hier - die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht in getrennten Bescheiden, sondern in einem Bescheid zusammengefaßt erteilt worden sei, ändere nichts daran, daß für jede Genehmigung die Abgabe vorzuschreiben sei. Im vorliegenden Fall hätten die 15 Miteigentümer (Erben) der Liegenschaft ihre jeweiligen Anteile (an die nunmehrigen Beschwerdeführer) verkauft, jedem Erwerber seien daher - im Ergebnis - 15 Genehmigungen erteilt worden.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in welcher die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz gerügt und der Antrag gestellt wird, den angefochtenen Bescheid kostenpflichtig aufzuheben.

Die Beschwerdeführer legen - mit ausführlicher Begründung - dar, daß alle gesetzlichen Erben der ehemaligen Eigentümerin der Liegenschaft einvernehmlich die ihnen eingetragene Liegenschaft an die Beschwerdeführer verkauft hätten und ein einheitlicher Kaufvertrag vorliege. Nachdem im vorliegenden Fall somit die Verkäufer sämtliche Anteile der Liegenschaft repräsentierten und ein einheitlicher Kaufvertrag vorliege, seien die Verkäufer gemäß §§361 und 828 ABGB in Bezug auf die ganze Liegenschaft jedenfalls als eine Person anzusehen.

Im übrigen wird vorgebracht, daß der EuGH mit Urteil vom 1. Juni 1999, Rs. C-302/97, Konle, festgestellt habe, daß ein behördliches Genehmigungsverfahren für Rechtserwerber an Baulandgrundstücken mit den EU-rechtlichen Bestimmungen nicht vereinbar sei. Im Ergebnis führe hier "die belangte Behörde gebührenrechtlich weiterhin zu Unrecht ein 'Genehmigungsverfahren' durch, welches EU-rechtlich und seit 01.01.2000 widerrechtlich ist".

3. Die belangte Behörde legte innerhalb der ihr gesetzten Frist die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie den Beschwerdebehauptungen entgegentritt und beantragt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Zur Begründung führt sie - nach Darstellung der Sach- und Rechtslage - im wesentlichen aus, daß vor Inkrafttreten der Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. 75/1999, gemäß §9 Abs1 lita Rechtsgeschäfte, die den Erwerb des Eigentums an Baugrundstücken zum Gegenstand hatten, der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedurften. Bei Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen sei - erforderlichenfalls unter Vorschreibung von Auflagen - die Genehmigung von der Grundverkehrsbehörde mit schriftlichem Bescheid erteilt worden (§25 Abs1 leg.cit.), wofür eine Verwaltungsabgabe zu entrichten gewesen sei. Im Falle der Erteilung mehrerer derartiger Genehmigungen sei daher die Abgabepflicht hinsichtlich jeder dieser behördlichen Willenserklärungen entstanden, unabhängig davon, ob die in Rede stehenden grundverkehrsbehördlichen Genehmigungen in getrennten Bescheiden oder - aus verwaltungsökonomischen Gründen - in einem Bescheid zusammengefaßt erteilt worden seien.

Wörtlich wird hiezu überdies folgendes ausgeführt:

"Im vorliegenden Fall haben die fünfzehn Miteigentümer am GSt 841/5 in EZ 381 GB Mieders - ihnen wurde bereits der gesamte Nachlass nach der am 27.5.1996 verstorbenen E.A.N., somit auch das verfahrensgegenständliche Grundstück, mit Einantwortungsurkunde vom 31.3.1998, Zl. 3A 237/96 Bezirksgericht Innsbruck, eingetraget - ihre jeweiligen Anteile an diesem Grundstück an Mag. R.R., Dr. S.R., I.F. und S.F. je zu einem Viertel verkauft. Jedem der vier Berufungswerber wurden daher im Ergebnis 15 1/4-Miteigentumsanteile übertragen und für jeden dieser 15 Rechtserwerber die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nach §9 Abs1 lita in Verbindung mit §25 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 75/1999) erteilt, sodass den Beschwerdeführern die Verwaltungsabgabe bescheidgemäß vorzuschreiben war."

Den gemeinschaftsrechtlichen Argumenten hält die belangte Behörde entgegen, daß die Genehmigung für ein unbebautes Baugrundstück vor Inkrafttreten der Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 erteilt worden sei. Die

Genehmigung sei in Rechtskraft erwachsen, die Beschwerdeführer hätten sich ausschließlich gegen den Kostenspruch des (Genehmigungs)Bescheides gewandt. Im übrigen sei nicht geklärt, ob das Urteil des EuGH vom 1. Juni 1999, Rs. C-302/97, Konle, sich auch auf den Erwerb unbebauter Baugrundstücke beziehe.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Mit dem angefochtenen Bescheid wird eine Abgabe vorgeschrieben; er greift somit in das Eigentumsrecht ein. Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (z.B. VfSlg. 10.337/1985, 10.362/1985, 11.470/1987) 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.

2. Ein solcher Vorwurf ist der Behörde im vorliegenden Fall zu machen:

2.1. Nach §1 des LandesverwaltungsabgabenG haben die Parteien "für die Verleihung von Berechtigungen oder für sonstige wesentlich in ihrem Privatinteresse liegenden Amtshandlungen der Behörden" Verwaltungsabgaben zu entrichten. Die dem Kostenspruch zugrundeliegende Tarifpost 86 der VerwaltungsabgabenVO betrifft den Tatbestand "Genehmigung der Grundverkehrsbehörde nach §25 Abs1 (gemeint: Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996) einschließlich Rechtskraftbestätigung" und sieht hierfür eine Verwaltungsabgabe iHv ATS 620,- vor.

§25 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (idF vor der Novelle LGBl. 75/1999) hatte folgenden Wortlaut:

"Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung für das angezeigte Rechtsgeschäft oder den angezeigten Rechtsvorgang vor, so hat die Grundverkehrsbehörde mit schriftlichem Bescheid die Genehmigung, erforderlichenfalls unter Vorschreibung von Auflagen, zu erteilen."

Nach §1 leg.cit. gilt dieses Gesetz für den Erwerb von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, Baugrundstücken und sonstigen Grundstücken, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist. Genehmigungspflichtig ist durchwegs der Erwerb bestimmter Rechte an den genannten Grundstücken bzw. durch Ausländer.

2.2. Diesen Rechtsvorschriften ist somit zu entnehmen, daß die fragliche "Berechtigung", deren "Verleihung" den Abgabentatbestand verwirklicht, im gegebenen Zusammenhang die Erteilung der Genehmigung für einen bestimmten Rechtserwerb ist. Die Genehmigungsvoraussetzungen sind dabei so formuliert, daß die Genehmigungskriterien aus dem Zweck des Erwerbs bzw. aus dem Status des Erwerbers abzuleiten sind. Bezieht sich aber die behördliche Tätigkeit ausschließlich auf den Rechtserwerb bzw. die Person des Erwerbers, dann kann sich auch die Verpflichtung, Verwaltungsabgaben zu entrichten, nur auf diesen Rechtserwerb bzw. die Person des Erwerbers beziehen, sind doch Verwaltungsabgaben nach überkommenem Verständnis Gegenleistung für die behördliche Amtshandlung, deren Höhe sich einerseits nach dem Aufwand der Behörde, andererseits aber nach dem Wert der Amtshandlung für den Interessenten (und allenfalls seiner durchschnittlichen Belastbarkeit) richtet (vgl. VfSlg. 11.296/1987). Schon aus diesen Gründen wäre es mit dem aus dem Gleichheitssatz abzuleitenden Sachlichkeitsgebot nicht vereinbar, die Höhe einer Verwaltungsabgabe, die an die Erlangung einer Berechtigung durch den Rechtserwerber (d.h. die ihm erteilte Genehmigung) anknüpft, von Umständen abhängig zu machen, die sich ausschließlich in der Sphäre des oder der Rechtsveräußerer(s) abspielen und weder auf den Aufwand der Behörde noch auf den Umfang und den "Wert" der erlangten Berechtigung Einfluß haben.

2.3. Im vorliegenden Fall ist Gegenstand der Genehmigung ein (einziger) Kaufvertrag über ein Grundstück, als dessen (Allein)Eigentümerin im Zeitpunkt der Genehmigung im Grundbuch noch die im Mai 1996 verstorbene Erblasserin eingetragen war. Die 15 Verkäufer gehören sämtlich zum Kreis der gesetzlichen Erben, bilden somit eine Erbengemeinschaft, die nach dem der Genehmigung zugrunde liegenden Kaufvertrag gemeinsam den einschreitenden Rechtsanwalt bevollmächtigt hat, die im Erbweg erworbene, ihnen eingetragene Liegenschaft zu verkaufen. Diese Erbengemeinschaft wird im Vertrag durchwegs als "die Verkäufer", gelegentlich sogar als "der Verkäufer" bezeichnet. Es kann somit auch nicht die Rede davon sein, daß die 4 Käufer etwa Miteigentumsanteile nach und nach von verschiedenen Miteigentümern erworben hätten. Genehmigt wurde vielmehr ein Kaufvertrag über ein Grundstück, bei

dem auf der Verkäuferseite eine Erbengemeinschaft, bestehend aus 15 gesetzlichen Erben, und auf der Käuferseite 4 Erwerber auftraten, weshalb die Behörde für Zwecke der Verwaltungsabgabenvorschreibung von 4 zu beurteilenden und daher abgabepflichtigen Erwerben ausgehen durfte.

Wenn sich die belangte Behörde demgegenüber zur Begründung der Anforderung einer Verwaltungsabgabe im Ausmaß von (15 x 4 x 620,-- =) ATS 37.200,-- auf §1 Abs3 der VerwaltungsabgabenVO beruft, wonach dann, wenn mehrere Berechtigungen, die selbständig ausgeübt werden können, mit einem Bescheid verliehen werden, die Landesverwaltungsabgabe für jede dieser Berechtigungen zu entrichten ist, so ist ihr entgegenzuhalten, daß bei Erwerb eines Miteigentumsanteiles im Ausmaß eines Viertels an einer Liegenschaft jedenfalls aus der Sicht des Grundverkehrsrechtes und der daran anknüpfenden Verwaltungsabgaben eine einheitliche Berechtigung erworben wird. Die fragliche Regelung erlaubt es somit nicht, den einheitlichen Erwerb eines Grundstückes von mehreren Miteigentümern in die Verleihung einer Mehrzahl von Berechtigungen insoweit umzudeuten, als auf der Verkäuferseite mehrere Miteigentümer aufgetreten sind. Hätte die Vorschrift diesen Inhalt, so verstieße sie vor dem Hintergrund der oben dargestellten Rechtslage gegen das dem Gleichheitssatz innewohnende Sachlichkeitsgebot.

3. Soweit die Beschwerde die Auffassung vertritt, daß im Hinblick auf das Urteil des EuGH vom 1. Juni 1999, Rs. C-302/97, Konle, die belangte Behörde zu Unrecht ein Genehmigungsverfahren durchgeführt habe, so ist ihr zu entgegnen, daß der Rechtserwerb im August 1999 der BH Innsbruck als Grundverkehrsbehörde angezeigt und keine Ausnahme von der Genehmigungspflicht geltend gemacht wurde. Auch gegen die auf Grund der Anzeige erteilte grundverkehrsbehördliche Genehmigung (Bescheid der BH vom 13. September 1999) wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Die Berufung richtete sich lediglich gegen den Kostenspruch dieses Bescheides. Da der Kostenspruch bloß an den unbekämpft gebliebenen Spruch in der Sache anknüpft, ist es im gegebenen Zusammenhang nicht von Relevanz, ob - im Hinblick auf das erwähnte Urteil des EuGH vom 1. Juni 1999 - die erwirkte Genehmigung im vorliegenden Fall überhaupt erforderlich gewesen ist. Es kann daher auch dahingestellt bleiben, ob dem zitierten Urteil des EuGH eine Aussage zu unbebauten Baugrundstücken entnommen werden kann.

4. Indem die belangte Behörde die - verfassungsrechtlich unbedenkliche - Rechtslage in einer der Gesetzlosigkeit gleichkommenden Weise verkannte, hat sie die Beschwerdeführer in ihrem - auch ausländischen Staatsangehörigen gewährleisteten - Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt.

5. Der angefochtene Bescheid war aus diesem Grund aufzuheben.

III. Die Kostenentscheidung gründet sich auf §88 VerfGG. In den zugesprochenen Kosten ist eine Eingabegebühr gemäß §17a VerfGG iHv ATS 2.500,-- und Umsatzsteuer iHv ATS 4.500,-- enthalten.

IV. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

#### **Schlagworte**

Auslegung verfassungskonforme, Bescheid Trennbarkeit, Grundverkehrsrecht, Verwaltungsabgaben

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2001:B1220.2000

#### **Dokumentnummer**

JFT\_09989371\_00B01220\_2\_00

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)