

# TE Vwgh Erkenntnis 2002/6/28 99/02/0239

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.06.2002

## Index

L67007 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Tirol;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
10/02 Novellen zum B-VG;  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;

## Norm

B-VG Art130 Abs1 Z1;  
B-VG Art133 Z4;  
B-VGNov 1992 Art3;  
GVG Tir 1983 §1 Abs1 Z2 lita;  
GVG Tir 1983 §16 Abs1;  
GVG Tir 1983 §28 Abs6;  
GVG Tir 1983 §3 Abs1 lita;  
GVG Tir 1983 §4 Abs2;  
GVG Tir 1994 §40 Abs4 impl;  
GVG Tir 1996 §40 Abs2;  
GVG Tir 1996 §40 Abs3;  
VwGG §34 Abs1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Stoll und die Hofräte Dr. Riedinger, Dr. Holeschofsky, Dr. Beck und Dr. Bachler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schlegel, über die Beschwerde 1) der RK in K, 2) des HK in E, 3) des JK in K und 4) der RW in K, alle wohnhaft in Deutschland und vertreten durch Dr. Peter Riedmann, Dr. Gerhard Heinz Waldmüller und Dr. Martin Baldauf, Rechtsanwälte in 6020 Innsbruck, Fallmerayerstraße 8, gegen den Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission des Landes Tirol vom 29. Juni 1999, Zl. LGv-993/5-98, betreffend grundverkehrsbehördliche Genehmigung, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Bescheid wird im angefochtenen Umfang, somit hinsichtlich seines Spruchpunktes 1) (= Abweisung der Berufung gegen die Spruchpunkte 1 und 2 des erstinstanzlichen Bescheides), wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Das Land Tirol hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von 1.089,68 EUR binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

## Begründung

Mit Schriftsatz vom 27. April 1995 stellten die Beschwerdeführer ("Antragsteller") an die Behörde erster Instanz einen "Antrag auf Genehmigung eines Grunderwerbes", wobei sie eingangs darauf hinwiesen, Gegenstand dieses Verfahrens sei die Liegenschaft EZ KG K., "bestehend aus Gst 3965/5"; nach Darstellung der Sach- und Rechtslage (wobei sie u.a. auf ihre deutsche Staatsangehörigkeit verwiesen) stellten die Beschwerdeführer den

"Antrag,

1. den Antragstellern 2), 3) und 4) den Erwerb von Gst 3965/5 aufgrund der letztwilligen Verfügung der Anna B. vom 22.10.1966 zu genehmigen; in eventu
2. allen vier Antragstellern den Grunderwerb von Gst 3965/3 KG K. aufgrund des originären Eigentumserwerbes gemäß § 418 ABGB bzw. aufgrund der Ersitzung zu genehmigen; in eventu
3. den Antragstellern die Nutzung von Grundstück 3965/5 KG K. aufgrund des Bestandvertrages vom 22.12.1966 zu genehmigen bzw. eine Negativbestätigung auszustellen."

Über diesen Antrag entschied die Behörde erster Instanz mit Bescheid vom 6. April 1998 spruchmäßig

"gemäß § 26 i.V. mit § 40 (3) Tir. GVG 1996, LGBl. Nr. 61 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 59/1997 unter materiell rechtlicher Anwendung des GVG 1983 (GVG 1983, LGBl. Nr. 69) wie folgt:

ad 1): Der Antrag des ... (Zweitantragsteller), des ...

(Drittantragsteller) sowie der ... (Viertantragstellerin) ... auf

Übertragung des Eigentums an der Gst-Nr. 3965/5 in EZ des Grundbuches K. aufgrund der letztwilligen Verfügung der Anna B. vom 22.12.1966 wird gemäß § 6 AVG 1950 i.d.g.F. wegen sachlicher Unzuständigkeit der Grundverkehrsbehörde zurückgewiesen.

ad 2): Der Antrag auf Übertragung des Eigentums an der Gst-Nr. 3965/5 in EZ des Grundbuches K. infolge originären Eigentumserwerbes gemäß § 418 ABGB bzw. aufgrund der Ersitzung durch die Antragsteller 1) - 4) wird gemäß § 6 AVG 1950 i.d.g.F. wegen sachlicher Unzuständigkeit der Grundverkehrsbehörde zurückgewiesen.

ad 3): Der Antrag auf Genehmigung der Nutzung der Gst-Nr. 3965/5 des Grundbuches K. auf Grundlage der Bestandverträge vom 22.12.1966 und 24.3.1971 bzw. auf Ausstellung einer Negativbestätigung durch die Antragsteller 1) - 4) wird gemäß § 6 Abs. 1 AVG 1950 i.d.g.F. in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des GVG 1983 (GVG 1983), LGBl. Nr. 69 wegen sachlicher Unzuständigkeit zurückgewiesen."

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Berufung.

Mit Bescheid vom 29. Juni 1999 wies die belangte Behörde unter Spruchpunkt 1) die Berufung - soweit sie sich gegen Spruchpunkt 1 und Spruchpunkt 2 des erstinstanzlichen Bescheides richtete - als unbegründet ab; hingegen wurde der Berufung insoweit Folge gegeben, als Spruchpunkt 3 des erstinstanzlichen Bescheides behoben wurde.

Die belangte Behörde führte dazu begründend aus, dass Franz A. auf Grund des Erbschaftskaufes der Verlassenschaft nach Anna B. Alleineigentümer der Liegenschaft 3965, EZ., allein bestehend aus dem Gst. 3965/5 mit 1094 m<sup>2</sup> sei, auf welcher in rund

1.750 m Seehöhe die 1958 vom (mittlerweile verstorbenen) Ehemann der Erstbeschwerdeführerin errichtete Ferienhütte liege. Mit Bescheid vom 12. März 1959 habe der Bürgermeister der Gemeinde K. die Baubewilligung zur Errichtung dieser Ferienhütte erteilt. Das Grundstück 3965/6 (richtig wohl: 3965/5) sei erst im Jahre 1961 gebildet worden. Mit Bescheid vom 8. April 1963 habe die Grundverkehrsbehörde K. dem zwischen der Erstbeschwerdeführerin und ihrem Ehemann als Käufer sowie Anna B. als Verkäuferin geschlossenen Kaufvertrag vom 8. November 1962 die Genehmigung versagt. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung sei wegen Fristversäumnis zurückgewiesen worden. Einem neuerlichen Genehmigungsantrag bezüglich desselben Kaufvertrages vom 8. November 1962 sei im Jahre 1963 mit erstinstanzlichem Bescheid stattgegeben worden, jedoch sei dieser auf Grund einer Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten in zweiter Instanz wegen entschiedener Sache aufgehoben worden. Am 19. Dezember 1963 sei der Ehemann der Erstbeschwerdeführerin verstorben. Nunmehr habe diese die Genehmigung des zwischen ihr und Anna B. am 17. Mai 1965 neuerlich abgeschlossenen Kaufvertrages bezüglich des Gst. 3965/5 beantragt, welche jedoch letztlich mit zweitinstanzlichem Bescheid versagt worden sei. Daraufhin habe Anna B.

getrachtet, die Erstbeschwerdeführerin durch eine Pachtvereinbarung vom 22. Dezember 1966 und zusätzlich durch ein Vermächtnis vom selben Tag in der Nutzung des Grundstückes 3965/5, EZ., abzusichern. In diesem Pachtvertrag habe Anna. B. der Erstbeschwerdeführerin das Grundstück 3965/5, EZ., samt dem darauf befindlichen Ferienhaus für die Dauer von fünf Jahren verpachtet. Weiters sei der Erstbeschwerdeführerin und ihren Kindern ein Vorkaufsrecht für die Liegenschaft eingeräumt worden und habe die Verpächterin der Pächterin eine Hypothek in der Höhe von S 65.000,-- zur Sicherung allfälliger Ersatzansprüche der Pächterin aus dem Bestandvertrag beziehungsweise aus den vorangegangenen Kaufverträgen eingeräumt. Im Jahre 1971 sei ein neuer auf fünf Jahre befristeter Bestandvertrag geschlossen worden, wobei - wie im Bestandvertrag aus dem Jahre 1966 - eine automatische Vertragsverlängerung für den Fall der nicht rechtzeitigen Aufkündigung vorgesehen gewesen sei. Diese Bestandverträge seien der Grundverkehrsbehörde jedoch nicht zur Genehmigung vorgelegt worden. Anna B. sei am 5. Dezember 1985 verstorben. Die Erstbeschwerdeführerin habe daraufhin eine vom Bezirksgericht ausgestellte Amtsbestätigung erwirkt und unter Berufung auf das Vermächtnis vom 22. Dezember 1966 einen Antrag auf Genehmigung des Erwerbes des Grundstückes 3965/5, EZ., gestellt. Diesem letztwilligen Eigentumserwerb sei mit Bescheid der belangten Behörde vom 19. April 1993 die grundverkehrsbehördliche Bewilligung versagt, die dagegen erhobene Beschwerde vom Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 30. November 1993, B 1216/93, abgewiesen worden.

Da die gegenständlichen Rechtsgeschäfte und Rechtserwerbe vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen worden beziehungsweise erfolgt seien, seien auf Grund der Bestimmung des § 40 Abs. 3 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 in materiellrechtlicher Hinsicht weiterhin die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983 anzuwenden; hinsichtlich der Behörden und des Verfahrens gälten die Bestimmungen "dieses Gesetzes" (gemeint: des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996).

Zu Spruchpunkt 1 des erstinstanzlichen Bescheides führte die belangte Behörde aus:

Das Vermächtnis vom 22. Dezember 1966 habe folgenden (hier ausschnittsweise wiedergegebenen) Wortlaut:

"Mit Teilungsausweis des Dipl.Ing. K. GZl. 1103/60 wurde Gp. 3965/3 vorkommend in EZ II KG K. unterteilt in diese und in die Gp. 3965/5.

Ich, gefertigte Anna B., habe mit Kaufvertrag vom 8.11.1962 diese Gp. 3965/5 von 1.094 m<sup>2</sup> an die Eheleute Dr. Hans K. und Ruth K. (Anm.: Erstbeschwerdeführerin vor dem Verwaltungsgerichtshof) ... verkauft.

Dieser Kaufvertrag hat die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht gefunden und kam daher nicht zur Durchführung.

Dennoch haben die Eheleute Dr. Hans K. und Frau Ruth K. auf der Gp. 3965/5 zwischenzeitlich ein Häuschen mit meiner Einwilligung errichtet und sind sohin zufolge der Bestimmung des § 418 ABGB Eigentümer dieses Grundstücks geworden, was von mir hiermit ausdrücklich anerkannt wird.

Dr. Hans K. ist zwischenzeitlich verstorben. Mit Kaufvertrag vom 17.5.1965 hat Frau Ruth K. nochmals versucht, nunmehr für ihre Person als Käuferin die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb der Gp. 3965/5 zu erlangen.

Auch diesem Kaufvertrag blieb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.

Um nun aber Frau Ruth K. bzw. deren Rechtsnachfolgern das ihr zustehende Eigentum an der Gp. 3965/5 von 1.094m<sup>2</sup> jedenfalls zukommen zu lassen, verfüge ich frei von Zwang und Irrtum, ernst, mit Überlegung und im Zustande voller Besonnenheit letztwillig, dass die Gp. 3965/3 KG K. samt dem darauf befindlichen, sowieso im Eigentum der Ruth K. stehenden Häuschen der Ruth K. im Wege eines Legates und im Falle als diese dieses Legat nicht annehmen könnte oder wollte, deren Kindern Hans-Jürgen, geb. 1941, Hans-Peter, geb. 1943, und Ruth, geb. 1945, ... (Anm.: Der Dritt- und der Zweitbeschwerdeführer sowie die Viertbeschwerdeführerin vor dem Verwaltungsgerichtshof) zuzufallen hat. ..."

Im Zuge des Verlassenschaftsverfahrens nach Anna B. habe die Erstbeschwerdeführerin das Vermächtnis angenommen und das zuständige Bezirksgericht habe daran anknüpfend eine Amtsbestätigung gemäß § 178 Außerstreitgesetz ausgestellt, wonach ob der Liegenschaft EZ GB K., bestehend aus dem Gst. 3965/5, das Eigentumsrecht für die Erstbeschwerdeführerin einverleibt werden könne. Da jedoch die belangte Behörde mit Bescheid vom 19. April 1993 diesem Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt habe, sei dieser (nach § 16 Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 1983) nichtig. Die Ersatzvermächtnisanordnung könne daher nicht zum Tragen kommen, weil die Erstbeschwerdeführerin das ihr zuge dachte Vermächtnis tatsächlich angenommen habe.

Dass diesem letztwilligen Eigentumserwerb letztlich die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt worden sei, spiele in diesem Zusammenhang keine Rolle.

Gegenstand eines grundverkehrsbehördlichen Verfahrens könne ausschließlich ein Rechtserwerb im Sinne des § 3 Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983 sein. Ein solcher Rechtserwerb liege aber im Beschwerdefall nicht vor, weshalb die im erstinstanzlichen Bescheid (in seinem Spruchpunkt 1) ausgesprochene Zurückweisung im Ergebnis zu Recht erfolgt sei. Der Vollständigkeit halber sei darauf zu verweisen, dass die Beurteilung der Frage, ob überhaupt ein gültiges Rechtsgeschäft bzw. ein Rechtserwerb im Sinne des § 3 Grundverkehrsgesetz 1983 vorliege, seitens der Grundverkehrsbehörden im Rahmen der Vorfragenbeurteilung zu erfolgen habe.

Zu Spruchpunkt 2 des erstinstanzlichen Bescheides gelangte die belangte Behörde - unter näherer Begründung - gleichfalls zu dem Ergebnis, dass Rechtserwerbe im Sinne des § 3 Grundverkehrsgesetz 1983, aber auch der §§ 4 und 9 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 nicht vorlägen, weil der Hinweis der Beschwerdeführer auf § 418 ABGB sowie den behaupteten Rechtstitel der Ersitzung hinsichtlich des Gst. 3965/5 verfehlt sei; es mangle daher für die Durchführung eines grundverkehrsbehördlichen Verfahrens am erforderlichen "Substrat" und sei sohin auch insoweit die Zurückweisung durch die Erstinstanz zu Recht erfolgt.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof erwogen hat:

Der Verwaltungsgerichtshof geht zunächst - wie sich aus dem in der Beschwerde formulierten "Beschwerdepunkt" (§ 28 Abs. 1 Z. 4 VwGG) ergibt - davon aus, dass die Beschwerdeführer - ungeachtet ihres Antrages, "den angefochtenen Bescheid" aufzuheben - lediglich die im Instanzenzug ergangene Zurückweisung ihrer zu Punkt 1. und 2. gestellten Anträge (vgl. deren Wiedergabe oben) und nicht etwa auch die Aufhebung des Spruchpunktes 3 des erstinstanzlichen Bescheides durch den vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid bekämpfen.

Entgegen der von der belangten Behörde in ihrer Gegenschrift vertretenen Ansicht ist die vorliegende Beschwerde zulässig (vgl. näher das hg. Erkenntnis vom 30. September 1999, Zl. 99/02/0039). Sie ist auch begründet:

Zu Spruchpunkt 1 des erstinstanzlichen Bescheides:

Vorweg ist klarzustellen, dass die von der belangten Behörde zitierte letztwillige Verfügung der Anna B. vom 22. Dezember 1966 (diese Verfügung befindet sich in den Verwaltungsakten und wurde abgesehen von der Hervorhebung durch Unterstreichen richtig wiedergegeben) bereits von den Beschwerdeführern und der Erstbehörde erkennbar dahingehend berichtend interpretiert wurde, dass das dort verfügte Legat die Gp. 3965/5 (und nicht die Gp. 3965/3) betraf, was die Erstbehörde offenbar auch dazu bewog, im Spruchpunkt 1) ihres Bescheides vom 6. April 1998 - entsprechend dem Antrag der Beschwerdeführer - auf das "Gst-Nr. 3965/5" Bezug zu nehmen.

Die belangte Behörde hat zwar in der Begründung des angefochtenen Bescheides festgestellt, dass die Erstbeschwerdeführerin "das ihr zugeordnete Vermächtnis angenommen hat" und die damit verfügte Ersatzanordnung keine Wirkung entfalten könne. Zu Recht wird in der vorliegenden Beschwerde allerdings gerügt, dass diese Ersatzanordnung "nicht nur für den Fall des Nichtwollens, sondern insbesondere auch für den Fall des Nichtkönnens getroffen worden ist". Mit dieser Frage des "Nichtkönnens" durch die Erstbeschwerdeführerin hat sich die belangte Behörde allerdings nicht auseinander gesetzt. Dieser Begründungsmangel ist wesentlich, weil nicht ausgeschlossen werden kann, dass die belangte Behörde zu einem anderen Bescheid hätte kommen können (vgl. die bei Dolp3, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, S. 600, zitierte hg. Rechtsprechung). Der angefochtene Bescheid ist daher insoweit mit einem wesentlichen Verfahrensmangel belastet, was zur diesbezüglichen Aufhebung führt.

Für das fortgesetzte Verfahren sei allerdings auf Folgendes verwiesen: Sollte ein Rechtserwerb durch Vermächtnisnehmer (§ 3 Abs. 2 lit. a in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Z. 2 lit. a GVG 1983) zu bejahen sein, so wäre auch zu prüfen, ob dieser im Zusammenhang mit europarechtlichen Vorschriften (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 30. September 1999, Zl. 99/02/0039 und Zl. 99/02/0040) überhaupt einer grundverkehrsbehördlichen Bewilligung bedarf.

Zu Spruchpunkt 2 des erstinstanzlichen Bescheides:

Auch hier hat die Erstbehörde spruchgemäß - abweichend vom eingangs dargestellten Antrag, der sich insoweit auf das Grundstück "3965/3" bezog - auf das "Gst-Nr. 3965/5" Bezug genommen, wobei diese Formulierung durch den angefochtenen Bescheid aufrechterhalten wurde.

Unabhängig von der Frage, ob darin eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides zu erblicken ist (weder in der Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid noch in der Beschwerde wird insoweit eine Rüge vorgetragen) ist dieser Spruchteil deshalb gleichfalls der Aufhebung verfallen, weil der Antrag der Beschwerdeführer zu Punkt 2. ausdrücklich "in eventu" gestellt wurde, dieser Antrag also nur dann zum Tragen kommt, wenn nicht dem Antrag zu Punkt 1. Rechnung getragen wird; dass dies aber nicht ausgeschlossen werden kann, wurde zu Spruchpunkt 1 des erstinstanzlichen Bescheides oben dargelegt.

Der Bescheid der belangten Behörde war daher im angefochtenen Umfang gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG aufzuheben, ohne dass auf das weitere Beschwerdevorbringen einzugehen war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG, insbesondere auch auf § 50 VwGG, in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 501/2001. Das Mehrbegehren betreffend Umsatzsteuer war im Hinblick auf den diesbezüglich pauschalierten Schriftsatzaufwand abzuweisen.

Wien, am 28. Juni 2002

#### **Schlagworte**

Offenbare Unzuständigkeit des VwGH Bescheide von Kollegialbehörden iSd B-VG Art133 Z4

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

ECLI:AT:VWGH:2002:1999020239.X00

#### **Im RIS seit**

07.10.2002

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

© 2025 JUSLINE

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

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