

# TE Vwgh Erkenntnis 1999/6/25 98/06/0100

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.06.1999

## Index

L67008 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Vorarlberg;  
L80008 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan  
Vorarlberg;  
L82000 Bauordnung;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;  
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

## Norm

ABGB §879;  
BauRallg;  
GVG VlbG 1973 §3 Abs1 lit a;  
GVG VlbG 1973 §3 Abs1 lit g;  
RPGNov VlbG 1993 Art2 Abs4 lit b;  
VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerde des E in S, vertreten durch D, Rechtsanwalt in B, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Bludenz vom 22. Mai 1998, Zl. I-5/3/So/98, betreffend Untersagung der Nutzung als Ferienwohnung gemäß Art. II Abs. 4 lit. b Vbg. Raumplanungsgesetz-Novelle LGBL. Nr. 27/1993 (mitbeteiligte Partei: Gemeinde Sonntag, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Vorarlberg Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Zur Vorgeschichte kann auf das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 1998, Zl.97/06/0046, verwiesen werden. Mit diesem Erkenntnis wurde die Beschwerde gegen den angefochtenen Vorstellungsbescheid vom 16. April 1996 gegenüber dem nunmehrigen Beschwerdeführer zurückgewiesen, weil dieser Bescheid nicht dem Beschwerdeführer gegenüber, sondern nur gegenüber seiner Rechtsvorgängerin betreffend das verfahrensgegenständliche Grundstück erlassen

worden war. Im Hinblick auf die Rechtsvorgängerin des nunmehrigen Beschwerdeführers wurde der angefochtene Bescheid in dem angeführten Erkenntnis wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben, da dieser Bescheid gegenüber der Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers ergangen ist, ohne dass sie im Zeitpunkt der Zustellung des Bescheides noch Partei dieses Verwaltungsverfahrens gewesen wäre.

Im gemeindebehördlichen Verfahren (u.a. mit dem Berufungsbescheid des Gemeindevorstandes vom 26. September 1995) war die Nutzung der angezeigten Räumlichkeiten als Ferienwohnung unter Hinweis auf Art. II Abs. 4 Vbg. Raumplanungsgesetz-Novelle, LGBI. Nr. 27/1993, untersagt worden, da der mit dem Mieter abgeschlossene Mietvertrag nach Auffassung der Behörden eine Umgehung der Bestimmungen über den Grunderwerb durch Ausländer darstellte.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die von der Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers erhobene Vorstellung (nunmehr gegenüber dem Beschwerdeführer, dessen Eigentum am verfahrensgegenständlichen Grundstück - wie dies in dem angeführten hg. Erkenntnis näher ausgeführt wurde - am 9. Februar 1996 im Grundbuch des Bezirksgerichtes Bludenz verbüchert worden war) als unbegründet abgewiesen. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass das vorliegende Gebäude von der Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers als Ferienwohnung angezeigt worden sei. Die Ferienwohnungsnutzung erfolge durch den deutschen Staatsangehörigen J.S. aufgrund des Mietvertrages vom 16. Juni 1975 und der Vereinbarung vom selben Tag. Mit diesem Vertragswerk sei dem Genannten das 99-jährige Bestandsrecht eingeräumt worden. Auf diese Verträge aus dem Jahre 1975 sei das Grundverkehrsgesetz, LGBI. Nr. 36/1973, anzuwenden. Gemäß § 1 Abs. 1 lit. b leg. cit. unterliege der Verkehr mit Grundstücken, sofern an diesen Ausländer Rechte erwürben, den Bestimmungen dieses Gesetzes. Gemäß § 3 Abs. 1 lit. a dieses Gesetzes könne das Eigentum an Grundstücken nur mit Genehmigung der Grundverkehrskommission erworben werden. Ein käuflicher Erwerb des dinglichen Vollrechtes durch den Bestandnehmer hätte somit der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurft. Es sei dem Beschwerdeführer zunächst beizupflichten, dass weder die überaus lange Dauer des gegenständlichen Mietvertrages noch die Einräumung eines Vorkaufsrechtes für sich allein betrachtet ein Umgehungsgeschäft darstellten. Untersuche man aber die rechtlichen Wirkungen, die die im Folgenden im Einzelnen angeführten Vertragspunkte in ihrer Gesamtheit bzw. in Kombination entfalteten, so messe die belangte Behörde diesem Vertrag einen dem Mieter faktisch die Stellung eines Eigentümers vermittelnden Charakter zu. Nach den Angaben des Beschwerdeführers sei den Beteiligten die Unmöglichkeit eines Eigentumserwerbes im Jahr 1975 bekannt gewesen. Deshalb sei ein Mietvertrag abgeschlossen worden, der keiner Genehmigung bedurft habe. Weiters hätten sich die Vermieter verpflichtet, das Mietobjekt dem Mieter dann käuflich zu überlassen, sobald die rechtliche Möglichkeit bestünde, die Liegenschaft zu erwerben. Die Intention der Vermieter sei also nicht der Abschluss eines Mietvertrages, sondern der Verkauf ihrer Liegenschaft gewesen. Da es aber zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages einem Ausländer verwehrt gewesen sei, eine Liegenschaft im Inland ohne grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erwerben, sei die Möglichkeit, ein Mietverhältnis - abgeschlossen auf 99 Jahre - zu begründen, wahrgenommen worden. Es sei richtig, dass der Abschluss eines Mietvertrages nach dem im Jahre 1975 geltenden Grundverkehrsgesetz in Vorarlberg nicht genehmigungspflichtig gewesen sei. Gegenstand der Prüfung sei jedoch die Frage, ob nicht das Institut eines Mietvertrages auf 99 Jahre dazu verwendet worden sei, um grundverkehrsbehördliche Vorschriften zu umgehen. Wie aus den folgenden Erwägungen hervorgehe, gäben mehrere Vertragsklauseln Anlass zu dieser Annahme:

Gemäß dem Mietvertrag sei die Kündigungsmöglichkeit für beide Teile ausgeschlossen und der Übergang der Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf die beiderseitigen Rechtsnachfolger vorgesehen worden. Der Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit für beide Seiten sei ein Indiz dafür, dass dem Abschluss dieses Vertrages keine Vermietung, sondern Verkaufsabsicht zugrunde gelegen sei. Es sei vereinbart worden, dass für die gesamte Mietdauer ein Betrag von S 350.000,-- im Vorhinein zu entrichten sei. Eine Mietzinsvorauszahlung für eine Mietdauer von 99 Jahren sei eine für Mietverhältnisse dieser Dauer ganz atypische Vorgangsweise, werde doch ein Mietzins üblicherweise monatlich entrichtet. Es sei auch vereinbart worden, dass die Kosten aller Reparaturen vom Mieter zu tragen seien. Dieser übernehme auch die Haftung für jegliche Schäden, die durch Verschulden Dritter oder durch Naturereignisse verursacht würden. Ferner habe nach dieser Vereinbarung der Mieter alle auf das Mietobjekt entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben zu tragen. Es seien dem Mieter jegliche Kosten und Auslagen überbunden worden, die in irgendeinem Zusammenhang mit dem Eigentum am Gebäude oder dessen Nutzung stehen. § 1096 ABGB, der die Pflicht des Vermieters zur Erhaltung der Bestandssache auf eigene Kosten normiere, stelle nachgiebiges Recht dar. Es

sei jedoch grundsätzlich üblich, dass dem Vermieter die Erhaltungsarbeiten an der Bestandssache oblägen. Neben dem Mietvertrag hätten die Vertragspartner noch am selben Tag eine so genannte Vereinbarung abgeschlossen, die die Feststellung enthalte, dass derzeit aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften für den Mieter keine Möglichkeit bestehe, das Mietobjekt käuflich ins Eigentum zu erwerben. Nach dieser Vereinbarung bestehe jedoch für den Vermieter die Verpflichtung, dem Mieter das Mietobjekt um den bereits bezahlten Mietpreis von S 350.000,-- käuflich zu überlassen, sollte der Mieter die rechtliche Möglichkeit zum Erwerb der Liegenschaft erlangen. Weiters sei dem Mieter das Recht eingeräumt worden, einen Dritten als Käufer des gegenständlichen Gebäudes namhaft zu machen. Sodann seien die Vermieter verpflichtet, die Liegenschaft um den zwischen Mieter und Dritten vereinbarten Kaufpreis zu veräußern, wobei den Vermietern vom Verkaufserlös lediglich ein Betrag von mindestens S 350.000,-- zustehe. Nach Auffassung der belangten Behörde begründeten die neben der überaus langen Mietdauer besonders ausgestalteten Vertragsklauseln sowie die zusätzlich geschlossene Vereinbarung in ihrer Gesamtheit die Annahme, dass die Parteien - unter Umgehung grundverkehrsbehördlicher Vorschriften - diese Rechtsgeschäfte abgeschlossen hätten. So sei dem Mieter durch die spezielle Ausgestaltung dieses Mietvertrages im Zusammenhang mit der so genannten Vereinbarung eine Position eingeräumt worden, die mit jener eines Eigentümers vergleichbar sei. Dadurch habe der Mieter somit im Wesentlichen das erreicht, was er zu erreichen beabsichtigte. Im Übrigen dürfe auf das Wesen eines Umgehungsgeschäftes hingewiesen werden, wonach die Parteien, um den Zweck der Gesetzesumgehung zu erreichen, vielfach rechtliche Wirkungen in Kauf nähmen, die ihren wahren wirtschaftlichen Zwecken nicht entsprächen. Die vorliegenden Verträge aus dem Jahre 1975 stellten somit ein Umgehungsgeschäft dar, um die für einen Grunderwerb erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu vermeiden. Die Nutzung des vorliegenden Gebäudes als Ferienwohnung sei daher zu Recht gemäß Art. II Abs. 4 lit. b der Novelle zum Vbg. Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 27/1993, untersagt worden.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 14 Abs. 14 Vbg. Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 15/1973 in der im Zeitpunkt der Erlassung des von der belangten Behörde zu überprüfenden Berufungsbescheides vom 26. September 1995 (am 27. September 1995) geltenden Fassung der Novelle LGBl. Nr. 27/1993 (im folgenden: RPG), ist die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung - abgesehen von der Ausnahme nach Abs. 15 - nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Abs. 12 erfüllt sind. Gemäß § 14 Abs. 12 RPG können in Kern-, Wohn- und Mischgebieten besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 26) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Auf anderen als solchen Flächen kann in Wohn-, Kern- und Mischgebieten die Errichtung von Ferienwohnungen durch die Gemeindevertretung bewilligt werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Ziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung der Gemeindevertretung bedarf der Genehmigung der Landesregierung. In den Übergangsbestimmungen des Art. II betreffend die novellierte Fassung des § 14 Abs. 12 bis 15 RPG ist in Abs. 2 angeordnet, dass vor dem 1. Dezember 1992 baubehördlich bewilligte Wohnungen und Wohnräume,

a) die vor dem 1. Dezember 1992 nachweislich regelmäßig als Ferienwohnung benutzt wurden oder

b) im Zusammenhang mit Gastgewerbebetrieben, in denen nachweislich vor dem 1. Dezember 1992 über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehende Verfügungsrechte eingeräumt wurden,

als Ferienwohnung im Sinne des § 14 Abs. 15 RPG benutzt werden dürfen, wenn der Eigentümer innerhalb eines halben Jahres nach Inkrafttreten des Gesetzes schriftliche Anzeige gemäß Abs. 3 an die Gemeinde erstattet und die Gemeinde die Nutzung der Ferienwohnung nicht gemäß Abs. 4 untersagt und - bei noch nicht errichteten Wohnungen und Wohnräumen - gemäß Abs. 5 festgestellt wird, dass die Verwendung entsprechend dem gemäß lit. b eingeräumten Verfügungsrecht zulässig gewesen wäre.

Gemäß Art. II Abs. 4 lit. b RPG-Novelle, LGBl. Nr. 27/1993, ist die Nutzung als Ferienwohnung zu untersagen, wenn die bisherige Nutzung als Ferienwohnung bzw. die Einräumung eines Verfügungsrechtes im Sinne des Abs. 2 unter Umgehung der Bestimmungen über den Grunderwerb durch Ausländer stattgefunden hat.

Gemäß § 1 Abs. 1 lit. b Grundverkehrsgesetz, LGBl. Nr. 36/1973 (GVG), unterlag der Verkehr mit Grundstücken, sofern an diesen Ausländer Rechte erwerben, den Bestimmungen dieses Gesetzes. Gemäß § 3 Abs. 1 GVG können nur mit Genehmigung der Behörde

a)

das Eigentum an Grundstücken erworben,

b)

das Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes, RGBl. Nr. 86/1912, sowie andere Rechte, welche die Errichtung von baulichen Anlagen auf fremden Grund gestatten, eingeräumt,

c) das Gebrauchsrecht im Sinne der §§ 504 bis 508 ABGB und das Fruchtnießungsrecht im Sinne der §§ 509 bis 520 ABGB an Grundstücken eingeräumt,

d) das Pachtrecht im Sinne der §§ 1090 bis 1121 ABGB an landwirtschaftlichen Betrieben eingeräumt,

e) das Eigentum an Bauwerken im Sinne des § 435 ABGB durch Ausländer erworben,

f) das Wohnungsrecht im Sinne der §§ 521 und 522 ABGB zugunsten von Ausländern eingeräumt,

g) das Bestandsrecht zugunsten von Ausländern im Sinne des § 1095 ABGB verbüchert und

h) das Pfandrecht an Grundstücken und Bauwerken im Sinne des § 435 ABGB zugunsten von Ausländern bücherlich eingetragen bzw. durch gerichtliche Hinterlegung einer beglaubigten Pfandbestellungsurkunde erworben werden.

Der Beschwerdeführer bekämpft die Auffassung der belangten Behörde, dass die bisherige Ferienwohnungsnutzung unter Umgehung der Bestimmungen über den Grunderwerb durch Ausländer stattgefunden habe. Mit dem Mietvertrag bzw. der Vereinbarung vom 16. Juni 1975 sollte dem Mieter J.S. lediglich die nach der damals geltenden Rechtslage bestmögliche Rechtsposition eingeräumt werden. Es sollte seine rechtliche Position so weit gefestigt sein, dass, sollten sich die Gesetzesbestimmungen irgendwann ändern, einem Erwerb nichts mehr im Wege stehe. Damit sei dokumentiert worden, dass nur - rechtlich zulässige - Gebrauchsrechte eingeräumt werden sollten. Wäre der Mietvertrag bzw. die Vereinbarung nicht in dieser Form geschlossen worden, so hätten die Vermieter beispielsweise jederzeit das Objekt verkaufen können, womit ein zukünftiger Erwerb durch den Mieter vereitelt werden hätte können. Die belangte Behörde führe selbst aus, dass gemäß § 3 Abs. 1 lit. a des Grundverkehrsgesetzes LGBl. Nr. 36/1973 das Eigentum an Grundstücken nur mit Genehmigung der Grundverkehrskommission erworben werden könne. Ein käuflicher Erwerb des dinglichen Vollrechtes durch den Bestandnehmer hätte somit der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurft. Intention der Vermieter sei also nicht der Abschluss eines Mietvertrages, sondern der Verkauf ihrer Liegenschaft gewesen. Der Mieter habe jedoch nie ein dingliches Vollrecht erworben. Ein dingliches Vollrecht sei dadurch gekennzeichnet, dass der Eigentümer die Befugnis habe, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten und jeden anderen davon auszuschließen. Der Eigentümer sei insbesondere berechtigt, sein Eigentum zu veräußern oder zu belasten. Er dürfe es auch zerstören. Alle diese Rechte habe der Mieter gerade nicht. Er habe lediglich die Rechte, die eben ein Mieter habe, nämlich ein Gebrauchsrecht. Mit der gegenständlichen Vereinbarung werde dem Mieter keinesfalls eine Position eingeräumt, die mit jener eines Eigentümers vergleichbar sei. Intention sei auch nicht der Abschluss eines Kaufvertrages, sondern der Abschluss eines Mietvertrages gewesen, mit der Option, dass der Mieter an der gegenständlichen Liegenschaft, sollten es die gesetzlichen Voraussetzungen zulassen, das Eigentum erwerbe. Es sollte ihm also lediglich ein "Anwartschaftsrecht" eingeräumt werden, damit zu gegebener Zeit eine Eigentumsübertragung möglichst rasch vollzogen werden könne. Die belangte Behörde verkenne die Natur des Umgehungsgeschäftes. Für ein Umgehungsgeschäft sei kennzeichnend, dass die Parteien, um den Zweck der Gesetzesumgehung zu erreichen, rechtliche Wirkungen in Kauf nähmen, die dem wahren wirtschaftlichen Zweck nicht entsprächen. Wollten die Parteien das Gesetz umgehen, dann seien sie gezwungen, die tatsächlichen Verhältnisse so zu manipulieren, dass der Sachverhalt dem Gesetz nicht mehr unterstellt werden könne; dabei versuchten die Parteien, bestimmten für sie ungünstigen Anordnungen durch Umgestaltung des Sachverhaltes auszuweichen. Dies sei hier nicht der Fall. Es sei durch den Mietvertrag mit J.S. beabsichtigt und erreicht worden, dass ein Mietverhältnis entstanden und ein Vorkaufsrecht eingeräumt worden sei, und zwar für den Fall zukünftiger geänderter grundverkehrsrechtlicher Bestimmungen. Somit hätten die Parteien im vorliegenden Fall weder etwas verschleiert noch einen anderen wirtschaftlichen Zweck als den vertragsgemäßen erreichen wollen.

Für den vorliegenden Fall ist die Frage maßgeblich, ob die im Jahr 1975 getroffenen Vereinbarungen der Rechtsvorgängerin des Beschwerdeführers mit dem Mieter J.S. als Umgehungsgeschäft der damals geltenden Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes anzusehen ist. Ein Umgehungsgeschäft liegt nach Lehre und Rechtsprechung (vgl. Gschnitzer im Klang-Kommentar<sup>2</sup>, IV, 425 ff, sowie Krejci in Rummel (Hrsg), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch<sup>2</sup>, 1990, 1. Bd., 1116, Rz 37 zu § 879 und die dort zitierte Judikatur des Obersten Gerichtshofes und das hg. Erkenntnis vom 25. Oktober 1968, Zl. 827/67) dann vor, wenn das Geschäft einen auf direktem Wege nicht erzielbaren wirtschaftlichen Erfolg auf einem Umweg zu erreichen sucht bzw. wenn Rechtsgeschäfte zwar nicht "dem Buchstaben des Gesetzes nach" gegen ein Verbot im Sinne des § 879 ABGB verstoßen, im Ergebnis aber doch den Zweck des Gesetzesverbotes vereiteln. Ein Umgehungsgeschäft ist im Unterschied zu einem Scheingeschäft von den Parteien wirklich gewollt. Rechtsgeschäftliche Bemühungen etwa, das Erfordernis der behördlichen Genehmigung des Grunderwerbes durch Ausländer zu umgehen, widersprechen den betroffenen Gesetzesbestimmungen und stellen ein Umgehungsgeschäft dar (vgl. dazu die in Rummel, a.a.O., in Rz 42 zu § 879 ABGB angeführten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes). Ein solcher Fall liegt etwa vor, wenn ausländischen Kaufinteressenten die Möglichkeit eingeräumt wird, Kommanditisten in der als Eigentümerin verbücherten GesmbH & Co KG zu werden, wodurch ihnen im Wege von Sondernutzungsrechten an den einzelnen Wohnungen Rechte verliehen werden, die ihnen eine Wohnungseigentümern entsprechende Rechtsstellung gewähren sollen (vgl. die in Rummel, a.a.O., angeführte Entscheidung des OGH).

In dem verfahrensgegenständlichen Mietvertrag wurde das Wohnhaus mit Stallung und Grundstück wie näher in dem Vertrag beschrieben samt allem Zugehör in dem bestehenden Zustand um einen monatlichen Mietzins von S 291,-- für 99 Jahre ab 1. Jänner 1975 vermietet. Der Vertrag ist beiderseits unkündbar. Diese Verpflichtung geht auf die beiderseitigen Rechtsnachfolger über. Nach den Vereinbarungen zahlt der Mieter an die Vermieterin einen Betrag von S 350.000,-- als Mietzinsvorauszahlung und trägt der Mieter die Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung. Der Mieter besorgt alle Reparaturen und Neuherstellungen auf seine Kosten, daher auch jene, die durch natürliche Abnutzung entstehen. Der Mieter hat insbesondere auch für jene Schäden, die durch das Verschulden seiner Besucher oder durch Dritte dem Mietobjekt zugefügt werden, insbesondere auch infolge von Naturereignissen, Feuer usw., aus Eigenem aufzukommen. Der Mieter hat auch alle mit der Benützung des Mietobjektes verbundenen Betriebskosten wie jene für elektrischen Strom, Wasser, Müllabfuhr, Heizung, Jaucheabfuhr, Kaminkehrer, überhaupt alle mit dem Gebrauch des Mietobjektes zusammenhängenden Ausgaben allein und aus Eigenem zu tragen. Der Mieter trägt auch alle auf das Mietobjekt entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben. Im Falle der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses aus irgendwelchen Gründen ist der unverbrauchte Teil der Mietzinsvorauszahlung an den Mieter zurückzuerstatten, allerdings ohne dass dieser Teil der Vorauszahlung zu verzinsen wäre. In einer weiteren Vereinbarung vom selben Tag wurde einverständlich festgestellt, dass derzeit aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften für den Mieter keine Möglichkeit besteht, das Mietobjekt käuflich ins Eigentum zu erwerben. Die Vermieterin verpflichtet sich dabei, für den Fall, dass jemals die rechtliche Möglichkeit für den Mieter besteht, das Mietobjekt zu kaufen, dem Mieter das Mietobjekt um einen Kaufpreis von S 350.000,-- käuflich zu überlassen. Weiters wurde vereinbart, dass für den Fall, dass der Mieter keine Möglichkeit erlangt, das Mietobjekt selbst käuflich zu erwerben, aber eine dritte Person als Käufer namhaft machen sollte, welche aufgrund der öffentlich-rechtlichen Vorschriften die Möglichkeit des käuflichen Erwerbes hat, die Vermieterin, falls hiezu eine rechtliche Möglichkeit besteht, an diesen namhaft gemachten Dritten das Mietobjekt um jenen Kaufpreis veräußert, den der Mieter mit dem betreffenden Dritten vereinbart, wobei aber der Vermieterin vom Verkaufserlös ein Betrag von mindestens S 350.000,-- zukommen muss, allerdings unter Abzug der bis zur Beendigung des Mietverhältnisses aufgelaufenen Mietzinse. Unter dem erwähnten Kaufpreis darf das Mietobjekt vom Mieter an einen Dritten nicht veräußert werden. Nach dieser Vereinbarung ist die Vermieterin weiters verpflichtet, im Veräußerungsfall das kaufgegenständliche Grundstück auf ihre Kosten lastenfrei zu stellen, alle übrigen Kosten, welche im Falle der Veräußerung entstehen, gehen zu Lasten des Mieters. Für sämtliche Ansprüche des Käufers hat der Mieter die Vermieterin völlig schad- und klaglos zu halten. Die Rechte und Pflichten dieser Vereinbarung gehen auf die beiderseitigen Universalrechtsnachfolger über.

Das im vorliegenden Fall heranzuziehende GVG aus dem Jahre 1973 hat insbesondere den Erwerb des Eigentums an Grundstücken durch Ausländer der Bewilligungspflicht unterworfen. Im Hinblick auf das Bestandsrecht zugunsten von Ausländern wird gemäß § 3 Abs. 1 lit. g GVG eine Bewilligungspflicht nur normiert, wenn dieses im Sinne des § 1095 ABGB verbüchert wird.

Der verfahrensgegenständliche Mietvertrag und die in diesem Zusammenhang weiters abgeschlossene Vereinbarung ergeben - wie dies von der belangten Behörde und auch von der Berufungsbehörde zu Recht festgestellt wurde - dass dem Mieter eine der Stellung des Eigentümers weitgehend vergleichbare Stellung eingeräumt wurde. Die belangte Behörde verweist in diesem Zusammenhang zu Recht insbesondere darauf, dass der Mietvertrag für 99 Jahre abgeschlossen wurde, dass er beiderseits unkündbar ist, dass der Mieter die Kosten sämtlicher Reparaturen und auch die Haftung für Schäden durch höhere Gewalt übernommen hat, und bezieht sich weiters auf die vereinbarte vollständige Mietzinsvorauszahlung des Mieters in Höhe von S 350.000,-, auf die Verpflichtung des Vermieters, das Mietobjekt im Falle der rechtlichen Möglichkeit, dem Mieter zu übergeben, und auf die Verpflichtung des Vermieters, das Objekt an eine vom Mieter namhaft gemachte dritte Person zu dem vom Mieter ausgehandelten Kaufpreis unter Beachtung eines Mindestverkaufserlöses zu veräußern. Diese Vertragsgestaltung ergibt für den Mieter eine weit gehende Verfügungsberechtigung über den Gegenstand des Mietvertrages (vgl. das Urteil des OGH vom 11. Dezember 1979, 5 Ob 672/79, abgedruckt in IPRE 1/93). Die belangte Behörde hat zutreffend festgestellt, dass es auf eine spezielle Umgehungsabsicht der Beteiligten nicht ankommt (vgl. dazu Krejci in Rummel, Kommentar zum ABGB2, Rz 40 zu § 879). Die eigentümerähnliche Stellung, die dem Mieter durch den vorliegenden Vertrag und die weitere Vereinbarung eingeräumt werden sollte, wird im Besonderen durch die Möglichkeit des Mieters deutlich, das Objekt an eine dritte Person zu dem von ihm ausgehandelten Kaufpreis zu veräußern. Die Auffassung der belangten Behörde - wie der Berufungsbehörde -, die bisherige Nutzung der in Frage stehenden Ferienwohnung durch den Mieter habe unter Umgehung der Bestimmungen über den Grunderwerb durch Ausländer stattgefunden, ist daher nicht zu beanstanden. Die verfahrensgegenständliche Ferienwohnungsnutzung wurde daher zu Recht gemäß Art. II Abs. 4 lit. b RPG-Novelle, LGBl. Nr. 27/1993, untersagt.

Die Beschwerde des Beschwerdeführers war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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

Wien, am 25. Juni 1999

#### **Schlagworte**

Planung Widmung BauRallg3

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

ECLI:AT:VWGH:1999:1998060100.X00

#### **Im RIS seit**

21.02.2002

#### **Zuletzt aktualisiert am**

07.11.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

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