

# TE Vfgh Beschluss 1994/10/11 G2/94, G3/94, G5/94, G6/94, G7/94, G8/94, G9/94, G10/94, G11/94, G12/94

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 11.10.1994

## Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht

L8000 Raumordnung

## Norm

B-VG Art140 Abs1 / Individualantrag

Tir GVG 1993

Tir RaumOG 1994 §15

VfGG §62 Abs1

## Leitsatz

Zurückweisung der Individualanträge auf Aufhebung der Bestimmungen des Tir RaumOG 1994 über das Verbot von Freizeitwohnsitzen sowie des Tir GVG 1993 über die grundverkehrsrechtliche Genehmigungspflicht von Rechtserwerben mangels unmittelbaren Eingriffs sämtlicher Bestimmungen in die Rechtssphäre der Antragsteller bzw mangels Darlegung der Bedenken im einzelnen

## Spruch

Die Anträge werden zurückgewiesen.

## Begründung

Begründung:

I. 1. Durch §15 Abs1 des neuen Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994, LGBl. für Tirol 81/1993 (im folgenden: TROG 1994), wird die Errichtung von Gebäuden, die ganz oder teilweise als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, ausgeschlossen. Gleiches gilt für Zubauten bzw. Änderungen des Verwendungszweckes von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden oder Gebäudeteilen, durch die Freizeitwohnsitze neu geschaffen oder bestehende Freizeitwohnsitze vergrößert werden sollen. Infolgedessen ist - anders als nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 1984, LGBl. für Tirol 4/1984, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBl. für Tirol 76/1990 - keine eigene Widmungskategorie für solche Einrichtungen mehr vorgesehen. Bestehende Freizeitwohnsitze unterliegen einer Anmeldung gemäß §16 TROG 1994 und Wohnsitze dürfen in nur sehr eingeschränkter Weise als Freizeitwohnsitze benutzt werden (vgl. §15 Abs3 leg.cit.). Rechtserwerbe an Freizeitwohnsitzen werden dem Regime des neuen Tiroler Grundverkehrsgesetzes, LGBl. für Tirol 82/1993 (im folgenden: TGVG 1993), unterstellt. Eine Begriffsbestimmung des Freizeitwohnsitzes findet sich in §15 Abs2 TROG 1994 und in gleicher Weise auch in §2 Abs6 TGVG 1993. Das TROG

1994 ist gemäß seinem §119 Abs1 mit 1. Jänner 1994 in Kraft getreten; gleiches gilt im wesentlichen auch für das TGVG 1993 gemäß dessen §41 Abs1; nur §3 betreffend "Gleichbehandlung auf Grund des EWR-Abkommens" tritt erst mit 1. Jänner 1996 in Kraft (§41 Abs2 TGVG 1993).

Die hier maßgeblichen Vorschriften haben folgenden Wortlaut:

§15 TROG 1994:

"§15

Verbot von Freizeitwohnsitzen

(1) Für Neubauten, die ganz oder teilweise als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, sowie für Zubauten und Änderungen des Verwendungszweckes von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden oder Gebäudeteilen, durch die Freizeitwohnsitze neu geschaffen oder bestehende Freizeitwohnsitze vergrößert werden sollen, darf die Baubewilligung nicht mehr erteilt werden. Im übrigen dürfen nur mehr Wohnsitze, die

a) im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitze verwendet worden sind oder bei denen sich der Verwendungszweck als Freizeitwohnsitz auf Grund der Baubewilligung ergibt und

b) nach §16 Abs1 rechtzeitig als Freizeitwohnsitze angemeldet worden sind,

als Freizeitwohnsitze verwendet werden. Bescheide, mit denen entgegen dem ersten Satz die Baubewilligung erteilt wird, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

(2) Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Teile von Gebäuden oder Wohnungen, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden. Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen, Kur- und Erholungsheime, die von öffentlichen Einrichtungen, Betrieben oder Einrichtungen der freien Jugendwohlfahrt erhalten werden, sowie Wohnräume, die im Rahmen der Privatzimmervermietung verwendet werden, gelten nicht als Freizeitwohnsitze.

(3) Wohnsitze, auf die die Voraussetzungen nach Abs1 lita und b nicht zutreffen, dürfen nur auf Grund einer Bewilligung des Bürgermeisters als Freizeitwohnsitze verwendet werden. Die Bewilligung ist zu erteilen

a) auf Antrag des Erben oder Vermächtnisnehmers, wenn die Voraussetzungen nach §5 lita des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 82/1993, in der jeweils geltenden Fassung vorliegen und der betreffende Wohnsitz nicht anderweitig der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient;

b) auf Antrag des Eigentümers des betreffenden Wohnsitzes oder des sonst hierüber Verfügungsberechtigten, wenn ihm auf Grund geänderter Lebensumstände, insbesondere auf Grund beruflicher oder familiärer Veränderungen, eine andere Verwendung des Wohnsitzes nicht weiter möglich oder zumutbar ist, der Wohnsitz auch nicht anderen Personen der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient und er insbesondere im Hinblick auf seine persönlichen oder familiären Verhältnisse oder seine Rechtsbeziehung zum Wohnsitz ein Interesse an der Aufrechterhaltung des Wohnsitzes glaubhaft macht.

(4) Der Inhaber einer Bewilligung nach Abs3 darf den Freizeitwohnsitz nur für sich, seine Familie und seine Gäste verwenden. Die entgeltliche Überlassung des Freizeitwohnsitzes ist nicht zulässig.

(5) Um die Erteilung der Bewilligung nach Abs3 ist schriftlich anzusuchen. Der Antrag hat den betreffenden Wohnsitz zu bezeichnen und die zur Beurteilung des Vorliegens der Bewilligungsvoraussetzungen erforderlichen Angaben sowie die zum Nachweis der Richtigkeit dieser Angaben oder zu deren Glaubhaftmachung erforderlichen Unterlagen zu enthalten. Der Bürgermeister hat über den Antrag mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden. Der Bescheid hat den betreffenden Wohnsitz genau zu bezeichnen. Der Bescheid, mit dem die Bewilligung erteilt wird, ist aufzuheben, wenn die Voraussetzungen für seine Erlassung nicht mehr vorliegen. Über Berufungen gegen Bescheide des Bürgermeisters entscheidet die Landesregierung.

(6) Wer

a) einen Wohnsitz innerhalb der Anmeldefristen nach §16 Abs1 als Freizeitwohnsitz verwendet oder verwendet läßt, ohne daß eine der Voraussetzungen nach Abs1 lita oder eine Bewilligung nach Abs3 vorliegt,

- b) einen Wohnsitz nach Ablauf der Anmeldefristen nach §16 Abs1 als Freizeitwohnsitz verwendet oder verwenden läßt, ohne daß eine Feststellung nach §16 Abs2 über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz oder eine Bewilligung nach Abs3 vorliegt,
- c) einen Wohnsitz ungeachtet einer Feststellung nach §16 Abs2, wonach die Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz unzulässig ist, und ohne daß eine Bewilligung nach Abs3 vorliegt, als Freizeitwohnsitz verwendet oder verwenden läßt oder
- d) einen Freizeitwohnsitz, für den eine Bewilligung nach Abs3 vorliegt, durch andere als die im Abs4 genannten Personen oder entgeltlich als Freizeitwohnsitz verwenden läßt,  
begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 500.000,-- Schilling zu bestrafen."

TGVG 1993:

"2. Abschnitt

Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen

Grundstücken

§4

Genehmigungspflicht

(1) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Gegenstand haben:

- a) den Erwerb des Eigentums;
- b) den Erwerb eines Baurechtes oder eines anderen Rechtes zur Errichtung eines Bauwerkes auf fremdem Grund;
- c) den Erwerb eines Fruchtnießungsrechtes (§509 ABGB), eines Gebrauchsrechtes (§504 ABGB) oder einer Dienstbarkeit der Wohnung (§521 ABGB);
- d) den Erwerb eines Bestandrechtes, wenn das Grundstück größer als fünf Hektar ist, wenn sich auf dem Grundstück land- oder forstwirtschaftliche Wohn- oder Wirtschaftsgebäude befinden, wenn das Bestandrecht in das Grundbuch eingetragen werden soll oder wenn die Bestanddauer mehr als zehn Jahre beträgt, wobei für die Berechnung der Bestanddauer die in einem tatsächlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bestandzeiten verschiedener Verträge zwischen denselben Vertragsparteien zusammenzurechnen sind;
- e) die Überlassung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke zu einer die Nutzung im Sinne des §2 Abs1 erster Satz ausschließenden oder zumindest wesentlich beeinträchtigenden Nutzung;
- f) den Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragenen Erwerbsgesellschaften und Personengesellschaften des Handelsrechtes oder von Genossenschaftsanteilen, wenn im Eigentum der Gesellschaft oder Genossenschaft land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke stehen oder die Gesellschaft oder Genossenschaft einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken hat.

(2) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen weiters:

- a) jede Teilung, Ab- oder Zuschreibung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder von Teilen solcher Grundstücke, sofern hiefür nicht bereits nach Abs1 die Genehmigung erforderlich ist;
- b) jede Schenkung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken auf den Todesfall;
- c) jeder originäre Erwerb des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken;
- d) der Erbschaftskauf (§1278 ABGB), wenn zur Verlassenschaft land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke oder Rechte an solchen Grundstücken gehören;
- e) die Begründung von Pfandrechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zugunsten von Personen, denen Nutzungsrechte an solchen Grundstücken zustehen.

§5

## Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

In folgenden Fällen bedarf es nicht der Genehmigung nach §4:

- a) beim Rechtserwerb durch Erben oder Vermächtnisnehmer, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, sofern nicht von der Anordnung des Gesetzes oder des Erblassers oder von den Bestimmungen des Erbvertrages durch besondere Übereinkommen (Erbteilungsübereinkommen) abgegangen wird;
- b) beim Erwerb des Eigentums auf Grund eines Erbteilungsübereinkommens, wenn alle land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke des Erblassers oder dessen sämtliche Miteigentumsanteile an solchen Grundstücken ungeteilt auf eine mit ihm in gerader Linie verwandte Person oder den Ehegatten übergehen;
- c) beim Rechtserwerb zwischen Ehegatten oder Blutsverwandten und Verschwägerten in gerader Linie, wenn der Übergeber seinen gesamten land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitz oder seine gesamten Miteigentumsanteile daran ungeteilt auf eine Person überträgt;
- d) wenn das Grundstück auf Grund eines rechtskräftigen Bescheides dazu bestimmt ist, dem öffentlichen Verkehr, öffentlichen Ver- oder Entsorgungseinrichtungen oder öffentlichen Wasserbauten zu dienen;
- e) bei der Einräumung von Geh-, Fahr-, Wege-, Bringungs- und Leitungsrechten sowie von Leitungsdienstbarkeiten für elektrische Anlagen, weiters bei der Überlassung der Benützung für bauliche Anlagen, die zum technischen Betrieb einer Seilbahn im Sinne des Eisenbahngesetzes 1957, BGBl. Nr. 60, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. Nr. 452/1992, oder eines Schiliftes erforderlich sind;
- f) beim Rechtserwerb durch einen Rechtsträger, zu dessen Gunsten das betreffende Recht auch im Wege der Enteignung erworben werden könnte;
- g) bei Rechtsgeschäften, die im Zuge eines Agrarverfahrens abgeschlossen werden oder bei denen die Agrarbehörde bescheinigt, daß der Rechtserwerb eine für die Agrarstruktur vorteilhafte Arrondierung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes bewirkt; weiters bei Rechtsgeschäften, die die Übertragung von gebundenen oder walzenden Anteilsrechten an agrargemeinschaftlichen Grundstücken im Sinne des §38 Abs3 und 6 des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes 1978, LGBl. Nr. 54, in der jeweils geltenden Fassung oder die Übertragung oder Neubegründung von Einforstungsrechten nach dem Wald- und Weideservitutengesetz, LGBl. Nr. 21/1952, in der jeweils geltenden Fassung betreffen;
- h) wenn die Voraussetzungen nach den §§13, 14 und 15 bis 22 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. Nr. 343/1989, vorliegen, es sei denn, daß aus einem Trennstück ein neuer Grundbuchskörper gebildet werden soll;
- i) bei der Teilung von Grundstücken, die von den Vermessungsbehörden im Rahmen des Feldvergleiches von Amts wegen oder von den Agrarbehörden vorgenommen werden.

...

## 3. Abschnitt

### Verkehr mit Baugrundstücken

#### §9

##### Genehmigungspflicht

- (1) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an Baugrundstücken zum Gegenstand haben:
  - a) den Erwerb des Eigentums;
  - b) den Erwerb eines Baurechtes oder eines anderen Rechtes zur Errichtung eines Bauwerkes auf fremdem Grund;
  - c) den Erwerb eines Fruchtnießungsrechtes (§509 ABGB), eines Gebrauchsrechtes (§504 ABGB) oder einer Dienstbarkeit der Wohnung (§521 ABGB);
  - d) die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes nach §23 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. Nr. 827/1992;

e) den Erwerb eines Bestandrechtes, wenn es in das Grundbuch eingetragen werden soll oder wenn die Bestanddauer unbefristet ist oder mehr als zehn Jahre beträgt, wobei für die Berechnung der Bestanddauer die in einem tatsächlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bestandzeiten verschiedener Verträge zwischen denselben Vertragsparteien oder zwischen einer Vertragspartei und einem mit der anderen früheren Vertragspartei im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen zusammenzurechnen sind;

f) die sonstige Überlassung der Benutzung von Grundstücken, sofern dadurch dem Benutzer eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung eingeräumt werden soll wie auf Grund eines Rechtserwerbes nach lita bis e;

g) den Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragenen Erwerbsgesellschaften und Personengesellschaften des Handelsrechtes oder von Genossenschaftsanteilen, wenn im Eigentum der Gesellschaft oder Genossenschaft Baugrundstücke stehen oder die Gesellschaft oder Genossenschaft einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken hat.

(2) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen weiters:

a) jede Schenkung von Baugrundstücken auf den Todesfall;

b) jeder originäre Erwerb des Eigentums an Baugrundstücken;

c) der Erbschaftskauf (§1278 ABGB), wenn zur Verlassenschaft Baugrundstücke oder Rechte an solchen Grundstücken gehören.

## §10

### Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

(1) In folgenden Fällen bedarf es nicht der Genehmigung nach §9:

a) beim Rechtserwerb zwischen Ehegatten oder Blutsverwandten oder Verschwägerten in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie;

b) beim Rechtserwerb nach rechtskräftiger Scheidung, Nichtigerklärung oder Aufhebung einer Ehe zwischen den früheren Ehegatten im Zuge der Aufteilung des ehelichen Vermögens;

c) beim Rechtserwerb durch einen Miteigentümer im Zuge der Aufhebung der Gemeinschaft nach §830 ABGB oder bei einer Veränderung der Miteigentumsanteile bei aufrecht bleibender Miteigentümergemeinschaft;

d) bei Mietverträgen im Rahmen des Betriebes von Heimen für ledige oder betagte Menschen;

e) in den Fällen nach §5 lita, d, e, f, h und i;

f) beim Rechtserwerb auf Grund eines Baulandumlegungsverfahrens.

(2) Der Genehmigung nach §9 bedarf es weiters nicht, wenn bei einem Rechtserwerb an einem bebauten Grundstück der Rechtserwerber gegenüber der Grundverkehrsbehörde schriftlich erklärt, daß er die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt und daß durch den Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll. Die Grundverkehrsbehörde hat dem Rechtserwerber die Abgabe der Erklärung zu bestätigen. Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Bestimmungen über den Inhalt und die Form der Erklärung sowie über die der Erklärung anzuschließenden Unterlagen zu erlassen. Die Grundverkehrsbehörde hat eine Ausfertigung der bestätigten Erklärung dem Landesgrundverkehrsreferenten (§30) zuzustellen.

## §11

### Genehmigungsvoraussetzungen, Auflagen

(1) Die Genehmigung nach §9 darf unbeschadet der Bestimmungen des 4. und des 5. Abschnittes nur erteilt werden, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht offensichtlich im Widerspruch zu einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder zum Flächenwidmungsplan steht und - bei Rechtserwerben an unbebauten Grundstücken - der Rechtserwerb für Wohnzwecke, für betriebliche Zwecke oder für die Erfüllung öffentlicher oder gemeinnütziger Aufgaben benötigt wird.

...

(6) Wird ein unbebautes Grundstück nicht innerhalb der nach Abs2 oder 3 festgesetzten Frist dem der Genehmigung

zugrunde liegenden oder dem nach Abs3 zweiter Satz festgelegten Verwendungszweck zugeführt, so hat die Grundverkehrsbehörde dies mit Bescheid festzustellen. Nach dem Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides hat das Grundbuchsgericht auf Antrag der Grundverkehrsbehörde die Eintragung des Rechtserwerbes zu löschen. §34 Abs3 gilt sinngemäß. Die Grundverkehrsbehörde kann vom Antrag auf Löschung der Grundbuchseintragung absehen, wenn diese für den Verpflichteten auf Grund von Umständen, die ohne sein Verschulden eingetreten sind, eine unbillige Härte bedeuten würde. Ein solcher Bescheid ist auch dem Landesgrundverkehrsreferenten zuzustellen, der dagegen Berufung erheben kann.

...

## 5. Abschnitt

### Freizeitwohnsitze

#### §14

Verbot des Erwerbes von Freizeitwohnsitzen,

Ausnahmen

(1) Die Genehmigung nach §4 oder §9 ist insbesondere auch zu versagen, wenn der Rechtserwerber nicht glaubhaft macht, daß durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll.

(2) Abs1 gilt nicht für Rechtserwerbe an Gebäuden, Teilen von Gebäuden oder Wohnungen, die nach §16 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994, LGBl. Nr. 81, in der jeweils geltenden Fassung als Freizeitwohnsitz angemeldet worden sind und für die festgestellt wurde, daß sie auf Grund ihrer Lage, Beschaffenheit oder Ausstattung nicht für eine ganzjährige Wohnnutzung geeignet sind, wenn der Rechtserwerber seit mindestens fünf Jahren seinen ordentlichen Wohnsitz in Österreich hat oder früher mindestens fünf Jahre seinen ordentlichen Wohnsitz in Österreich hatte.

(3) Wird ein Gebäude, ein Teil eines Gebäudes oder eine Wohnung, ausgenommen jene im Sinne des Abs2, an dem (an der) nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes das Eigentum erworben wurde, als Freizeitwohnsitz verwendet oder wird auf einem Grundstück, an dem nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes das Eigentum erworben wurde, ein Freizeitwohnsitz geschaffen, so hat die Grundverkehrsbehörde dem Rechtserwerber mit Bescheid die sofortige Unterlassung der unzulässigen Verwendung als Freizeitwohnsitz aufzutragen und für den Fall der Nichtbefolgung dieses Auftrages die Zwangsversteigerung des betreffenden Objektes anzudrohen. Dies gilt nicht für Gebäude, Teile von Gebäuden oder Wohnungen, die auf Grund einer Bewilligung nach §15 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994 als Freizeitwohnsitz verwendet werden dürfen.

(4) Wird einem Auftrag nach Abs3 nicht entsprochen, so hat die Grundverkehrsbehörde bei Gericht die Zwangsversteigerung des betreffenden Objektes zu beantragen.

## 6. Abschnitt

### Rechtserwerbe von Todes wegen

#### §15

Kreis der gesetzlichen Erben

Stellt das Verlassenschaftsgericht auf Grund der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen fest, daß ein Erbe, der durch die Einantwortung ein zum Nachlaß gehörendes Grundstück oder Recht an einem Grundstück erwirbt, oder ein Vermächtnisnehmer, dem ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück vermacht ist, zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört, so hat es dies in der Einantwortungsurkunde bzw. in der Amtsbestätigung nach §178 des Außerstreichgesetzes festzuhalten. Ist dies nicht der Fall, so gelten für den Erben die Bestimmungen des 2., des 3. und des 4. Abschnittes.

#### §16

Einantwortung, Verbücherung

(1) Ein Erbe, der durch Einantwortung ein zum Nachlaß gehörendes Grundstück oder Recht an einem Grundstück erwirbt, hat binnen sechs Monaten ab Rechtskraft der Einantwortung

- a) dem Verlassenschaftsgericht den Bescheid über die Feststellung, daß eine grundverkehrsrechtliche Genehmigung nicht erforderlich ist, oder über die Erteilung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung oder die von der Grundverkehrsbehörde bestätigte Erklärung nach §10 Abs2 vorzulegen oder
- b) das Grundstück oder das Recht an einem Grundstück durch Vertrag einem anderen zu überlassen und dem Verlassenschaftsgericht eine verbücherungsfähige Ausfertigung des Vertrages sowie den Bescheid über die Feststellung, daß eine grundverkehrsrechtliche Genehmigung nicht erforderlich ist, oder über die Erteilung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung für den Rechtserwerb durch den anderen oder die von der Grundverkehrsbehörde bestätigte Erklärung nach §10 Abs2 vorzulegen.

(2) Ist sechs Monate nach Rechtskraft der Einantwortung das Verfahren über den nach §23 angezeigten Rechtserwerb noch vor der Grundverkehrsbehörde anhängig, so endet die Frist zur Vorlage des Bescheides oder der Erklärung nach Abs1 lit a nicht vor dem Ablauf eines Monats ab dem rechtskräftigen Abschluß dieses Verfahrens.

(3) Wird der im Abs1 lit a genannte Bescheid fristgerecht vorgelegt, so hat das Verlassenschaftsgericht die Bestimmungen über die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Frist nach §29 Abs1 letzter Satz des Liegenschaftsteilungsgesetzes erst mit der Vorlage des Bescheides bzw. der Erklärung zu laufen beginnt.

## §17

### Versteigerung

(1) Hat der Erbe binnen sechs Monaten ab Rechtskraft der Einantwortung eine Urkunde im Sinne des §16 Abs1 nicht vorgelegt, so hat das Verlassenschaftsgericht dies der Grundverkehrsbehörde mitzuteilen.

(2) Ist bei Einlangen dieser Mitteilung ein Verfahren im Sinne des §16 Abs2 nicht anhängig, so hat das Grundbuchsgericht das Grundstück auf Antrag der Grundverkehrsbehörde in sinngemäßer Anwendung des §352 der Exekutionsordnung zu versteigern.

(3) Ist bei Einlangen der Mitteilung nach Abs1 ein Verfahren im Sinne des §16 Abs2 anhängig, so hat die Grundverkehrsbehörde dies dem Verlassenschaftsgericht mitzuteilen, und es ist der rechtskräftige Abschluß des Verfahrens abzuwarten.

(4) Endet das Verfahren mit einer Entscheidung im Sinne des §16 Abs1, so hat die Grundverkehrsbehörde dies dem Verlassenschaftsgericht mitzuteilen. Das Gericht hat sodann die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse nach §16 Abs3 zu bewirken.

(5) Endet das Verfahren mit einer rechtskräftigen Entscheidung, durch die dem Rechtserwerb des Erben oder des anderen im Sinne des §16 Abs1 litb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wird, so ist das Grundstück nach Abs2 zu versteigern.

(6) Ein nach Abs2 oder 5 durchzuführendes Versteigerungsverfahren ist auf Antrag des Erben oder des anderen im Sinne des §16 Abs1 litb nach Bezahlung der aufgelaufenen Exekutionskosten einzustellen (§39 der Exekutionsordnung), wenn dem Gericht eine der im §16 Abs1 genannten Urkunden vorgelegt wird.

...

## §36

### Strafbestimmungen

(1) Wer

...

d) ein Gebäude, einen Teil eines Gebäudes oder eine Wohnung, ausgenommen jene im Sinne des §14 Abs2, auf Grund eines nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erworbenen Rechtes als Freizeitwohnsitz verwendet oder verwendet läßt oder auf einem Grundstück, an dem nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ein entsprechendes Recht erworben wurde, ein Gebäude, einen Teil eines Gebäudes oder eine Wohnung errichtet und dieses (diesen, diese) als Freizeitwohnsitz verwendet oder verwendet läßt,

...

begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 500.000,-

Schilling zu bestrafen.

..."

Die Umsetzung der raumordnungspolitischen Zielsetzung der Einschränkung der Schaffung bzw. Benützung von Freizeitwohnsitzen erfolgt insbesondere durch §14 TGVG 1993. Bei allen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht unterworfenen Rechtserwerben sowohl an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, vor allem aber an Baugrundstücken ist neben den sonstigen Voraussetzungen nach dem zweiten bzw. dritten Abschnitt des Gesetzes auch zu prüfen, ob durch den beabsichtigten Rechtserwerb nicht etwa ein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll. Die Prüfung dieser Frage entfällt bei jenen Rechtserwerben, die nach den §§5 und 10 TGVG 1993 von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind.

Wurde bzw. wird ein zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des TROG 1994 (das war, wie erwähnt, der 1. Jänner 1994) bestehender, den Tiroler Raumordnungsvorschriften nicht widersprechender Freizeitwohnsitz ordnungsgemäß nach §16 leg.cit. angemeldet, kann dieser zur Verwendung als Freizeitwohnsitz erworben werden, wenn der Rechtserwerb im Sinne der zitierten Regelungen keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht unterliegt. Besteht aber eine grundverkehrsrechtliche Genehmigungspflicht, so ist zu unterscheiden, ob die Freizeitwohnsitze für eine ganzjährige Wohnnutzung geeignet sind oder nicht. Sind sie hiefür nicht geeignet, können sie von jedermann erworben werden, der einen mindestens fünfjährigen ordentlichen Wohnsitz in Österreich nachweisen kann (§14 Abs2 TGVG 1993). Bei ganzjährig zur Wohnnutzung geeigneten Freizeitwohnsitzen liegt ein grundverkehrsbehördlicher Versagungsgrund vor, wenn der Rechtserwerber nicht glaubhaft macht, daß durch den Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll. Bei Verletzung des gesetzlichen Verbotes der Schaffung von Freizeitwohnsitzen droht nicht nur die Verhängung einer Verwaltungsstrafe (§36 Abs1 litd TGVG 1993), sondern ist letztlich auch die Möglichkeit der Zwangsversteigerung des betreffenden Freizeitwohnsitzes möglich (§14 Abs4 leg.cit.).

2. Mit der Behauptung, durch diese neuen, als verfassungswidrig erachteten Regelungen unmittelbar in ihren Rechten verletzt zu sein, begehren die Antragsteller - mit der Behauptung, ihnen in Tirol gehörende Freizeitwohnsitze verkaufen, gegebenenfalls vermieten bzw. auch ausbauen zu wollen; ein Antragsteller bringt vor, ein an einem Rechtserwerb eines Freizeitwohnsitzes interessierter österreichischer Staatsbürger (vgl. zum näheren Antragsvorbringen weiter unten) zu sein - unter Berufung auf Art140 Abs1, letzter Satz, B-VG, das TGVG 1993 zur Gänze bzw. einzelne Bestimmungen desselben und §15 TROG 1994 zur Gänze bzw. teilweise kostenpflichtig aufzuheben:

Zu G2,3/94:

"Die §§9, 10, 11 Abs1 und 14 TGVG 1993 sowie §15 TROG 1994, jeweils zur Gänze,

in eventu

die §§9 Abs1 lita, e und f, 10 Abs2, 11 Abs1 und 14 TGVG

1993 sowie §15 Abs1 TROG 1994 jeweils zur Gänze

in eventu

die §§9 Abs1 lita, e und f und 14 Abs1 TGVG 1993 jeweils zur Gänze und in §10 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und daß durch den Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll', in §11 Abs1 TGVG 1993 die Worte 'wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht offensichtlich im Widerspruch zu einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder zum Flächenwidmungsplan steht', in §14 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und für die festgestellt wurde, daß sie auf Grund ihrer Lage, Beschaffenheit oder Ausstattung nicht für eine ganzjährige Wohnnutzung geeignet sind' sowie in §15 Abs1 TROG 1994 die Worte 'oder bestehende Freizeitwohnsitze vergrößert werden sollen'".

Zu G5,6/94:

"Die §§9, 10 Abs2, 11 Abs1, 14, 15, 16 und 17 TGVG 1993 sowie §15 Abs1 TROG 1994, jeweils zur Gänze,

in eventu

die §§9 Abs1 lita, e und f, 14, 15, 16 und 17 TGVG 1993 zur Gänze und in §10 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und daß

durch den Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll', in §11 Abs1 TGVG 1993 die Worte 'wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht offensichtlich im Widerspruch zu einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder zum Flächenwidmungsplan steht', in §14 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und für die festgestellt wurde, daß sie aufgrund ihrer Lage, Beschaffenheit oder Ausstattung nicht für eine ganzjährige Wohnnutzung geeignet sind' sowie in §15 Abs1 TROG 1994 den zweiten Satz,

in eventu

die §§9 Abs1 lita, e und f und 14 Abs1 TGVG 1993 zur Gänze, in §10 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und daß durch den Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll', in §11 Abs1 TGVG 1993 die Worte 'wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht offensichtlich im Widerspruch zu einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder zum Flächenwidmungsplan steht' sowie in §14 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und für die festgestellt wurde, daß sie auf Grund ihrer Lage, Beschaffenheit oder Ausstattung nicht für eine ganzjährige Wohnnutzung geeignet sind"'.

Zu G7,8/94:

"Das TGVG 1993 und §15 TROG 1994, jeweils zur Gänze,

in eventu

die §§9 Abs1 lita und e, 10 Abs2, 11 Abs1 und 6 und 14 TGVG 1993 sowie §15 Abs1 TROG 1994, jeweils zur Gänze,

in eventu

die §§9 Abs1 lita und e, 11 Abs6 und 14 Abs1 TGVG 1993 sowie 15 Abs1 TROG 1994 jeweils zur Gänze und in §10 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und daß durch den Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll', in §11 Abs1 TGVG 1993 die Worte 'wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht offensichtlich im Widerspruch zu einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder zum Flächenwidmungsplan steht', in §14 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und für die festgestellt wurde, daß sie aufgrund ihrer Lage, Beschaffenheit oder Ausstattung nicht für eine ganzjährige Wohnnutzung geeignet sind"'.

Zu G9,10/94:

"Das TGVG 1993 und §15 TROG 1994, jeweils zur Gänze,

in eventu

die §§9 Abs1 lita, e und f, 10 Abs2, 11 Abs1 und 6 und 14 TGVG 1993 sowie §15 Abs1, 3 und 4 TROG 1994 jeweils zur Gänze,

in eventu

die §§9 Abs1 lita, e und f, 11 Abs6 und 14 Abs1 TGVG 1993 und 15 Abs3 und 4 TROG 1994 zur Gänze und in §10 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und daß durch den Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll', in §11 Abs1 TGVG 1993 die Worte 'wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht offensichtlich im Widerspruch zu einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder zum Flächenwidmungsplan steht', in §14 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und für die festgestellt wurde, daß sie aufgrund ihrer Lage, Beschaffenheit oder Ausstattung nicht für eine ganzjährige Wohnnutzung geeignet sind' sowie in §15 Abs1 Satz 1 TROG 1994 die Worte 'Für Neubauten, die ganz oder teilweise als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen' und §15 Abs1 Satz 2 TROG 1994 zur Gänze".

Zu G11,12/94:

"Das TGVG 1993 und §15 TROG 1994, jeweils zur Gänze,

in eventu

die §§9 Abs1 lita, e und f, 10 Abs2, 11 Abs1, 14, 15, 16 und 17 TGVG 1993 sowie 15 Abs1 TROG 1994, jeweils zur Gänze,

in eventu

die §§9 Abs1 lita, e und f und 14 Abs1 TGVG 1993 jeweils zur Gänze und in §10 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und daß durch den Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll', in §11 Abs1 TGVG 1993 die Worte 'wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht offensichtlich im Widerspruch zu einem überörtlichen

Raumordnungsprogramm oder zum Flächenwidmungsplan steht', in §14 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und für die festgestellt wurde, daß sie auf Grund ihrer Lage, Beschaffenheit oder Ausstattung nicht für eine ganzjährige Wohnnutzung geeignet sind' sowie in §15 Abs1 TROG 1994 den zweiten Satz".

Zu G13,14/94:

"Das TGVG 1993 und §15 Abs1 TROG 1994, jeweils zur Gänze,

in eventu

die §§9 Abs1 lita, 10 Abs2, 11 Abs1 und 14 TGVG 1993 sowie §15 Abs1 TROG 1994, jeweils zur Gänze,

in eventu

die §§9 Abs1 lita und 14 Abs1 TGVG 1993 jeweils zur Gänze und in §10 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und daß durch den Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll', in §11 Abs1 TGVG 1993 die Worte 'wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht offensichtlich im Widerspruch zu einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder zum Flächenwidmungsplan steht', in §14 Abs2 TGVG 1993 die Worte 'und für die festgestellt wurde, daß sie auf Grund ihrer Lage, Beschaffenheit oder Ausstattung nicht für eine ganzjährige Wohnnutzung geeignet sind' sowie in §15 Abs1 TROG 1994 den zweiten Satz".

Die einzelnen Anträge, die für die Antragsteller durch dieselbe Rechtsanwaltsgemeinschaft eingebracht wurden, enthalten - weitgehend identische - Darlegungen zur Rechtslage, Ausführungen zur Antragslegitimation und jene Erwägungen, aus welchen das bekämpfte Gesetz bzw. die bekämpften Regelungen als verfassungswidrig erachtet werden.

3. Die Tiroler Landesregierung hat aufgrund ihrer Beschlüsse vom 12. April 1994 Äußerungen erstattet, in welchen sie überwiegend die Antragslegitimation der Antragsteller mit näherer Begründung verneint, soweit die Anträge aber als zulässig erachtet werden, den Standpunkt vertritt, daß diese Regelungen nicht verfassungswidrig sind. Sie stellt abschließend die Anträge, die Gesetzesprüfungsanträge zurück- bzw. abzuweisen.

4. In dem zu G2,3/94 protokollierten Gesetzesprüfungsverfahren wurde dem Verfassungsdienst des Bundeskanzleramtes und den anderen österreichischen Bundesländern Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt, wovon die Bundesländer Burgenland, Kärnten, Oberösterreich, Salzburg, Vorarlberg und Wien Gebrauch gemacht haben. Sie verneinen im wesentlichen die Antragslegitimation der Antragstellerin; das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst hat keine Stellungnahme abgegeben.

5. Die Antragsteller haben jeweils eine Replik erstattet, in welcher sie der Äußerung der Tiroler Landesregierung entgegentreten und ihren ursprünglichen Standpunkt bekräftigen.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die Zulässigkeit der Anträge, die er in sinngemäßer Anwendung der §§187 und 404 ZPO iVm. §35 VerfGG 1953 zur gemeinsamen Beratung und Beschußfassung verbunden hat, erwogen:

1.1. Zu G2,3/94 wird zur Antragslegitimation ausgeführt:

"Die Antragstellerin ist österreichische Staatsbürgerin und Eigentümerin der Liegenschaft EZ 871, Grundbuch 82107 Kitzbühel Land, samt darauf befindlichem Einfamilienhaus. Die Liegenschaft wurde bisher ausschließlich als Freizeitwohnsitz verwendet. Die Anmeldung gemäß §16 Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 wurde am 3. Jänner 1994 vorgenommen. Die Voraussetzungen gemäß §15 Abs1 lita und b Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 liegen vor. Die Liegenschaft ist unzweifelhaft aufgrund ihrer Lage, Beschaffenheit und Ausstattung für eine ganzjährige Wohnnutzung geeignet.

Die Antragstellerin beabsichtigt seit einiger Zeit, diese Liegenschaft zu verkaufen. Sollte ein Verkauf um einen für sie akzeptablen Kaufpreis nicht möglich sein, beabsichtigt sie, die Liegenschaft langfristig zu vermieten. Sie hat im April 1993 einen Immobilienmakler mit der Suche nach einem Käufer bzw. Mieter beauftragt und bereits mit mehreren Interessenten konkrete Vertragsverhandlungen geführt.

Alle Interessenten wollten die Liegenschaft zum Zwecke der Schaffung eines Freizeitwohnsitzes erwerben. Ein Interessent machte seine Kaufentscheidung überdies davon abhängig, daß eine - baurechtlich zulässige - Aufstockung des Gebäudes auch tatsächlich durchgeführt werden kann. Es hat sich kein Interessent gemeldet, der Interesse an einem Erwerb der Liegenschaft zum Zwecke der Schaffung eines 'Hauptwohnsitzes' hatte.

Sämtliche Vertragsverhandlungen haben sich zerschlagen, weil kein Interessent bereit war, einen Kaufvertrag zu unterfertigen ohne die Sicherheit zu haben, die Liegenschaft tatsächlich als Freizeitwohnsitz verwenden und gegebenenfalls auch wieder an einen Erwerber, der seinerseits die Liegenschaft zum Zwecke der Schaffung eines Freizeitwohnsitzes erwirbt, verkaufen zu können. Sämtliche Interessenten haben im Hinblick auf die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes und des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994 von einem Erwerb Abstand genommen.

Sowohl der Verkauf als auch eine langfristige Vermietung der Liegenschaft (Vermietung auf unbestimmte Dauer oder auf Dauer von mehr als 10 Jahren) bedürfen gemäß §9 Tiroler Grundverkehrsgesetz der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde.

Keiner der in §10 Tiroler Grundverkehrsgesetz genannten Ausnahmetatbestände liegt im gegenständlichen Fall vor. Ein Verkauf um einen dem tatsächlichen Wert der Liegenschaft entsprechenden Kaufpreis an einen Erwerber, der durch den (Rechts-)Erwerb keinen Freizeitwohnsitz schaffen will, erscheint unmöglich, weil aus diesem Kreis potentieller Erwerber überhaupt keine Nachfrage nach der gegenständlichen Liegenschaft besteht. Die Liegenschaft ist zur Schaffung von Wohnraum für jene Zielgruppe, die das Grundverkehrsgesetz im Auge hat, nämlich die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere die ortsansässige Jungbevölkerung, im Hinblick auf ihre Größe, Ausstattung, Kaufpreis und insbesondere auch Erhaltungskosten offensichtlich unauglich.

Einem Verkauf der Liegenschaft an einen Erwerber, der einen Freizeitwohnsitz begründen will, steht jedoch §14 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz entgegen: Nach dieser Bestimmung ist eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung insbesondere dann zu versagen, wenn der Rechtserwerber nicht glaubhaft macht, daß durch den Erwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll. Die Ausnahmebestimmung des §14 Abs2 Tiroler Grundverkehrsgesetz kommt nicht zur Anwendung, weil das auf der gegenständlichen Liegenschaft befindliche Gebäude - wie erwähnt - für eine ganzjährige Wohnnutzung geeignet ist und die Tatsache, daß keine Nachfrage nach einem Bauwerk dieser Lage, Beschaffenheit oder Ausstattung durch Personen, die keinen Freizeitwohnsitz begründen wollen, keinen Ausnahmetatbestand bildet.

Ein Interessent oder Erwerber könnte sich nun etwa auf den Standpunkt stellen, daß die Bestimmung des §14 Tiroler Grundverkehrsgesetz durch den Kompetenztatbestand 'Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken' in Artikel 10 Abs1 Z6 B-VG nicht gedeckt ist oder diese und andere Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes, die einer Bewilligung entgegenstehen, dem Grundrecht der Liegenschaftsverkehrsfreiheit, dem Grundrecht der Unverletzlichkeit des Eigentums und der Privatautonomie und/oder dem Gleichheitssatz widersprechen. Er könnte etwa gegenüber der Grundverkehrsbehörde gar keine, eine bewußt falsche oder die Erklärung, einen Freizeitwohnsitz schaffen zu wollen, abgeben und dann entweder gegen den zwangsläufig abweisenden Bescheid der Grundverkehrsbehörde erster Instanz oder gegen den Bescheid der Grundverkehrsbehörde gemäß §14 Abs3 Tiroler Grundverkehrsgesetz Berufung erheben und die zu erwartenden abweisenden Bescheide der Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechtes anfechten.

Eine bewußt falsche Erklärung abzugeben würde jedoch im Hinblick auf die drohende Zwangsversteigerung der Liegenschaft und insbesondere auch auf die in §§36 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz und 15 Abs6 Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 angedrohten Geldstrafen - die im Hinblick darauf, daß es sich um Dauerdelikte handelt, auch mehrfach verhängt werden können - kein vernünftig denkender Interessent oder Erwerber zu beschreiten bereit sein, was ihm auch nicht zu verdenken ist: Es wäre einem Erwerber absolut unzumutbar, dieses Risiko zu übernehmen.

Die Antragstellerin kann allein - ohne Hilfe eines Dritten (Erwerbers) - keinen anfechtbaren Bescheid erwirken. Um überhaupt einen Interessenten für diesen Weg zu interessieren, müßte die verkaufswillige Antragstellerin sowohl die Kosten der Errichtung des Kaufvertrages als auch die für die Vertretung vor der Grundverkehrsbehörde anfallenden Anwaltskosten sowie eine Schad- und Klagloserklärung gegenüber dem Erwerber hinsichtlich der diesem angedrohten Geldstrafen übernehmen, ohne jedoch Gewißheit zu haben, ob dieser Weg am Ende zu einer Genehmigung des beantragten Rechtsgeschäftes führen wird.

Die Antragstellerin wird daher für ihre Liegenschaft nur dann einen für sie akzeptablen und dem tatsächlichen Wert der Liegenschaft entsprechenden Kaufpreis erlösen können, wenn sie entweder einen Erwerber findet, der sich dazu hergibt, eine bewußt unwahre Erklärung gegenüber der Grundverkehrsbehörde abzugeben, das kaufgegenständliche

Bauwerk gesetzwidrig als Freizeitwohnsitz zu verwenden, eine Untersagung der Verwendung als Freizeitwohnsitz samt Androhung der Zwangsversteigerung durch die Grundverkehrsbehörde zur provozieren und schließlich den Bescheid der Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz beim Verfassungsgerichtshof anzufechten oder zwangsläufig abweisende Bescheide der Grundverkehrsbehörde (erster und) zweiter Instanz beim Verfassungsgerichtshof anficht.

Keiner der Interessenten, mit denen die Antragstellerin konkrete Vertragsverhandlungen geführt hat, war bereit, diesen Weg zu beschreiten.

Diese Vorgangsweise wäre überdies - insbesondere auch im Hinblick auf die in §14 Abs3 Tiroler Grundverkehrsgesetz angedrohte Zwangsversteigerung und die in §36 Tiroler Grundverkehrsgesetz und §15 Abs6 Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 dem Erwerber angedrohten Geldstrafen und auch im Hinblick auf das erhebliche Kostenrisiko - der Antragstellerin unzumutbar.

Die langfristige Vermietung zum Zwecke der Schaffung eines Freizeitwohnsitzes des Mieters bedarf nach dem Gesetzeswortlaut gemäß §9 Abs1 ebenfalls der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde, die gemäß §14 Abs1 Grundverkehrsgesetz jedenfalls zu versagen ist. Wird dennoch ein Freizeitwohnsitz geschaffen, scheinen die Bestimmungen der §§14 Abs3 Tiroler Grundverkehrsgesetz und §15 Abs6 Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 nicht anwendbar. Der Antragsteller und sein Vertragspartner (Mieter) scheinen 'nur' der Strafdrohung des §36 Abs1 lfd ausgesetzt zu sein.

Das hat zur Folge, daß eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines langfristigen Mietvertrages betreffend ein aufgrund einer Bewilligung gemäß §15 Raumordnungsgesetz 1994 zulässigerweise als Freizeitwohnsitz verwendetes Gebäude, das zum Zwecke der Schaffung eines Freizeitwohnsitzes des Mieters ver- und gemietet wird, grundsätzlich zu versagen ist. Dieses Verbot stellt eine unüberwindbare Hürde dar: Die Grundverkehrsbehörde hätte einen allfällig gestellten Antrag um Genehmigung jedenfalls abzuweisen.

Eine Antragstellung sowie die Erhebung eines Rechtsmittels gegen den zu erwartenden abweisenden Bescheid wäre der Antragstellerin - insbesondere im Hinblick auf den damit verbundenen Zeit- und Kostenaufwand - unzumutbar. Weiters wird sich wohl kein Mieter finden, der bereit ist, mehrere Jahre auf eine Genehmigung des Rechtsgeschäftes zu warten.

Weiters wird der Antragstellerin durch §15 Abs1 Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 die Erlangung einer Baubewilligung für jede bauliche Maßnahme verwehrt, durch die ihr - zulässigerweise als Freizeitwohnsitz verwendetes - Objekt vergrößert werden soll. Die Erwirkung und Anfechtung eines abweisenden Bescheides ist der Antragstellerin im Hinblick auf die damit verbundenen Kosten unzumutbar.

Der Antragstellerin ist es daher nicht möglich, ihre Liegenschaft zu verkaufen oder langfristig (auf unbestimmte Zeit oder auf Dauer von mehr als zehn Jahren) zu vermieten ohne einen Kauf- oder Mietvertrag mit einem - in Wahrheit an einem Erwerb oder einer Anmietung gar nicht interessierten - Dritten zu 'konstruieren' und die zu erwartenden abweisenden Bescheide der Grundverkehrsbehörde 1. und 2. Instanz beim Verfassungsgerichtshof anzufechten. Sie kann überdies Klarheit über die Zulässigkeit einer Vergrößerung ihres Freizeitwohnsitzes nur dann erlangen, wenn sie einen - mit erheblichen Kosten verbundenen - Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung stellt und die im Hinblick auf §15 Abs1 Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 zwangsläufig abweisenden Bescheide der Baubehörden 1. und 2. Instanz beim Verfassungsgerichtshof anficht.

Die Antragstellerin ist als Eigentümerin eines in Tirol gelegenen Gebäudes Normadressatin der Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, soweit sie Baugrundstücke betreffen, sowie des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994, soweit sie die Verwendung von Gebäuden, Teilen von Gebäuden oder Wohnungen beschränken. Die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft ist Gegenstand eines konkret beabsichtigten Verkaufes bzw. einer beabsichtigten langfristigen Vermietung und Gegenstand einer konkret beabsichtigten Vergrößerung (Aufstockung); die Antragstellerin ist daher unmittelbar durch die §§9 Abs1 lita, e und f, 10 Abs2, 11 Abs1 sowie 14 Tiroler Grundverkehrsgesetz, LGBI. Nr. 82/1993 sowie §15 Abs1 Tiroler Raumordnungsgesetz 1994, LGBI. Nr. 81/1993 - im Hinblick auf deren Verfassungswidrigkeit - verletzt. Diese Bestimmungen greifen selbst nachhaltig und unmittelbar in die Rechtssphäre der Antragstellerin ein; sie werden für die Antragstellerin tatsächlich, und zwar ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung und ohne Erlassung eines Bescheides, wirksam. Diese Eingriffe sind nach Art und Ausmaß durch die §§9 Abs1 lita, e und f, 10 Abs2, 11 Abs1 und 14 Grundverkehrsgesetz, LGBI. Nr. 82/1993 sowie §15 Abs1 Tiroler Raumordnungsgesetz 1994, LGBI. Nr. 81/1993 selbst eindeutig bestimmt und beeinträchtigen die (rechtlich

geschützten) Interessen der Antragstellerin nicht bloß potentiell, sondern aktuell. Der Antragstellerin steht im Hinblick darauf, daß kein Interessent bereit ist, zwangsläufig abweisende Bescheide der Grundverkehrsbehörden bzw. Baubehörden 1. und 2. Instanz zu erwirken und diese beim Verfassungsgerichtshof anzufechten, und zwar nicht einmal dann, wenn die Antragstellerin bereit wäre, die anfallenden Kosten zu übernehmen, kein anderer (zumutbarer) Weg als die Stellung eines Antrages gemäß Art140 B-VG an den Verfassungsgerichtshof zur Abwehr dieses rechtswidrigen Eingriffes zur Verfügung."

1.2. In den übrigen Anträgen wird die Antragslegitimation überwiegend gleich dargestellt; Abweichungen bestehen wie folgt:

1.2.1. Nicht in allen Anträgen wird behauptet, daß eine Aufstockung des bestehenden Freizeitwohnsitzes geplant ist bzw. es wurde noch keine Anmeldung vorgenommen, sondern eine fristgemäße Anmeldung iS des §16 TROG 1994 angekündigt.

1.2.2. Zu G5,6/94 wird zusätzlich vorgetragen:

"Die Regelung im 6. Abschnitt des Tiroler Grundverkehrsgesetzes betreffend Rechtserwerbe von Todes wegen schränken weitgehend die gewillkürte Erbfolge ein. Sie werden für den Antragsteller wirksam, ohne daß dieser irgendeine Möglichkeit der Erwirkung einer anfechtbaren gerichtlichen Entscheidung oder eines anfechtbaren Bescheides hätte, weil das Tiroler Grundverkehrsgesetz nicht die Möglichkeit einer Vorabgenehmigung einer letztwilligen Verfügung vorsieht.

Der Antragsteller ist als Eigentümer eines in Tirol gelegenen Gebäudes Normadressat der Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, soweit sie Baugrundstücke und Rechtserwerbe von Todes wegen betreffen, sowie des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1994, soweit sie die Verwendung von Gebäuden, Teilen von Gebäuden oder Wohnungen beschränken. Das in seinem Eigentum stehende Gebäude ist Gegenstand des beabsichtigten Verkaufes bzw. einer langfristigen Vermietung. Dem Antragsteller ist es unmöglich, ohne Mitwirkung eines Dritten (Erwerbers, Mieters) einen beim Verfassungsgerichtshof anfechtbaren Bescheid zu erwirken; der Antragsteller ist daher unmittelbar durch die §§9 Abs1 lita, e und f, 10 Abs2, 11 Abs1, 14 und 15 bis 17 Tiroler Grundverkehrsgesetz, LGBI. Nr. 82/1993 sowie §15 Tiroler Raumordnungsgesetz 1994, LGBI. Nr. 81/1993 - im Hinblick auf deren Verfassungswidrigkeit - verletzt. Diese Bestimmungen greifen selbst nachhaltig und unmittelbar in die Rechtssphäre des Antragstellers ein; sie werden für den Antragsteller tatsächlich, und zwar ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung und ohne Erlassung eines Bescheides, wirksam. Diese Eingriffe sind nach Art und Ausmaß durch die §§9 Abs1 lita, e und f, 10 Abs2, 11 Abs1, 14 und 15 bis 17 Tiroler Grundverkehrsgesetz, LGBI. Nr. 82/1993 sowie §15 Tiroler Raumordnungsgesetz 1994, LGBI. Nr. 81/1993 selbst eindeutig bestimmt und beeinträchtigen die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell. Dem Antragsteller steht kein anderer zumutbarer Weg als die Stellung eines Antrages gemäß Art140 B-VG an den Verfassungsgerichtshof zur Abwehr dieses rechtswidrigen Eingriffes zur Verfügung."

1.2.3. Beim Antragsteller zu G7,8/94 handelt es sich um einen potentiellen Käufer eines Wohnsitzes, der zur Antragslegitimation ausführt:

"Der Antragsteller ist österreichischer Staatsbürger und hat derzeit einen 'ordentlichen Wohnsitz', nämlich in 1030 Wien, Dannebergplatz 16A. Da seine Mutter in Tirol geboren und aufgewachsen und er selbst einen Teil seiner Jugend in Tirol verbracht hat, beabsichtigt er zum Zwecke der Schaffung eines Freizeitwohnsitzes an einem ihm genehmen Ort in Tirol ein Gebäude, einen Teil eines Gebäudes oder eine Wohnung, die aufgrund ihrer Lage, Beschaffenheit und Ausstattung für eine ganzjährige Wohnnutzung geeignet ist oder ein unbebautes Baugrundstück, um darauf ein Gebäude oder eine Wohnung zu errichten, zu erwerben, oder auf unbefristete Dauer oder auf die Dauer von mehr als zehn Jahren zu mieten. Der Erwerb soll auch zum Zwecke der Veranlagung eines Teiles des Vermögens des Antragstellers erfolgen.

Es ist beabsichtigt, daß die Ehefrau und die beiden Kinder des Antragstellers, der den Mittelpunkt seiner beruflichen Lebensbeziehungen in Niederösterreich hat, einen Teil des Jahres an diesem Freizeitwohnsitz - gedacht ist an die Monate Juni bis September sowie den einen oder anderen Wintermonat - verbringen; die Familienmitglieder des Antragstellers werden daher die Voraussetzungen für die Schaffung eines weiteren 'ordentlichen Wohnsitzes' erfüllen.

Die Mutter des Antragstellers ist Eigentümerin der unbebauten Liegenschaft EZ 1698, Grundbuch 82107 Kitzbühel Land und geneigt, diese Liegenschaft dem Antragsteller zu verkaufen. Der Antragsteller hat weiters konkrete

Vertragsverhandlungen mit Frau E W und den Herrn Mag. H C R und Dipl.Ing. P H über einen Kauf der in deren Eigentum stehenden Liegenschaften bzw. Eigentumswohnungen geführt. Der Antragsteller hat (vorläufig) von einem Erwerb einer dieser Liegenschaften bzw. Eigentumswohnungen Abstand genommen, weil er nicht bereit ist, einen - bis zur Erwirkung der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung schwebend unwirksamen - Kaufvertrag zu unterfertigen, ohne die Sicherheit zu haben, tatsächlich einen Freizeitwohnsitz begründen zu dürfen und sich damit jahrelang zu binden, ohne zu wissen, ob er die betreffende Liegenschaft bzw. Eigentumswohnung tatsächlich erwerben kann.

Dem Erwerb eines Baugrundstückes i.S. des §2 Abs3 Tiroler Grundverkehrsgesetz zum Zwecke der Schaffung eines Freizeitwohnsitzes stehen §§14 Tiroler Grundverkehrsgesetz und 15 Abs1 Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 entgegen: Gemäß §14 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz ist eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung insbesondere dann zu versagen, wenn der Rechtserwerber nicht glaubhaft macht, daß durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll. Die Ausnahmebestimmungen des §14 Abs2 Tiroler Grundverkehrsgesetz sind im gegenständlichen Fall keine Hilfe, weil der Antragsteller - wie erwähnt - ein Gebäude, einen Teil eines Gebäudes oder eine W

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.  
[www.jusline.at](http://www.jusline.at)