

# TE Vfgh Erkenntnis 1992/12/14 B377/92

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.12.1992

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft  
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Staatsangehörigkeit  
B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt  
B-VG Art10 Abs1 Z6  
B-VG Art15 Abs1  
StGG Art5  
StGG Art6 Abs1 / Erwerbsausübung  
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb  
Tir GVG 1983 §1 Abs1 Z2 litb  
Tir GVG 1983 §4 Abs2  
Tir GVG 1983 §4 Abs2 lita  
Versicherungsaufsichtsg §77

## Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs durch eine in ausländischem Besitz befindliche Versicherungsgesellschaft aufgrund der Annahme drohender Überfremdung; keine Bedenken gegen die Qualifizierung einer juristischen Person als Ausländerin im Tir GVG 1983 aufgrund der überwiegenden Beteiligung von ausländischen Staatsangehörigen am Gesellschaftskapital

## Spruch

Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird deshalb abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Beschwerdeführerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Wien, welche aufgrund der ihr nach dem Versicherungsaufsichtsgesetz erteilten Konzession zum Betrieb der Vertragsversicherung befugt ist; ihre Aktien stehen in schweizerischem Besitz. Mit Kaufvertrag vom 4. Februar 1991 erwarb sie eine Liegenschaft in der Innenstadt von

Innsbruck, auf der sich ein Zinshaus befindet, dessen Wohn- und Geschäftsräume langfristig vermietet sind. Diesem Rechtserwerb erteilte die Grundverkehrsbehörde Innsbruck mit Bescheid vom 26. Juni 1991 unter Berufung auf §3 Abs1 lita des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, Anlage zur Kundmachung der Landesregierung vom 18. Oktober 1983 über die Wiederverlautbarung des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl. für Tirol 69/1983, idF der Kundmachungen LGBl. für Tirol 44/1984 und 45/1988 (im Hinblick auf den Zeitpunkt der Erlassung des Berufungsbescheides ist an sich auch die Novelle LGBl. für Tirol 74/1991 beachtlich, doch berührt sie die eben zitierte Regelung nicht) (im folgenden: GVG 1983), die grundverkehrsbehördliche Zustimmung.

2. Der dagegen vom Landesgrundverkehrsreferenten erhobenen Berufung wurde nach einem ergänzend durchgeführten Ermittlungsverfahren mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung - der belangten Behörde dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens - vom 10. Februar 1992, Zl. LGv-1155/3-91, gemäß §§3 Abs1 iVm. 4 Abs2 GVG 1983 Folge gegeben und dem Eigentumserwerb die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt. Nach Darstellung der maßgeblichen Rechtslage iVm. dazu ergangener verfassungsgerichtlicher Rechtsprechung wird diese abweisliche Entscheidung wie folgt begründet:

"Die Landesgrundverkehrsbehörde vertritt in Übereinstimmung mit dem Landesgrundverkehrsreferenten die Auffassung, daß dem vorliegenden Rechtserwerb bereits unter dem Blickwinkel des §4 Abs1 lita GVG 1983 die Zustimmung zu versagen ist. Der Anteil der ausländischen Grundbesitzer in der Stadtgemeinde Innsbruck beläuft sich nämlich bereits auf 7 %, sodaß schon im Hinblick auf diesen (absoluten) Zahlenwert die Gefahr einer Überfremdung für die bezeichnete Gemeinde als gegeben erachtet werden muß. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß der Verfassungsgerichtshof beispielsweise in seinem Erk. vom 26.9.1988, B18/88-16, es als zulässig erachtet hat, eine 'Überfremdung' schon dann anzunehmen, wenn der Anteil der ausländischen Grundbesitzer 5 % ausmacht. Nur der Vollständigkeit halber sei in diesem Zusammenhang noch auf die aus jüngster Zeit stammenden Erkenntnisse des VfGH vom 11.6.1990, B830/89-6, oder vom 25.2.1991, B422/90-6, verwiesen. Soweit die rechtsfreundlich vertretene Einschreiterin in diesem Zusammenhang darauf hinweist, daß sie seit 115 Jahren in Österreich und seit bald 70 Jahren in Tirol tief im inländischen Versicherungsgeschäft verwurzelt sei und daß sie im Bewußtsein der Bevölkerung seit vielen Jahrzehnten als österreichische Gesellschaft empfunden werde, muß ihr entgegengehalten werden, daß mit diesem Vorbringen nichts zu gewinnen sein kann. Dies deshalb, weil sich im Gesetz keine Sonderregelung für Ausländer mit einer besonderen Nahebeziehung zu Tirol findet; die Genehmigungsvoraussetzungen müssen auch in Ansehung solcher Personen gegeben sein (vergl. dazu beispielsweise das Erk. des VfGH vom 11.12.1986, Zl. 86/02/0073-9, oder das Erk. des VfGH vom 25.9.1989, B1689/88-10).

...

Wenn man nun berücksichtigt, daß das gegenständliche Objekt im Stadtzentrum von Innsbruck gelegen und laut dem Flächenwidmungsplan als Kerngebiet ausgewiesen ist (vergl. das im Akt einliegende Foto), daß - wie mittlerweile allgemein bekannt - lediglich 14 % der gesamten Landesfläche in Tirol dauernd besiedelbar sind, und daß schließlich eines der Ziele des Ausländergrundverkehrsgesetzes darin gelegen ist, der heimischen Bevölkerung für ihren dauernden Wohnbedarf die ohnedies knappen Bodenreserven zu erhalten, so kann es nach Ansicht der Landesgrundverkehrsbehörde einfach nicht angehen, daß einer ausländischen juristischen Person zur Bildung von Risikorücklagen die Bewilligung erteilt wird, Grund und Boden zu erwerben. Auch wenn das österreichische Versicherungs-Aufsichtsgesetz die Versicherungsunternehmungen verpflichtet, ausreichende Rücklagen zu bilden, so kann dieser Verpflichtung wohl unzweifelhaft auch anders als durch den Erwerb von Grund und Boden nachgekommen werden. Soweit die rechtsfreundlich vertretene Einschreiterin weiters ausführt, sie überlege (nach Freiwerden von geeigneten Flächen) im Bereich Innsbruck eine Stadtorganisation zu gründen und ihren Mitarbeitern der Landesdirektion Innsbruck Wohnraum zur Verfügung zu stellen, muß darauf hingewiesen werden, daß die Landesgrundverkehrsbehörde nach den im Zeitpunkt ihrer Entscheidung gegebenen tatsächlichen Verhältnisse und nicht nach eventuellen zukünftigen Möglichkeiten zu entscheiden hat (vergl. das Erk. des VfGH vom 8.9.1985, B404/82-13). Darüberhinaus ist im Hinblick auf die bestehenden Mietverhältnisse ohnedies kaum bzw. nur sehr schwer mit einem Freiwerden von Räumlichkeiten zu rechnen (vergl. die im Akt einliegenden Ablichtungen verschiedener Mietverträge).

Von diesen Erwägungen ausgehend vertritt die Landesgrundverkehrsbehörde die Auffassung, daß der hier beabsichtigte Eigentumserwerb ganz allgemein den öffentlichen Interessen des §4 Abs2 GVG 1983 zuwiderläuft und im speziellen auch der Versagungstatbestand des §4 Abs2 lita leg.cit. erfüllt ist. Der Vollständigkeit halber sei noch darauf

hingewiesen, daß das Grundverkehrsgesetz den mit der Vollziehung des Gesetzes betrauten Behörden kein Ermessen (vergl. das Erk. des VfGH vom 8.6.1971, B378/70-8), geschweigedenn eine von Billigkeitserwägungen getragene Entscheidungsbefugnis einräumt, sodaß die erkennende Behörde auf Grund des vorliegenden Sachverhaltes nicht nur berechtigt, sondern auf Grund des Gesetzes vielmehr verpflichtet war, dem vorliegenden Rechtserwerb die Zustimmung zu versagen."

3. Gegen diesen Berufungsbescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes und auf Freiheit der Erwerbstätigkeit behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides begehrt wird.

4. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie den angefochtenen Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt. Über Aufforderung des Verfassungsgerichtshofes hat sie unter Vorlage der Statistik bekanntgegeben, daß sich die Begründung des angefochtenen Bescheides, der Ausländeranteil in der Landeshauptstadt Innsbruck belaufe sich auf "rund 7 %", auf die im Zuge der Volkszählung 1981 vorgenommene Wohnungszählung stütze. Die im Jahre 1991 erfolgte Wohnungszählung habe eine leichte Erhöhung des Ausländeranteiles ergeben.

5. Mit Schriftsatz vom 11. September 1992 hat die Beschwerdeführerin repliziert, daß die belangte Behörde unzulässigerweise alle Miteigentümer (Wohnungseigentümer) zu den ausländischen Grundbesitzern hinzugerechnet habe. Überdies seien bei der Feststellung des Ausmaßes der Überfremdung der Wohnbevölkerung nur jene Ausländer zu berücksichtigen, die Innsbruck zu ihrem Zweitwohnsitz gewählt hätten.

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

1.1. Der hier bekämpfte Bescheid stützt die Verweigerung der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zum Rechtserwerb auf §1 Abs1 Z2 und §4 Abs2 GVG 1983; diese Bestimmungen lauten:

"§1. (1) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen

1. land- und forstwirtschaftliche Grundstücke; für die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist nicht seine Bezeichnung im Grundsteuer- oder Grenzkataster, sondern seine Beschaffenheit oder seine bisherige Verwendung maßgebend;

2. alle nicht unter die Z1 fallenden Grundstücke, wenn ein Rechtserwerb an einem solchen Grundstück

a) ...

b) durch juristische Personen, die ihren satzungsmäßigen Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftskapital bzw. Anteile am Vermögen (wie Aktien, Stammeinlagen und ähnliche Rechte) sich überwiegend in ausländischem Besitz befinden,

c) durch Personengesellschaften des Handelsrechtes, die ihren satzungsgemäßen Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftsvermögen sich überwiegend in ausländischem Besitz befindet, oder

d) durch Vereine, die zwar ihren Sitz im Inland haben, deren Mitglieder aber in der Mehrheit die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen, erfolgt."

"§4. (1) ...

(2) Wenn der Rechtserwerber dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z2 angehört, darf die nach §3 Abs1 erforderliche Zustimmung bei sämtlichen diesem Gesetz unterliegenden Grundstücken (§1 Abs1) - unbeschadet der Bestimmungen des Abs1 - nur erteilt werden, wenn der Rechtserwerb staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen nicht widerspricht; ein Widerspruch zu solchen Interessen liegt insbesondere dann vor, wenn

a) in der betreffenden Gemeinde oder Ortschaft mit Rücksicht auf das Ausmaß des schon vorhandenen ausländischen Grundbesitzes oder auf die Zahl der ausländischen Grundbesitzer eine Überfremdung einzutreten droht oder

b) das zu erwerbende Grundstück in einem wegen seiner Lage und Erschließung besonders für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit geeigneten Gebiet liegt und das darauf bestehende oder zu errichtende Wohnobjekt nicht der Befriedigung eines dauernden Wohnbedarfes dienen soll."

1.2. Die Beschwerde behauptet die Verfassungswidrigkeit der Gesetzesbestimmung des §4 Abs2 GVG 1983, "wenn diese zu einer Behinderung der pflichtgemäßen Geschäftsführung eines österreichischen Versicherungsunternehmens führen würde". Das Versicherungsaufsichtsgesetz verpflichtete alle in Österreich konzessionierten Versicherungsunternehmen - ungeachtet der Nationalität der Eigentümer dieser Unternehmen - zur Bildung eines Deckungsstockes, zu dem auch ertragbringende inländische Liegenschaften gehörten. Die Verletzung der Verpflichtung zur Bildung eines ausreichenden Deckungsstockes sei mit Verwaltungsstrafen geahndet und könne unter Umständen auch zum Entzug der Konzession führen. Versicherungsunternehmen, die im mehrheitlichen Besitz von Ausländern stünden, wären bei der Bedeckung des Deckungsstockes, die vor allem der Sicherung der Verpflichtungen aus inländischen Versicherungsverträgen diene, der Sicherung der Zahlungsfähigkeit der Versicherungen aus Versicherungsverträgen und daher letztlich österreichischen Versicherten zugute käme, gegenüber Versicherungsunternehmen, die im mehrheitlichen Besitz von Inländern stünden, diskriminiert. Davon sei die große Mehrheit der in Österreich tätigen Versicherungsgesellschaften betroffen.

1.3. Zunächst ist festzuhalten, daß der Verfassungsgerichtshof eine auf Art15 Abs1 iVm. Art10 Abs1 Z6 B-VG gestützte landesgesetzliche Regelung, die eine juristische Person dann als Ausländerin qualifiziert, wenn ihr Gesellschaftskapital ganz oder überwiegend in ausländischem Besitz ist, für verfassungsrechtlich unbedenklich hält (vgl. VfSlg. 7230/1973, 10993/1986, zu Personengesellschaften VfGH 10.6.1991, B216/91). Auch die präjudizielle Bestimmung des §4 Abs2 GVG 1983 hat der Verfassungsgerichtshof wiederholt als verfassungsrechtlich unbedenklich erachtet (vgl. VfSlg. 11672/1988, 12339/1990, VfGH 10.6.1991, B870/90, uva.). Dem in der Beschwerde vorgetragene Bedenken, daß zahlreiche Versicherungsgesellschaften auf Grund derartiger Regelungen hinsichtlich der ihnen nach dem Versicherungsaufsichtsgesetz obliegenden Verpflichtung zur Bildung eines ausgewogenen Deckungsstockes diskriminiert seien und dieser nicht nachkommen könnten, ist zu entgegnen, daß das Versicherungsaufsichtsgesetz durch die Anordnungen des §77 den Versicherungsunternehmen ausreichende Dispositionsmöglichkeiten zur Verfügung stellt, um den gesetzlichen Erfordernissen auch unter Berücksichtigung allfälliger grundverkehrsbehördlicher Beschränkungen zu entsprechen. Diese Dispositionsfreiheit der Versicherungsunternehmen bezieht sich einerseits darauf, daß entsprechend sichere Werte dem Deckungsstock gewidmet werden können, andererseits darauf, daß ein dem Deckungsstock zu widmendes Grundstück nicht eine bestimmte Situierung innerhalb Österreichs aufweisen muß, sodaß im Falle der Verweigerung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Grundstückserwerb wegen Überfremdung grundsätzlich auf den Erwerb von Grundstücken in anderen Orten ausgewichen werden kann. Der Verfassungsgerichtshof hegt deshalb aus der Sicht der vorliegenden Beschwerde keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die angewendete Rechtsvorschrift im Hinblick darauf, daß der Landesgesetzgeber die Anordnungen des Versicherungsaufsichtsgesetzes im Sinne der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (s. VfSlg. 10292/1984, 11143/1986, 12408/1990, 12465/1990) nicht entsprechend berücksichtigt hätte.

Zwar ist nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes die Gleichheitswidrigkeit eines Gesetzes grundsätzlich unabhängig davon zu beurteilen, ob in einem konkreten Fall Österreicher oder Fremde betroffen sind (vgl. VfSlg. 9758/1983, 11282/1987). Dies gilt jedoch nicht für die unterschiedliche Behandlung von In- und Ausländern durch Gesetz als solche, welche durch Art7 Abs1 B-VG und Art2 StGG vorgezeichnet ist, sondern nur für sonstige Differenzierungen. Der Verfassungsgerichtshof sieht sich auch angesichts der vorliegenden Beschwerde nicht veranlaßt, von seiner bisherigen Rechtsprechung zu §4 Abs2 GVG 1983 abzugehen.

1.4. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften ist es ausgeschlossen, daß die beschwerdeführende Aktiengesellschaft wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurde.

1.5. Die vom Landesgesetzgeber in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise getroffene Regelung, wonach juristische Personen auch dann als "Ausländer" iS des Art10 Abs1 Z6 iVm. Art15 B-VG gelten, deren Gesellschaftskapital bzw. Anteile am Vermögen sich überwiegend in ausländischem Besitz befinden (§1 Abs1 Z2 litb GVG 1983), ist freilich, wie der Verfassungsgerichtshof zum Salzburger Grundverkehrsgesetz ausgeführt hat (vgl. VfSlg. 7230/1973, S 481), auf das Gebiet des Grundstücksverkehrs beschränkt, darüber hinausgehende Wirkung kommt ihr nicht zu. Dies gilt insbesondere auch in Ansehung der Frage, ob der Beschwerdeführerin jene verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte zukommen, die österreichischen Staatsbürgern vorbehalten sind. In diesem Bereich gilt, daß eine juristische Person dann als inländische anzusehen ist, wenn sie ihren wirklichen Geschäftssitz im Inland hat. Weil der

Beschwerdeführerin danach insbesondere auch das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit vor dem Gesetz - das hier freilich nicht auch den Anspruch mitumfaßt, in Ansehung des Grundstücksverkehrs ebenso behandelt zu werden wie jeder andere Inländer -, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbs und auf Erwerbsfreiheit zusteht, ist ihre Behauptung, sie sei in diesen Rechten verletzt worden, auf ihre Richtigkeit zu prüfen (so das zitierte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes).

2.1. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte wird in der Beschwerde damit begründet, die belangte Behörde habe §4 Abs2 leg.cit. denkunmöglich angewendet. Dazu wird im wesentlichen ausgeführt, daß eine "Überfremdung" iS der lita dieser Bestimmung deshalb nicht angenommen werden könne, weil die beschwerdeführende Gesellschaft als Käuferin der Liegenschaft in bestehende Hauptmietverträge einträte und diese Mietverträge nur unter den Beschränkungen des §30 Mietrechtsgesetz aufgelöst werden könnten. Daher stünde der in diesem Zinshaus befindliche Wohn- und Geschäftsraum weiterhin denselben (Tiroler) Mietern zur Verfügung. Hiezu komme, daß nach dem GVG 1983 die Vermietung von Grundstücken an Ausländer einer Bewilligung der Grundverkehrsbehörde bedürfe, wenn die Bestanddauer mehr als zehn Jahre beträgt. Eine Überfremdung sei daher nur dann anzunehmen, wenn tatsächlich inländischer Grund und Boden von Ausländern bewohnt oder sonst nach außen hin erkennbar genutzt werde und sich damit die Zusammensetzung und soziale Struktur der Bevölkerung auch tatsächlich ändere. Im übrigen habe die belangte Behörde in keiner Weise dargelegt, wie sie den von ihr genannten Ausländeranteil in Innsbruck von 7 % ermittelt habe und worauf sich dieser beziehe, sodaß in diesem entscheidenden Punkt eine Feststellung ohne jedes Ermittlungsverfahren und daher auch ohne Parteiengehör getroffen worden sei. Schließlich wendet sich die Beschwerdeführerin in ihrer Replik vom 11. September 1992 gegen die Heranziehung der Ergebnisse der Wohnungszählungen, die iZm. den Volkszählungen 1981 und 1991 vorgenommen worden waren.

2.2.1. Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides (vgl. dazu oben II.1.3.) könnte die beschwerdeführende Gesellschaft im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur dann verletzt worden sein, wenn die belangte Behörde das Gesetz denkunmöglich angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellenden Fehler begangen hätte (vgl. etwa VfSlg. 10370/1985, 10482/1985, 11470/1987, 11635/1980).

2.2.2. Demgegenüber geht aber der angefochtene Bescheid zutreffend davon aus, daß die Frage einer drohenden Überfremdung iS des §4 Abs2 lita GVG 1983 auch danach zu beurteilen ist, ob die Zahl ausländischer Grundbesitzer durch einen beabsichtigten Rechtserwerb vermehrt wird (vgl. VfSlg. 11411/1987, VfGH 10.6.1991, B870/90, 25.2.1992, B1029/91).

Auch ist es keineswegs denkunmöglich, wenn die belangte Behörde aus dem Umstand, daß mehr als 7 % der Wohnungen in Innsbruck im Eigentum von Ausländern stehen, auf eine drohende Überfremdung schließt (vgl. VfSlg. 7274/1974, 8436/1978, VfGH 10.6.1991, B832/90). Das Gesetz gibt überdies keine Anhaltspunkte dafür, daß innerhalb des ausländischen Grundbesitzes etwa danach, wie lange die ausländischen Grundbesitzer bereits Eigentümer sind und wie weit sie sich bereits assimiliert haben, unterschieden werden dürfte (vgl. VfSlg. 8501/1979). Gleiches gilt für die Behauptung der Beschwerdeführerin, Ausländer, die lediglich Miteigentümer (Wohnungseigentümer) seien oder ihren Hauptwohnsitz in Innsbruck hätten, dürften von der belangten Behörde bei Berechnung der Überfremdung nicht berücksichtigt werden.

Bei diesem Ergebnis erübrigt sich aber ein Eingehen auf die weitere, eine ablehnende Entscheidung selbständig tragende Begründung im angefochtenen Bescheid, der beabsichtigte Eigentumserwerb laufe ganz allgemein dem öffentlichen Interesse gemäß §4 Abs2 GVG 1983 zuwider.

2.3. Die beschwerdeführende Gesellschaft wurde somit nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt.

3.1. Des weiteren behauptet die Beschwerde eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz dadurch, daß die belangte Behörde in keiner Weise dargelegt habe, ob und wie sie den von ihr genannten Ausländeranteil in Innsbruck von 7 % ermittelt habe und worauf sich dieser beziehe.

3.2. Eine - hier zu prüfende (vgl. II.1.5.) - Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz könnte im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (vgl. II.1.3.) nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl.

zB VfSlg. 8428/1978, 9127/1981) nur vorliegen, wenn die belangte Behörde bei Erlassung des angefochtenen Bescheides diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder Willkür geübt hätte.

3.3. Der Beschwerdevorwurf, die belangte Behörde habe Willkür geübt, ist nicht berechtigt. Diese konnte sich nämlich in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise auf das Ergebnis der Volkszählung 1981 und insbesondere auf die dort erhobenen statistischen Daten im Zusammenhang mit der Wohnungszählung stützen. Die Volkszählung 1991 hat ebenfalls einen Anteil von etwa 7 % an ausländischen Wohnungsbesitzern in Innsbruck ergeben (vgl. auch VfGH 10.6.1991, B832/90).

3.4. Damit ist aber die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Bescheid auch nicht im bezogenen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

4.1. Dem Beschwerdevorwurf der Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit der Erwerbsausübung ist zu erwidern, daß dieses nur verletzt werden kann, wenn die Behörde den Antritt oder die Ausübung einer bestimmten Erwerbstätigkeit gesetzlos (in denkumöglicher Anwendung eines Gesetzes) oder auf Grund eines verfassungswidrigen Gesetzes untersagt. Art6 StGG gewährt jedoch keinen Schutz gegen Amtshandlungen, die die Erwerbstätigkeit nicht unmittelbar betreffen, mögen auch die Nebenwirkungen mittelbar die Erwerbsbetätigung verhindern; die Erwerbsbetätigungsfreiheit wird somit nicht verletzt, wenn der Verwaltungsakt die Realisierung einer bestimmten Erwerbsbetätigung lediglich faktisch verhindert (vgl. VfSlg. 11516/1987, 11705/1988).

4.2. Die im angefochtenen Bescheid vorgenommene Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung des Rechtsgeschäftes war - was die Beschwerde gar nicht behauptet - offenkundig nicht unmittelbar gegen die Erwerbsbetätigung der beschwerdeführenden Gesellschaft gerichtet. Sie ist daher im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf freie Erwerbsausübung nicht verletzt worden.

5. Was schließlich die Behauptung der Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes betrifft, so ist dem einerseits die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes entgegenzuhalten, wonach sich das durch Art6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen richtet, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben (vgl. VfSlg. 12204/1989, VfGH 25.2.1992, B831/91); das Gesetz darf die Grundverkehrsbehörde nicht ermächtigen, im Einzelfall festzustellen, welcher Erwerber den Grundverkehrsinteressen am besten entspricht, und damit zu bestimmen, daß nur eine ganz bestimmte Person das Grundstück erwerben darf (vgl. VfSlg. 5585/1967, 9652/1983, 11948/1989). Es ist offenkundig, daß der angefochtene Bescheid dieses so verstandene Recht auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes nicht verletzt. Andererseits ermächtigt die Bundesverfassung die Länder, Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs verwaltungsbehördlichen Beschränkungen zu unterwerfen, sodaß insoweit eine Verletzung dieses Rechtes von vorneherein nicht in Betracht kommt.

6.1. Die behauptete Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte hat somit insgesamt nicht stattgefunden.

6.2. Das Beschwerdeverfahren hat auch nicht ergeben, daß die beschwerdeführende Aktiengesellschaft in einem von ihr nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wäre.

6.3. Ob aber der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist nicht vom Verfassungsgerichtshof zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Behörde - wie im vorliegenden Fall (vgl. dazu insbesondere §13 Abs4 Z1 litb und §13 Abs9 GVG 1983 sowie Art20 Abs2 B-VG) - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. VfSlg. 9454/1982, 10565/1985, 10659/1985, VfGH 10.6.1991, B1176/89, 1.10.1991, B100/91, 25.2.1992, B831/91, ua.).

7. Die Beschwerde war deshalb insgesamt als unbegründet abzuweisen.

III. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4, erster Satz, und Z2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

### **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Grundverkehrsrecht Kompetenz, Kompetenz Bund - Länder Grundverkehr, Ausländergrunderwerb Kompetenz, Staatsangehörigkeit, Person juristische, Ausländergrunderwerb, Überfremdung, Erwerbsausübungsfreiheit, Liegenschaftserwerbsfreiheit

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VfGH:1992:B377.1992

**Dokumentnummer**

JFT\_10078786\_92B00377\_00

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

© 2025 JUSLINE

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

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