jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 1992/2/25 B1029/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.02.1992

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art18 Abs1
B-VG Art83 Abs2
Tir LandwirtschaftskammerG §1 Abs3
Tir GVG 1983 §4 Abs2 lita
Tir GVG 1983 §4 Abs2 litb
Tir GVG 1983 §13 Abs1 litb

Leitsatz

Keine willkürliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Ausländergrunderwerbs aufgrund der Annahme drohender (bzw bereits eingetretener) Überfremdung und mangels eines dauernden Wohnbedarfes der Erwerberin; keine Verletzung im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter; ausreichende Determinierung der Bestimmung über die Zusammensetzung der Grundverkehrsbehörde I. Instanz im Tir GVG 1983

Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird daher abgewiesen.

Der Antrag, die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof abzutreten, wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Kitzbühel vom 11. Oktober 1990, Zl. 2-1-3171/2-13, wurde dem zwischen dem Beschwerdeführer - er ist österreichischer Staatsbürger - als Verkäufer und einer spanischen Staatsangehörigen als Käuferin abgeschlossenen Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung in Kitzbühel die grundverkehrsbehördliche Zustimmung unter Berufung auf §3 Abs1 und §4 Abs2 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 folgenden: GVG 1983) - also in der hier maßgeblichen Fassung vor der Novelle LGBl. für Tirol 74/1991 (die laut ihrem ArtII Abs1 mit 1. Oktober 1991 in Kraft getreten ist; der hier angefochtene Bescheid war schon am 30. Juli 1991 erlassen worden) -, versagt.

2. Die dagegen erhobene Berufung der beiden Vertragsparteien wurde von der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung, der belangten Behörde dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens, mit Bescheid vom 12. Juni 1991, Zl. LGv-1025/7-90, als unbegründet abgewiesen. Zur Begründung der abweislichen Entscheidung wurde im wesentlichen ausgeführt, daß die Ausländereigenschaft der Käuferin unbestritten und daher gemäß §4 Abs2 leg.cit. zu prüfen gewesen sei, ob der Rechtserwerb staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen widerspreche. Das Vorliegen eines der besonderen Versagungstatbestände der lita und b der genannten Bestimmung indiziere eine unwiderlegbare Vermutung eines Widerspruches zu solchen Interessen. Nach dem Ergebnis des ergänzenden Ermittlungsverfahrens stehe fest, daß der Anteil der ausländischen Grundeigentümer in der Gemeinde Kitzbühel 10 % übersteige. Daher könne nicht in Abrede gestellt werden, daß in dieser Gemeinde eine Überfremdung einzutreten drohe, bzw. müsse vielmehr davon ausgegangen werden, daß diese Überfremdung bereits eingetreten sei. Somit könne dem Vorbringen der Berufungswerber, wonach durch den angestrebten Rechtserwerb weder die Kopfzahl von Ausländern als Grundeigentümer in der Gemeinde Kitzbühel noch die Anzahl der Eigentumsobjekte in der Hand ausländischer Grundeigentümer erhöht werde, nicht gefolgt werden, denn auch die entgeltliche Überlassung von Miteigentumsanteilen an eine ausländische Staatsangehörige, die solche bereits im selben Wohnobjekt innehabe und deren Nutzwert in der Folge neu festgesetzt werden müßte, sei dem §3 Abs1 lita GVG 1983 zu unterstellen. Der angefochtene Bescheid könne sich überdies auch auf §4 Abs2 litb GVG 1983 stützen, da die Käuferin schon zwei Eigentumswohnungen in Kitzbühel habe.

3. Dagegen wendet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde des Verkäufers der Eigentumswohnung an den Verfassungsgerichtshof. Der Beschwerdeführer behauptet, durch den angefochtenen Bescheid in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter sowie wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes, nämlich des §13 Abs1 litb GVG 1983 in seinen Rechten verletzt worden zu sein. Er stellt den Antrag, den angefochtenen Bescheid kostenpflichtig aufzuheben, in eventu die Beschwerde gemäß Art144 Abs3 B-VG (§87 Abs3 VerfGG) dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten.

Dazu führt er ua. aus, das Mehrfamilienwohnhaus, in dem die strittige Eigentumswohnung gelegen sei, diene ausschließlich Zweitwohnsitzzwecken; zwei der insgesamt vier Wohneinheiten stünden bereits im Eigentum der Käuferin. Diese verbringe mit ihrer Familie jedes Jahr zumindest sechs Monate in Kitzbühel und habe schon in den vergangenen Jahren auch die in Rede stehende Eigentumswohnung gemietet, die nun der Vergrößerung einer der bereits im Eigentum der Käuferin befindlichen Eigentumswohnungen dienen solle. In der Natur sei die Einbeziehung der neuen Wohnung in die bestehende bereits erfolgt. Wenn die Behörde aus der Flächenwidmung der Liegenschaft, auf der sich das Kaufobjekt befinde, schließe, daß diese für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit besonders geeignet sei, halte der Beschwerdeführer dem entgegen, daß aus der Definition des Begriffs "Wohngebiete" nach §12 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984 kein Hinweis auf irgendeine besondere Eignung, schon gar nicht für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit hervorgehe; der Grundverkehrsgesetzgeber hätte eine solche Bezugnahme auf das Raumordnungsgesetz formulieren können.

Den Vorwurf der Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter begründet der Beschwerdeführer damit, daß §13 Abs1 litb GVG 1983 bestimme, daß die Grundverkehrsbehörde I. Instanz ua. aus einem von "der Bezirkslandwirtschaftskammer zu bestellenden Mitglied" zu bestehen habe. An der Erlassung des Bescheides der Grundverkehrsbehörde Kitzbühel habe ein von der Bezirkslandwirtschaftskammer Kitzbühel bestelltes Mitglied mitgewirkt. Dies widerspreche deshalb der genannten Bestimmung des GVG 1983, weil sie nicht regle, welche der in Tirol bestehenden Bezirkslandwirtschaftskammern zu einer derartigen Bestellung berufen sei. Der Wortlaut der Bestimmung dürfe nicht dahingehend interpretiert werden, daß jene Bezirkslandwirtschaftskammer gemeint sei, in deren Gebiet das Grundstück liege; die in der genannten Bestimmung enthaltene Wendung "in deren Gebiet das Grundstück liegt" beziehe sich ausschließlich auf Bezirksverwaltungsbehörde und Gemeinde. Mit diesem "undeutlichen bzw. unvollständigen Gesetzesbegriff" werde

Art18 B-VG verletzt, da keine der heranzuziehenden Interpretationsmethoden bei Auslegung des Begriffes "Bezirkslandwirtschaftskammer" in §13 Abs1 litb GVG 1983 zu einem Ergebnis führe. Diesbezüglich regt der Beschwerdeführer eine amtswegige Normprüfung an.

4. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie den bekämpften Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt. Sie führt ua. aus, daß sie sich bei Erlassung des bekämpften Bescheides an der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes orientiert habe und deshalb der Vorwurf der Willkür nicht gerechtfertigt sei. Dem Argument, §13 Abs1 litb GVG 1983 sei hinsichtlich der Bezirkslandwirtschaftskammern zu undeutlich formuliert und sohin das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt, setzt die belangte Behörde entgegen, daß diese Bestimmung im Zusammenhang mit §1 Abs3 des Tiroler Landwirtschaftskammergesetzes, LGBl. für Tirol 2/1961, idF des Gesetzes LGBl. für Tirol 1/1967, sowie den Satzungen der Bezirkslandwirtschaftskammern gesehen werden müsse, wonach die einzelnen Bezirkslandwirtschaftskammern bzw. ihre Organe nur innerhalb ihres räumlichen Wirkungskreises Tätigkeiten entfalten dürften.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

A. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung ist eine Berufung nicht zulässig (§13 Abs9 GVG 1983). Der Instanzenzug ist erschöpft. Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen gegeben sind, ist die Beschwerde zulässig.

B. Sie ist aber nicht begründet.

1.1. Die Beschwerde behauptet, §13 Abs1 litb GVG 1983 sei insoweit wegen Verstoßes gegen das Legalitätsgebot verfassungswidrig, als dieser Bestimmung nicht zu entnehmen sei, welche Bezirkslandwirtschaftskammer jeweils das Mitglied der Grundverkehrsbehörde I. Instanz zu bestellen habe.

1.2. Die angegriffene Bestimmung hat folgenden Wortlaut:

"§13. (1) Grundverkehrsbehörde I. Instanz ist

a) ...

b) bei Grundstücken nach §1 Abs1 Z2 eine am Sitz der örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde einzurichtende Kommission; diese besteht aus einem rechtskundigen Beamten der Bezirksverwaltungsbehörde als Vorsitzendem sowie einem vom Gemeinderat der Gemeinde, in deren Gebiet das Grundstück liegt, und je einem von der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Tirol, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol und der Bezirkslandwirtschaftskammer zu bestellenden Mitglied. Für jedes Mitglied sind die erforderlichen Ersatzmitglieder zu bestellen. Die Bestellung des Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) durch den Gemeinderat fällt in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde."

1.3. Zwar trifft es zu, daß diese Regelung keine ausdrückliche Anordnung darüber enthält, welche Bezirkslandwirtschaftskammer jeweils die Bestellung des Mitgliedes der Grundverkehrsbehörde I. Instanz vorzunehmen hat.

Dennoch teilt der Verfassungsgerichtshof die vorgebrachten Bedenken nicht, leuchtet doch schon aus der eigentümlichen Bedeutung der Worte in ihrem "Zusammenhang und aus der klaren Absicht des Gesetzgebers" (§6 ABGB) hervor, daß mit der Bezirkslandwirtschaftskammer nur jene gemeint sein kann, in deren Sprengel das jeweilige Grundstück liegt, das ist im vorliegenden Fall also die Bezirkslandwirtschaftskammer Kitzbühel.

Dieser ohne weiteres einleuchtende Inhalt der angegriffenen Norm wird unter Bedachtnahme auf eine weitere - diesfalls ausdrückliche - Regelung, also unter systematischen Gesichtspunkten, bestätigt. Wie nämlich die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift im Ergebnis zutreffend vorbringt, dürfen die einzelnen Bezirkslandwirtschaftskammern Tätigkeiten nur innerhalb ihres örtlichen Wirkungsbereiches entfalten. §1 Abs3 des Tiroler Landwirtschaftskammergesetzes, LGBl. für Tirol 2/1961, idF des Gesetzes LGBl. für Tirol 1/1967, errichtet nämlich "für jeden politischen Bezirk ... eine Bezirkslandwirtschaftskammer".

Der Verfassungsgerichtshof sieht sich deshalb nicht veranlaßt, gemäß Art140 B-VG in eine Prüfung des §13 Abs1 litb GVG 1983 einzutreten.

1.4. Gegen die übrigen Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides bringt die Beschwerde keine Bedenken vor.

Solche sind beim Verfassungsgerichtshof auch nicht entstanden.

1.5. Folglich wurde der Beschwerdeführer nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt.

2. Der Behauptung, der angefochtene Bescheid verletzte den Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, weil die Grundverkehrsbehörde I. Instanz bei Bescheiderlassung nicht gesetzmäßig zusammengesetzt gewesen sei, ist damit von vorneherein der Boden entzogen.

3.1. Der Beschwerdeführer behauptet weiters, der angefochtene Bescheid verletze ihn im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, da die belangte Behörde bei der Anwendung des §4 Abs2 litb GVG 1983 Willkür geübt habe.

3.2. Ein willkürliches Verhalten kann der Behörde ua. dann vorgeworfen werden, wenn sie den Beschwerdeführer aus unsachlichen Gründen benachteiligt hat oder aber, wenn der angefochtene Bescheid wegen gehäuften Verkennens der Rechtslage in einem besonderen Maße mit den Rechtsvorschriften in Widerspruch steht (zB VfSlg. 10337/1985).

3.2.1. Der dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegende §4 Abs2 GVG 1983 lautet:

"(2) Wenn der Rechtserwerber dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z. 2 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."

3.2.2. Bei der Unbedenklichkeit dieser angewendeten Rechtsgrundlagen (vgl. zuletzt insbesondere etwa VfGH 11.6.1990, B830/89, 25.2.1991, B422/90) käme eine Gleichheitsverletzung nur in Betracht, wenn die belangte Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie Willkür geübt hätte.

3.3. Der Verfassungsgerichtshof kann nicht finden, daß der belangten Behörde ein solcher Vorwurf zu machen wäre.

Die Beschwerde behauptet nicht, daß die belangte Behörde den angewendeten Rechtsvorschriften einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat. Das verfassungsgerichtliche Beschwerdeverfahren hat auch nicht ergeben, daß dies der Fall wäre.

Die belangte Behörde stützte ihren Bescheid vornehmlich auf §4 Abs2 lita GVG 1983. Sie gelangte auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens zum Schluß, daß der Anteil der ausländischen Grundeigentümer in der Gemeinde Kitzbühel 10 % übersteige und damit in dieser Gemeinde eine Überfremdung drohe bzw. schon eingetreten sei (vgl. dazu schon VfSlg. 11957/1989 und VfGH 25.9.1989, B68/89). Dem tritt der Beschwerdeführer gar nicht entgegen. Auch der Verfassungsgerichtshof kann keinerlei Indiz dafür erkennen, daß die Behörde Willkür geübt hätte, kann sie sich doch auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes berufen, wonach es nicht abwegig ist, auf eine drohende Überfremdung zu schließen, wenn durch den beabsichtigten Rechtserwerb keine Vermehrung der Anzahl der schon vorhandenen ausländischen Grundbesitzer bewirkt wird (vgl. zuletzt etwa VfGH 10.6.1991, B870/90).

Damit erübrigte es sich aber, darauf einzugehen, ob der abweisliche Bescheid in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise auch auf litb der mehrfach genannten Regelung gestützt werden durfte. Zur Vermeidung allfälliger Mißverständnisse wird jedoch darauf hingewiesen, daß der belangten Behörde auch diesbezüglich kein in die Verfassungssphäre reichender Fehler vorgeworfen werden kann. Das Kaufobjekt ist unbestrittenermaßen im als Wohngebiet gemäß §12 Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 gewidmeten Bereich der Gemeinde Kitzbühel gelegen. Die Auffassung der belangten Behörde, daß (auch) der Untersagungstatbestand nach §4 Abs2 litb GVG 1983 vorliegt, ist keineswegs unvertretbar (vgl. insbesondere VfSlg. 11102/1986 und 11414/1987).

3.4. Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz liegt somit nicht vor.

3.5. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß der Beschwerdeführer in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt worden wäre.

4. Die Beschwerde war daher abzuweisen.

5. Der Antrag auf Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof war abzuweisen, weil es sich bei der belangten Behörde um eine Kommission nach Art133 Z4 iVm. Art20 Abs2 B-VG handelt und die Möglichkeit der Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes im Gesetz, insbesondere im GVG 1983, nicht vorgesehen ist.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Determinierungsgebot, Ausländergrunderwerb, Behördenzusammensetzung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1992:B1029.1991

Dokumentnummer

JFT_10079775_91B01029_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at