jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1991/6/10 B870/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.06.1991

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Staatsangehörigkeit
StGG Art2
StGG Art4 Abs1
StGG Art5
MRK Art14
Tir GVG 1983 §4 Abs2 lita
Tir GVG 1983 §4 Abs2 litb
BVG-Rassendiskriminierung ArtI
Rassendiskriminierungskonvention siehe BVG-Rassendiskriminierung

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Ausländergrunderwerbs aufgrund der Annahme drohender Überfremdung und mangels eines dauernden Wohnbedarfs

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 daher abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1. Mit Kaufvertrag vom 27. April 1989 erwarb R B von I T die Liegenschaft EZ 169 KG Walchsee im Ausmaß von 1.865 m2 samt darauf errichtetem Wohnhaus um einen Kaufpreis von DM 300.000,--.

Beide Vertragspartner sind Staatsangehörige der Bundesrepublik Deutschland.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Walchsee bei der Bezirkshauptmannschaft Kufstein vom 11. Juli 1989 wurde diesem Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Zustimmung gemäß §§3 Abs1 und 4 Abs2 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBl. Nr. 69/1983 idF LGBl. Nr. 45/1988 (künftig: GVG 1983), versagt.

2.2. Die dagegen von beiden Vertragsparteien erhobenen Berufungen wurden mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 28. Februar 1990, Z LGv-800/5-89, als unbegründet abgewiesen.

Begründend wurde im wesentlichen ausgeführt:

"Die Landesgrundverkehrsbehörde vertritt in Übereinstimmung mit der Erstinstanz ... die Ansicht, daß dem vorliegenden Rechtserwerb bereits unter dem Blickwinkel des §4 Abs2 lita GVG 1983 die Zustimmung zu versagen ist. Nach dem Ergebnis des - unbestritten gebliebenen - ergänzenden Ermittlungsverfahrens beträgt nämlich der Anteil der ausländischen Grundbesitzer über 9 % und beläuft sich das Ausmaß des ausländischen Grundbesitzes auf ca. 176 ha (!), sodaß schon im Hinblick auf diese (absoluten) Zahlenwerte die Gefahr einer Überfremdung für die Gemeinde Walchsee als gegeben erachtet werden muß ... Für die Berufungswerber nichts zu gewinnen ist in diesem Zusammenhang mit dem Hinweis, daß bereits die Verkäuferin ausländische Staatsangehörige sei ... Wie die Landesgrundverkehrsbehörde nämlich nunmehr bereits wiederholt ausgesprochen hat, findet sich im Gesetz kein Anhaltspunkt für eine restriktive Rechtsanwendung, daß ein Widerspruch zu den im §4 Abs2 1.Satz GVG 1983 genannten Interessen nur dann vorliegen könne, wenn eine Erhöhung des Ausmaßes des schon vorhandenen ausländischen Grundbesitzes bzw. der Zahl der ausländischen Grundbesitzer eintrete. Aus der Wortfolge 'einzutreten droht' ist vielmehr unter Zugrundelegung einer grammatikalischen wie auch teleologischen Interpretation abzuleiten, daß §4 Abs2 lita GVG 1983 nicht auf die Staatsbürgerschaft des Veräußerers abstellt und dieser Tatbestand auch dann anzunehmen ist, wenn infolge der Versagung der Zustimmung die bloße Möglichkeit begründet wird, einer aus welchen Gründen immer bereits eingetretenen Überfremdungsgefahr entgegenzuwirken. ... Soweit die Zweitberufungswerberin in ihrem Schriftsatz vom 7.12.1989 vorbringt, 'daß lediglich 46 ausländische Grundbesitzer und damit deutlicher weniger als 10 % der (ausländischen) Grundbesitzer außerhalb der Ferienwohnanlage Walchsee Grund besitzen', ist ihr zu erwidern, daß der drohende Eintritt einer Überfremdung allein schon auf Grund des zahlenmäßigen Verhältnisses der ausländischen zu den inländischen Grundbesitzer angenommen werden kann, ohne daß es der Bedachtnahme auf das Ausmaß des ausländischen Grundbesitzes bedarf; im übrigen bietet das Gesetz keinerlei Anhaltspunkt dafür, daß innerhalb des ausländischen Grundbesitzes unterschieden werden darf (vergl. beispielsweise das Erk. des VfGH. vom 11.10.1974, B210/74-8, und vom 3.3.1979, B316/77).

Im Lichte des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 24.9.1987, B1248/86-7, kann sich die erkennende Behörde schließlich auch nicht der Argumentation der Erstbehörde verschließen, daß nämlich der vorliegende Grunderwerb auch im Widerspruch zur Vorschrift des §4 Abs2 litb GVG 1983 steht. Nach der Lage der Verwaltungsakten befindet sich das strittige Objekt nämlich in einem als Wohngebiet im Sinne des §12 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984 (TROG 1984), LGBl. Nr. 4, ausgewiesenen Bereich, der für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit geradezu als prädestiniert betrachtet werden muß, zumal nicht angenommen werden kann, daß der Gemeindeverordnungsgeber einen Bereich seines Gemeindegebietes als Wohngebiet für den Baulandbedarf der Bevölkerung ausweist (vergl. §12 TROG 1984), ohne daß hiefür die nach den Zielen der örtlichen Raumordnung erforderlichen Voraussetzungen gegeben wären. Soweit die Berufungswerber in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, daß es sich vorliegend um ein 'typisches, nicht unterkellertes Ferienhaus' handle, ist ihnen zu erwidern, daß die Vorschrift des §4 Abs2 litb GVG 1983 einerseits auf 'das zu erwerbende Grundstück' bzw. auf die (abstrakte) Eignung des Gebietes zur Befriedigung der heimischen sozialen Wohn- und Siedlungstätigkeit und nicht auf ein allenfalls errichtetes Gebäude abstellt, andererseits aber auch die Möglichkeit der künftigen Errichtung eines Wohnobjektes, das der Befriedigung eines dauernden Wohnbedarfes entspricht, zu beachten ist. Unter diesen Umständen müßte nun

aber die ausländische Erwerberin einen dauernden Wohnbedarf aufweisen (vergl. §4 Abs2 litb 2.Halbsatz GVG 1983), um - überhaupt - eine Genehmigung erwirken zu können. Für das Vorliegen dieser Zustimmungsvoraussetzung bieten weder die Eingaben der Rechtsmittelwerber noch das bisherige Verwaltungsgeschehen irgendwelche Anhaltspunkte.

Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, daß es nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (VfSlg. 7274/74 und Erk. vom 30.11.1978, B233/76-8) als gerechtfertigt erachtet werden muß, wenn die Grundverkehrsbehörden den Erwerb von Appartements durch Ausländer auch vom Gesichtspunkt einer unerwünschten Konkurrenzierung bestehender Beherbergungsbetriebe aus betrachten. Dies gilt jedoch nicht nur für den Erwerb von Appartements, sondern ganz allgemein für den Erwerb von Ferienwohnsitzen durch Ausländer. Fremdenverkehrspolitisch und damit letzten Endes auch volkswirtschaftlich kann es nämlich keineswegs wünschenswert sein, daß Ausländer nicht mehr die Angebote der heimischen Gast- und Beherbergungsbetriebe in Anspruch nehmen, sondern ihren Bedarf an Unterkünften mit dem Erwerb von Ferienhäusern abdecken. ..."

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde der Verkäuferin, in der die Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde begehrt.

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

4.1.1. Die Beschwerdeführerin behauptet zunächst eine Verletzung des Art14 MRK, der Benachteiligungen aus dem alleinigen Grund der nationalen Herkunft verbietet. Auch ArtI des Bundesverfassungsgesetzes vom 3. Juli 1973 zur Durchführung des Internationalen Übereinkommens über die Beseitigung aller Formen rassischer Diskriminierung, BGBl. Nr. 390/1973, ordne an, daß die Gesetzgebung und Vollziehung jede Unterscheidung aus dem alleinigen Grund der nationalen Herkunft zu unterlassen habe. Diese Verfassungsanordnungen seien auch für Art7 B-VG zu beachten. Da Art14 MRK als wesentlicher Bestandteil eines jeden Artikels der MRK gelte, sei er auch für den Schutz der Verfügungsberechtigung über Eigentum als Ausfluß des Art5 StGG und Art1 des 1. Zusatzprotokolles zur MRK anzuwenden.

4.1.2. Der Verfassungsgerichtshof hat bereits im Erkenntnis VfSlg. 7374/1974 zu einem Beschwerdevorwurf gleicher Art darauf hingewiesen, daß in der MRK kein Recht auf freien Liegenschaftsverkehr festgelegt ist und sich ein solches auch nicht aus den allgemein anerkannten Regeln des Völkerrechtes ergibt. Soweit die Beschwerde auf ArtI Abs1 des Bundesverfassungsgesetzes vom 3. Juli 1973, BGBl. Nr. 390/1973, verweist, übersieht die Beschwerdeführerin, daß nach dessen Abs2 das Verbot einer Diskriminierung aus dem alleinigen Grund der nationalen Herkunft nicht hindert, österreichischen Staatsbürgern besondere Rechte einzuräumen, sofern hiebei nicht gegen Art14 MRK verstoßen wird, was hier nicht vorliegt. Soweit sich aber die Beschwerde auf das Gleichheitsgebot beruft, ist festzuhalten, daß die Beschwerdeführerin Ausländerin ist und das Recht auf Gleichbehandlung nach Art7 B-VG und Art2 StGG nur österreichischen Staatsbürgern gewährleistet ist.

4.2.1. Die Beschwerdeführerin behauptet weiters durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freizügigkeit des Vermögens nach Art4 Abs1 StGG verletzt zu sein, allerdings ohne dies näher zu begründen.

4.2.2. Die belangte Behörde verweist hiezu in der Gegenschrift zutreffend darauf, daß das Recht auf Freizügigkeit der Person und des Vermögens nach Art4 Abs1 StGG sich nur auf die örtliche Bewegung als solche bezieht, dies aber bei Liegenschaften schon begrifflich nicht in Frage kommt (vgl. VfSlg. 7535/1975, 8086/1977). Der Beschwerdevorwurf ist daher schon vom Ansatz her verfehlt.

4.3.1. Die Beschwerdeführerin behauptet weiters, der angefochtene Bescheid verstoße auch gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums. Die belangte Behörde habe das Gesetz denkunmöglich angewendet. Was die Heranziehung des §4 Abs2 lita GVG 1983 als Untersagungstatbestand betreffe, könne dieser nur bei einer drohenden Überfremdung vorliegen, nicht mehr aber dann, wenn die Überfremdung bereits eingetreten sei. Es sei auch denkunmöglich, die Untersagung auf die zitierte Bestimmung zu stützen, wenn - wie im Beschwerdefall - der Verkäufer ebenso wie der Käufer Ausländer sei, weil sich in diesem Fall ein Rechtserwerb weder auf die Anzahl der ausländischen Grundbesitzer noch auf das Ausmaß ausländischen Grundbesitzes auswirken könne. Die belangte Behörde habe das Gesetz aber auch denkunmöglich angewendet, soweit sie die Untersagung auf

§4 Abs2 litb GVG 1983 stütze. Eine Untersagung nach §4 Abs2 litb leg.cit. habe zur Voraussetzung, daß das Grundstück in einem wegen seiner Lage und Erschließung besonders für die heimische Wohn- und Siedlungstätigkeit geeigneten Gebiet liege. Es stelle eine denkunmögliche Gesetzesanwendung dar, wenn die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid davon ausgehe, daß die bloße Lage eines Objektes im Bauland diese Voraussetzung erfülle. Überdies sei dem GVG 1983 nicht zu entnehmen, daß Zweitwohnsitze grundsätzlich anders zu behandeln seien als Erstwohnsitze. Die Befriedigung dauernden Wohnbedarfes sei lediglich "als Gegengewicht zur besonderen Eignung für die heimische Wohn- und Siedlungstätigkeit" erwähnt und komme damit nur dann zum Tragen, wenn sonst aus besonderen Gründen die Zustimmung zu versagen wäre. Appartements könnten aber schon wegen ihrer besonderen Stellung gemäß §16a des Tiroler Raumordnungsgesetzes nicht anderen Objekten gleichgesetzt werden. Dies gelte auch für die von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid herangezogenen fremdenverkehrspolitischen Gründe, die auf Ausländer und Inländer gleichermaßen zuträfen.

4.3.2. Durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der in Rede stehenden Vereinbarung wird die Beschwerdeführerin tatsächlich in der Ausübung von Privatrechten beschränkt. Der angefochtene Bescheid greift daher in das Eigentumsrecht der Beschwerdeführerin ein (vgl. zB VfSlg. 6735/1972, 8011/1977, 9014/1981, 10479/1985).

Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg. 10356/1985, 10482/1985) dann verfassungswidrig, wenn der ihn verfügende Bescheid ohne jede Rechtsgrundlage ergangen wäre oder auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte, oder wenn die Behörde bei Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglicher Weise angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

Der angefochtene Bescheid stützt sich in materiell-rechtlicher Hinsicht auf §4 Abs2 lita und b GVG 1983. Daß diese Bestimmungen verfassungswidrig wären, behauptet die Beschwerdeführerin nicht; auch beim Verfassungsgerichshof sind aus Anlaß des vorliegenden Beschwerdefalles derartige Bedenken nicht entstanden (vgl. hiezu auch VfSlg. 6546/1971, 6682/1972, 7274/1974, 8436/1978, 8501/1979, 9014/1981, 10688/1985, 10923/1986, 11414/1987, zuletzt VfGH vom 12.6.1989, B1482/88, und vom 25.9.1989, B1689/88).

Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen wäre die Beschwerdeführerin im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur bei einer denkunmöglichen Anwendung des Gesetzes verletzt. Nach den von der belangten Behörde als Versagungstatbestand herangezogenen Bestimmungen des §4 Abs2 lita und b GVG 1983 darf natürlichen Personen, welche - wie die Beschwerdeführerin - die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen (§1 Abs1 Z2 lita leg.cit.), die nach §3 Abs1 lita GVG 1983 (zum Grundstückserwerb) erforderliche Zustimmung nur erteilt werden, wenn der Rechtserwerb staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen nicht widerspricht; in den lita und b des §4 Abs2 GVG 1983 werden Beispiele (arg. "insbesondere") dafür angeführt, wann ein Rechtserwerb der in Rede stehenden Art im Widerspruch zu den bereits genannten öffentlichen Interessen steht. Nach der lita des §4 Abs2 GVG 1983 ist ein solcher Widerspruch einem Rechtserwerb anzulasten, wenn in der betreffenden Gemeinde mit Rücksicht auf das Ausmaß des schon vorhandenen ausländischen Grundbesitzes oder auf die Zahl der ausländischen Grundbesitzer eine Überfremdung einzutreten droht, nach der litb des §4 Abs2 GVG 1983, wenn 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.

Bei der Beurteilung des Beschwerdefalles hat der Verfassungsgerichtshof nicht zu untersuchen, ob der dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt den Tatsachen entspricht und die von der belangten Behörde gewählte Auslegung richtig ist (vgl. VfSlg. 9014/1981), sondern nur, ob die Behörde denkunmöglich vorgegangen ist; im vorliegenden Fall kann aber die Begründung des angefochtenen Bescheides keinesfalls als denkunmöglich beurteilt werden, und zwar weder in sachverhaltsmäßiger noch in rechtlicher Hinsicht. So hat der Verfassungsgerichtshof bereits mit Erkenntnis VfSlg. 10895/1986 ausgesagt - damals vor dem Hintergrund, daß die Veräußerer ihre Rechte bereits erworben hatten, bevor der Ausländergrundverkehr genehmigungspflichtig war -, daß es keineswegs abwegig sei, wenn die Behörde dem Rechtserwerb durch einen Ausländer die Zustimmung versagt, obwohl auch der Rechtsvorgänger die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzt. Daran ändert auch nichts, daß der beabsichtigte

Rechtserwerb keine Vermehrung der Anzahl der schon vorhandenen ausländischen Grundbesitzer bewirkt, denn es ließe sich offenkundig sachlich nicht rechtfertigen, im Bereich des Grundverkehrs den Rechtserwerb durch Ausländer zu begünstigen, weil schon der Verkäufer Ausländer war oder weil im Hinblick auf den bestehenden ausländischen Grundbesitz eine Überfremdung bereits vorlag (vgl. auch VfSlg. 8501/1979, 11672/1988 und zuletzt VfGH vom 25.9.1989, B1689/88). Es ist aber auch keineswegs denkunmöglich, wenn die belangte Behörde aus dem (unwidersprochen gebliebenen) Umstand, daß über 9 % der Grundbesitzer der Gemeinde Walchsee Ausländer sind, auf eine drohende Überfremdung iSd §4 Abs2 lita GVG 1983 schloß, zumal das Ausmaß des ausländischen Grundbesitzes ca. 176 ha beträgt; der Verfassungsgerichtshof verweist hiezu auf die Erkenntnisse VfSlg. 8436/1978, 8501/1979, 11102/1986 und zuletzt VfGH vom 25.9.1989, B1689/88.

Damit erübrigt es sich, auf die Vorwürfe der Beschwerdeführerin gegen die Ausführungen der belangten Behörde im Zusammenhang mit dem zusätzlich angewendeten Untersagungstatbestand des §4 Abs2 litb GVG 1983 näher einzugehen. Hiezu genügt es, die Beschwerdeführerin auf die Erkenntnisse VfSlg. 11102/1986, 11414/1987 und zuletzt VfGH vom 25.9.1989, B1689/88, zu verweisen. Wenn die belangte Behörde unter den gegebenen Umständen - das Objekt befindet sich laut ergänzendem Ermittlungsverfahren der belangten Behörde 750 m vom Ortskern entfernt, die nächsten Wohnobjekte befinden sich ca. 20 bis 50 m entfernt - eine künftige Verwendungsmöglichkeit des in Rede stehenden Objektes für einen Dauerwohnbedarf als denkbar erachtete, kann ihr der Verfassungsgerichtshof nicht entgegentreten; die belangte Behörde hat aber auch vertretbar argumentiert, daß der Erwerber einen solchen gar nicht habe.

Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums liegt somit nicht vor.

4.4. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführerin in sonstigen von ihr nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, daß sie in ihren Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

5. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 Z1 und 2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Liegenschaftserwerbsfreiheit, Völkerrecht, Rassendiskriminierung, Ausländergrunderwerb, Überfremdung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1991:B870.1990

Dokumentnummer

JFT_10089390_90B00870_00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at