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 B832/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.06.1991

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

StGG Art5
Tir GVG 1983 §4 Abs2 lita

Leitsatz

Keine denkunmögliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Übergabsvertrages zwischen zwei deutschen Staatsangehörigen, der an eine erbvertraglich verfügte fideikommissarische Substitution anknüpft; denkmögliche Annahme drohender Überfremdung auch bei fehlender österreichischer Staatsbürgerschaft des Rechtsvorgängers

Spruch

Die Beschwerdeführer sind 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. Am 30. Juli 1988 verstarb Dipl.Ing.Dr. H C L. Aufgrund der gesetzlichen Erbfolge wären seine Witwe, I L, und sein Sohn, D L, als Erben berufen gewesen. Der Erblasser hatte jedoch mit seiner Ehegattin einen Erbvertrag geschlossen, wonach der überlebende Gatte zum Alleinerben berufen und für den erbl. Sohn ein Geldvermächtnis in Höhe des Wertes seines gesetzlichen Erbteiles ausgesetzt wurde. Im Erbvertrag ist weiters vorgesehen, daß der überlebende Gatte den Sohn, D L, zum Alleinerben beruft (§5 des Erbvertrages); der überlebende Gatte ist jedoch berechtigt, die Erbeinsetzung nach §5 jederzeit, auch nach Annahme der Erbschaft am erstverstorbenen Gatten, zu ändern oder aufzuheben (§7 des Erbvertrages).

Im Verlassenschaftsverfahren schlossen sodann die erbl. Witwe und der erbl. Sohn ein Erbübereinkommen insbesondere des Inhaltes, daß D L - anstelle des ihm im Erbvertrag zugedachten Geldvermächtnisses in Höhe des Wertes des gesetzlichen Erbanteiles - die erbl. Miteigentumsanteile in EZ 1093 KG Innsbruck und EZ 544 KG Igls übernehme. Hinsichtlich der Miteigentumsanteile in EZ 544 KG Igls wurde festgestellt, daß die Witwe, I L, ihren halben Miteigentumsanteil an dieser vorgenannten Liegenschaft mittels eines Übergabsvertrages vom 15. November 1988 an ihren Sohn, D L, übergeben habe, sodaß dieser Eigentümer des gesamten Miteigentumsanteiles in EZ 544 KG Igls

werde. I L wurde an sämtlichen übergebenen Liegenschaftsanteilen das lebenslange Fruchtgenußrecht eingeräumt. Nach Inhalt des Abhandlungsaktes ist mit den übergebenen 740/6790stel und 175/6790stel Miteigentumsanteilen der Liegenschaft EZ 1093 KG Innsbruck das Wohnungseigentum an W 3 und mit den 214/1908tel Miteigentumsanteilen der Liegenschaft EZ 544 KG Igls das Wohnungseigentum an W 1 verbunden.

Beide Vertragspartner des Übergabsvertrages vom 15. November 1988 sind Staatsangehörige der Bundesrepublik Deutschland.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Innsbruck vom 23. März 1989 wurde diesen Rechtserwerben gemäß §4 Abs2 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBl. Nr. 69/1983 idF LGBl. Nr. 45/1988 (künftig: GVG 1983), die Zustimmung versagt.

2.2. Die gegen diesen Bescheid von den Vertragspartnern erhobenen Berufungen wurden mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 30. April 1990, Zlen. LGv - 714/3-89 und 715/2-89, als unbegründet abgewiesen.

Begründend wurde im wesentlichen ausgeführt, daß im Hinblick auf die Ausländereigenschaft der Vertragsteile die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nur erteilt werden dürfe, wenn der Rechtserwerb den in §4 Abs2 GVG 1983 genannten öffentlichen Interessen nicht widerspreche. Nach lita liege ein Widerspruch insbesondere dann vor, wenn in der betreffenden Gemeinde eine Überfremdung einzutreten drohe, nach litb, wenn das zu erwerbende Grundstück in einem wegen seiner Lage und Erschließung besonders für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit geeigneten Gebiet liege und das darauf errichtete Wohnobjekt nicht der Befriedigung eines dauernden Wohnbedarfes dienen solle. Damit erweise sich aber "die von der Erstinstanz ausgesprochene Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu den in Rede stehenden Rechtserwerben als im Gesetz gedeckt. Beträgt doch der Anteil der ausländischen Grundbesitzer in der Gemeinde Innsbruck unbestrittenermaßen bereits rund 7 % und beläuft sich damit auf eine Größenordnung, bei der der drohende Eintritt einer Überfremdung als gegeben erachtet werden muß." Da der Tatbestand des §4 Abs2 lita GVG 1983 immer schon dann anzunehmen sei, wenn infolge der Versagung der Zustimmung die bloße Möglichkeit begründet werde, einer aus welchen Gründen immer bereits eingetretenen Überfremdung entgegenzuwirken, dann könne es nicht darauf ankommen, ob durch die gegenständlichen Rechtsgeschäfte die Anzahl der Ausländer in der Gemeinde Innsbruck eine Änderung erfahre. Vielmehr solle durch den Untersagungstatbestand die allfällige Rückführung des Eigentums- oder Nutzungsrechtes in die Hände österreichischer Staatsbürger ermöglicht werden. Im Hinblick auf die vorliegende Situation ("Überfremdung") könne dahin gestellt bleiben, ob auch der Versagungstatbestand des §4 Abs2 litb GVG 1983 einer Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde entgegenstehen würde. Soweit von den Parteien jedoch geltend gemacht werde, es läge eine fideikommissarische Substitution zugunsten des erblichen Sohnes vor, sodaß diesem mit den gegenständlichen Rechtserwerben lediglich das zugewendet würde, was er im Falle des Ablebens der Vorerbin ohnedies als Nacherbe erhalten würde, sei ihnen zu erwidern, daß dem keinerlei entscheidungswesentliche Relevanz zukomme, wozu auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 10688/1985 verwiesen werde. Zusammenfassend vertrete die erkennende Behörde daher die Ansicht, daß der vorliegende Rechtserwerb im speziellen den Versagungstatbestand des §4 Abs2 lita GVG 1983 erfülle.

3. Mit der auf Art144 B-VG gestützten, von den Vertragsparteien erhobenen Beschwerde wird die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt.

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. Die Beschwerdeführer meinen, daß die belangte Behörde unter Berücksichtigung des Umstandes, daß im Erbvertrag eine fideikommissarische Substitution getroffen wurde, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Übergabsvertrages in denkunmöglicher Anwendung des Untersagungstatbestandes nach §4 Abs2 lita GVG 1983 versagt habe. Im Lichte der Rechtspositionen, in denen sich die Beschwerdeführer zueinander befänden, sei die Verweigerung der Zustimmung mit dem Argument, daß durch die Versagung die Rückführung von Eigentums- und Nutzungsrechten in die Hände österreichischer Staatsbürger ermöglicht werde, in keiner Weise mit dem GVG 1983 in Einklang zu bringen. Denn selbst wenn sie es wollte, könnte die Vorerbin die Liegenschaft gar nicht an einen Inländer veräußern, weil ihr dazu die rechtliche Verfügungsmacht fehle. Eine solche Möglichkeit hätte nur der Nacherbe nach

dem Ableben des Vorerben. Die fideikommissarische Substitution schaffe in gewisser Weise eine Personenverbindung zwischen dem Vor- und dem Nacherben, sodaß ein Eigentumsübergang zwischen diesen Personen nicht gleich behandelt werden könne wie eine sonstige Eigentumsübertragung unter Lebenden. Wenn unter diesen Umständen schon bei Lebzeiten zwischen Mutter und Sohn eine Eigentumsübertragung vorgenommen worden sei, um eine ökonomisch sinnvolle Lösung zu finden und um den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes besser zu entsprechen, so liege darin nicht die Antizipation eines möglichen späteren Eigentumsüberganges aufgrund einer allfälligen letztwilligen Verfügung, sondern die Vorwegnahme einer zwingenden, rechtlich unabänderbaren Rechtsnachfolge, die von der Behörde nicht beeinflußbar sei. Unter diesen Umständen das Argument einer drohenden Überfremdung heranzuziehen, sei denkunmöglich. Worin ein öffentliches Interesse an der Versagung der Rechtsgeschäfte bestehen könnte, sei nicht ersichtlich.

4.2. Durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der in Rede stehenden Vereinbarung werden die Beschwerdeführer tatsächlich in der Ausübung von Privatrechten beschränkt. Der angefochtene Bescheid greift daher in das Eigentumsrecht der Beschwerdeführer 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, 11650/1988) 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 GVG 1983. Daß diese Bestimmung verfassungswidrig sei, wird von den Beschwerdeführern gar nicht behauptet; auch beim Verfassungsgerichshof sind aus Anlaß des vorliegenden Beschwerdefalles derartige Bedenken nicht entstanden (vgl. hiezu auch VfSlg. 6546/1971, 8501/1979, 10688/1985, zuletzt VfGH vom 25.9.1989, B1689/88).

Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen wären die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur bei einer denkunmöglichen Anwendung des Gesetzes verletzt. Nach der von der belangten Behörde als Versagungstatbestand herangezogenen Bestimmung des §4 Abs2 lita GVG 1983 darf natürlichen Personen, welche - wie die Beschwerdeführer - 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 - wie §4 Abs2 erster Satz leg.cit. festlegt - der Rechtserwerb staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen nicht widerspricht; in den lita und b des §4 Abs2 GVG 1983 werden sodann 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.

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.

Zunächst ist der Vorwurf, eine Verletzung der in §4 Abs2 GVG 1983 genannten öffentlichen Interessen könne dem Rechtserwerb durch den Zweitbeschwerdeführer denkmöglich nicht entgegengehalten werden, weil der Übergabsvertrag an eine im Erbvertrag verfügte fideikommissarische Substitution anknüpfe, schon deshalb nicht zielführend, weil der Erbvertrag - worauf die belangte Behörde in der Gegenschrift zutreffend verweist - dem überlebenden Gatten ausdrücklich das Recht einräumt, die nach §5 dieses Vertrages vorgesehene Einsetzung des Sohnes zum Alleinerben auch nach Annahme der Erbschaft am erstverstorbenen Gatten zu ändern oder aufzuheben. Damit aber genügt es, die Beschwerdeführer auf die Vorjudikatur des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 10688/1985, 10923/1986 und zuletzt VfGH vom 25.9.1989, B284/89, zu verweisen.

Der belangten Behörde kann aber auch sonst nicht vorgeworfen werden, das Gesetz denkunmöglich angewendet zu

haben. 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 Zahl 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 25.9.1989, B1689/88). Es ist aber auch keineswegs denkunmöglich, wenn die belangte Behörde aus dem (unwidersprochen gebliebenen) Umstand, daß rund 7 % der Grundbesitzer der Gemeinde Innsbruck Ausländer sind, auf eine drohende Überfremdung iSd §4 Abs2 lita GVG 1983 schloß; der Verfassungsgerichtshof verweist hiezu auf die Erkenntnisse VfSlg. 8436/1978, 8501/1979, 11102/1986 und zuletzt VfGH 25.9.1989, B1689/88.

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

4.3. Das Verfahren hat nicht ergeben, daß die Beschwerdeführer in von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

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

Schlagworte

Ausländergrunderwerb, Überfremdung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1991:B832.1990

Dokumentnummer

JFT_10089390_90B00832_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at