

# TE Vfgh Erkenntnis 1990/6/11 B830/89

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.06.1990

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verw.akt StGG Art5 MRK Art6 Abs1 / Verfahrensgarantien Tir GVG 1983 §4 Abs2 lit a Tir GVG 1983 §4 Abs2 lit b

## Leitsatz

Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Ausländergrunderwerbs aufgrund der Annahme drohender Überfremdung und mangels eines dauernden Wohnbedarfs der Erwerblerin; keine Verletzung des Eigentums- und des Gleichheitsrechtes und des Rechts auf "fair trial"

## 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. Mit Notariatsakt vom 23. Juni 1988 schenkte E P als Geschenkgeber der S Church als Geschenknehmer die Liegenschaften EZ 152, 153, 154 und 165 der Gp. Itter sowie die Liegenschaft EZ 575 Gp. Brixen i.Th.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörden Itter und Brixen i.Th. wurden diesen Rechtserwerben mit der Begründung die Zustimmung erteilt, daß die Schenkungsnehmerin eine ausländische Gesellschaft mit Sitz in den USA sei und im Hinblick auf den bestehenden Freundschafts-, Handels- und Konsulatsvertrag (BGBl. Nr. 129/1931) kein Widerspruch zu den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes vorliege.

2.2. Den gegen diese Bescheide erhobenen Berufungen des Landesgrundverkehrsreferenten wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 24. April 1989, Z LGv - 595/6-88, Folge gegeben und den beabsichtigten Rechtserwerben gemäß §3 Abs1 und 4 Abs2 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983 (in der Folge: GVG 1983) die Zustimmung versagt.

Begründend wurde im wesentlichen ausgeführt:

"Was den Grunderwerb in der Gemeinde Brixen i.Th. anbelangt, vertritt die Landesgrundverkehrsbehörde die Ansicht, daß diesem Rechtserwerb auf Grund des in der Gemeinde gegebenen (Miß-)Verhältnisses zwischen der Anzahl der

inländischen und der ausländischen Grundbesitzer bzw. im Hinblick auf das Ausmaß des ausländischen Grundbesitzes bereits unter dem Blickwinkel des §4 Abs2 lita GVG 1983 die Zustimmung zu versagen ist. Wenn man nämlich bedenkt, daß der Anteil der ausländischen Grundbesitzer in der Gemeinde Brixen i.Th. nach dem Ergebnis des ergänzenden Ermittlungsverfahrens rund 6 % ausmacht und das Ausmaß des ausländischen Grundbesitzes bereits 4,7 ha beträgt, so kann im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. beispielsweise das Erkenntnis vom 26.9.1988, B18/88-16 oder vom 13.3.1974, B264/73-21) wohl nicht in Abrede gestellt werden, daß in dieser Gemeinde eine Überfremdung einzutreten droht. Im übrigen hat es der Verfassungsgerichtshof in seinem aus jüngster Zeit stammenden Erkenntnis vom 26.9.1988, B526/88-6, unter dem Blickwinkel der Prüfung einer allfälligen Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte als zulässig erachtet, für die Gemeinde Brixen i.Th. eine 'Überfremdung' anzunehmen.

Bezüglich der Gemeinde Itter ist davon auszugehen, daß von 320 Grundbesitzern 14 Ausländer sind, die 3,2 ha Grund in ihrem Eigentum haben. Ganz abgesehen davon, daß in einer kleineren Gemeinde wie Itter im Hinblick auf die relativ geringe Einwohnerzahl (laut der letzten Volkszählung 910) und im Hinblick auf die geringe Zahl der Grundbesitzer eine Erhöhung der Ausländeranzahl problematisch erscheint, bewegt sich der Anteil der ausländischen Grundbesitzer ohnedies bereits an der 5 %-Marke, was aber nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (vgl. auch hier etwa das Erk. vom 26.9.1988, B18/88-16, die Annahme der Gefahr einer Überfremdung rechtfertigt. Doch selbst wenn man den Angaben der rechtsfreundlich vertretenen Geschenknnehmerin folgt und von einem 3 %-igen Ausländeranteil in der Gemeinde Itter ausgeht, muß nach Ansicht der erkennenden Behörde in dieser Gemeinde dennoch von einer drohenden Überfremdungsgefahr ausgegangen werden, zumal sich der Begriff 'Überfremdung' nicht in einem reinen Zahlenspiel zwischen in- und ausländischen Grundbesitzern bzw. Grundbesitz erschöpft, sondern eine Überfremdung auch dann vorliegt, wenn sich die Zahl der ausländischen Grundbesitzer bzw. das Ausmaß des ausländischen Grundbesitzes in der Struktur der jeweiligen Gemeinde oder Ortschaft bemerkbar macht. ... Nicht vergessen darf auch werden, daß gemäß der Bestimmung des §4 Abs2 lita GVG 1983 die Zustimmung nicht erst dann zu versagen ist, wenn die Überfremdung einer Gemeinde bereits vorliegt oder durch die Genehmigung eines Rechtsgeschäftes eintreten würde, sondern ist die Zustimmung immer schon zu versagen, wenn die Gefahr des Eintrittes einer solchen Überfremdung d r o h t (vgl. das Erk. des VfGH. vom 11.10.1974, B210/74-8). Bei der Beurteilung dieser Überfremdungsgefahr ist selbstverständlich auch auf die Folgen, die eine Genehmigung eines ausländischen Grunderwerbes nach sich ziehen würde, entsprechend Bedacht zu nehmen. ... Es darf nämlich nicht außer acht gelassen

werden, daß erfahrungsgemäß allein die Kenntnis, daß es Ausländern gelungen ist, Grundeigentum zu erwerben, bei anderen ausländischen Interessenten die Vermutung aufkommen läßt, daß die Genehmigung eines Grunderwerbes (wieder) möglich sei. ... Die vorliegende

Entscheidung ist sohin im Hinblick auf die Folgewirkungen, die eine Genehmigung mit sich brächte, nicht nur für die Gemeinde Itter und für die Gemeinde Brixen i.Th. von Bedeutung, sondern es kommt ihr auch generalpräventive Bedeutung zu, zumal die - allfälligen - Besonderheiten eines einzelnen Genehmigungsfalles in der Öffentlichkeit keine Berücksichtigung finden.

Im Lichte des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 24.9.1987, B1248/86-7, muß weiters davon ausgegangen werden, daß der vorliegende Rechtserwerb bezüglich der Grundstücke in der Gemeinde Itter auch im Widerspruch zur Vorschrift des §4 Abs2 litb GVG 1983 steht. Nach der Lage der Verwaltungsakten befinden sich die strittigen Grundstücke nämlich in einem als Wohngebiet im Sinne des §12 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 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 gemeindliche Verordnungsgeber einen Bereich seines Gemeindegebietes als Wohngebiet für den Baulandbedarf der Bevölkerung ausweist (vgl. §12 TROG 1984), ohne daß hiefür die nach den Zielen der örtlichen Raumordnung erforderlichen Voraussetzungen gegeben wären. Bei einer derartigen Widmung müßten nun aber die Grundstücke bzw. die darauf errichteten Gebäude der Befriedigung eines dauernden Wohnbedarfes der Rechtserwerberin dienen (vgl. §4 Abs2 litb GVG 1983), um überhaupt eine Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde erwirken zu können. Das Vorliegen dieser Zustimmungsvoraussetzung wurde aber von der Einschreiterin nicht einmal behauptet und könnte nach der Aktenlage wohl auch gar nicht behauptet werden."

3.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz sowie des aus Art6 MRK erfließenden Rechtes auf ein faires Verfahren behauptet und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3.2. 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 werfen der belangten Behörde eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums zufolge einer denkmöglichen Gesetzesanwendung und eine Verletzung des Gleichheitsrechtes wegen Willkür vor. Denkmöglich sei, daß bei einem Ausländeranteil von 3 % (in Itter) bzw. 6 % (in Brixen i.Th.) eine drohende Überfremdung vorliege; denkmöglich seien auch die Annahme des Vorliegens des Untersagungstatbestandes nach §4 Abs2 litb GVG 1983 im Hinblick auf generalpräventive Folgewirkungen des Rechtserwerbes und die Stützung des angefochtenen Bescheides (hinsichtlich des Liegenschaftserwerbes in Itter) auf den Untersagungstatbestand nach §4 Abs2 litb GVG 1983, weil das geschenkte Objekt für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit geradezu prädestiniert sei. Willkür liege vor, weil die belangte Behörde jegliche Ermittlungstätigkeit zu entscheidenden Punkten unterlassen habe; dies sowohl hinsichtlich des Ausländeranteiles in den jeweiligen Gemeinden als auch hinsichtlich der Eignung des geschenkten Objektes in Itter für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit. Die generalpräventiven Erwägungen mündeten in eine Rechtsverweigerung. Die Beschwerdeführer seien durch diese Rechtsverletzungen aber auch in dem aus Art6 MRK erfließenden Recht auf ein faires Verfahren verletzt.

Die Beschwerde setzt sich in der Folge mit den Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofes auseinander, auf die sich der angefochtene Bescheid beruft, und hält der belangten Behörde vor, was der Verfassungsgerichtshof mit diesen Erkenntnissen tatsächlich gemeint habe und weshalb sich der angefochtene Bescheid nicht auf sie stützen könne.

Im besonderen wird vorgebracht, daß die belangte Behörde eine Bestätigung übergehe, die die Beschwerdeführer bei der Berufungsverhandlung vorgelegt haben, wonach in der Gemeinde Itter der Ausländeranteil nur 3 % betrage, und daß die dort geschenkte Liegenschaft für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit nicht prädestiniert, sondern geradezu ungeeignet sei, weil es sich um ein luxuriös mit Schwimmballe, Sauna und Tennisplatz ausgestattetes Haus handle und die umliegenden Häuser lediglich Gästezimmer und Bäder, jedoch keine

Kochgelegenheiten enthielten.

Die gehäufte Verkennung der Rechtslage, die zur Willkür führe, erweise auch der Umstand, daß im Jahre 1985 29 bzw. im Jahre 1986 35 Beschwerden beim Verfassungsgerichtshof Tiroler Grundverkehrsachen betroffen hatten, während aus allen anderen Bundesländern insgesamt nur 8 Grundverkehrsverfahren im Jahre 1985 bzw. 18 im Jahre 1986 anhängig gewesen seien. Dies lege den Gedanken nahe, daß die Tiroler Landesgrundverkehrsbehörde ihre Entscheidungen bewußt an der Grenze der Denkmöglichkeit treffe und es darauf ankommen lasse, diese gelegentlich auch zu überschreiten.

4.2. Die belangte Behörde hält diesen Ausführungen insbesondere entgegen, daß im angefochtenen Bescheid auf generalpräventive Folgewirkungen nur im Zusammenhang mit konkreten Überlegungen über das Vorliegen einer drohenden Überfremdung eingegangen worden sei und daß die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Itter im betroffenen Bereich von Bauland in gemischtes Wohngebiet, worauf die Beschwerde verweise, erst nach Erlassung des angefochtenen Bescheides ergangen sei, abgesehen davon, daß damit keine entscheidungsrelevante Änderung bewirkt worden sei.

Aus einer luxuriösen Ausstattung des in Rede stehenden geschenkten Objektes und aus dem Umstand, daß umliegende Häuser lediglich Gästezimmer mit Bädern, jedoch keine Kochgelegenheiten enthielten, sei für die Beschwerdeführer nichts zu gewinnen, zumal der Normzweck des §4 Abs2 litb GVG 1983 nicht auf einen bestehenden Zustand abstelle. Soweit die Beschwerde aus dem Verhältnis der Zahl der Tiroler Beschwerdefälle vor dem Verfassungsgerichtshof zur Zahl der Beschwerdefälle der anderen Bundesländer schließe, daß die belangte Behörde beharrlich an der Grenze der Denkmöglichkeit entscheide, sei zunächst darauf zu verweisen, daß aus der Vollziehung des Gesetzes in einem Bundesland in Gegenüberstellung zum Gesetzesvollzug in anderen Bundesländern kein Vergleichsmaßstab zu gewinnen sei, daß aber der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen werden müsse, daß Tirol aufgrund seiner geographischen Lage im Vergleich zu anderen Bundesländern einem erheblich größeren Ausländerandrang ausgesetzt sei.

4.3. Bei der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen, nämlich insbesondere §4 Abs2 lita und b GVG 1983 (vgl. hiezu insbesondere VfSlg. 8436/1978, 8501/1979, 10688/1985 sowie VfGH vom 14.6.1988 B751/87 und 26.9.1988 B526/88) käme eine Verletzung des Grundrechtes auf Unversehrtheit des Eigentums nur im Falle einer denkmöglichen Anwendung des Gesetzes, eine Gleichheitsverletzung nur bei Vorliegen von Willkür in Frage. All dies trifft jedoch nicht zu. Die belangte Behörde hat sich - wie sich aus der Begründung des angefochtenen Bescheides ergibt - mit allen die Sach- und Rechtsfrage betreffenden Aspekten eingehend auseinandergesetzt. Auf dem Boden der bereits von ihr zitierten Rechtsprechung ergibt sich entgegen den Ausführungen der Beschwerde, daß eine denkmögliche Anwendung des Gesetzes offenkundig nicht stattgefunden hat. Was die Gemeinde Brixen i.Th. betrifft, hat es der Verfassungsgerichtshof bereits mit Erkenntnis vom 26. September 1988 B526/88 für den damaligen Beschwerdefall nicht für denkmöglich angesehen, daß die Behörde aus den damals in der Gemeinde gegebenen Umständen auf das Vorliegen einer drohenden Überfremdung schloß. Daß in der Gemeinde in dem kurzen Zeitraum, der zwischen dem damaligen und dem nunmehrigen Beschwerdefall liegt, wesentliche Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen eingetreten seien, wird gar nicht behauptet. Die belangte Behörde hat bei ihrer Rechtsauffassung zu §4 Abs2 lita GVG 1983 aber auch die vorausgehende Judikatur des Verfassungsgerichtshofes, insbesondere die Erkenntnisse VfSlg. 7274/1974 und 8436/1978 für sich. Was §4 Abs2 litb GVG 1983 betrifft, können die Beschwerdeführer aus dem Umstand, daß es sich bei dem in Itter gelegenen geschenkten Objekt um ein luxuriös ausgestattetes Haus handelt, ebenfalls für ihre Vorwürfe einer denkmöglichen und willkürlichen Gesetzesanwendung nichts gewinnen, wozu es genügt, auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 11102/1986 zu verweisen. Wenn schließlich die Beschwerdeführer meinen, daß der nach dieser Gesetzesstelle vorausgesetzte Wohnbedarf nicht einen solchen des Erwerbers betreffe, kann auch insoferne der belangten Behörde, die gegenteiliger Ansicht ist, ein denkmöglicher Gesetzesvollzug nicht angelastet werden (vgl. VfGH 14.6.1988 B751/87).

Eine Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz liegt somit nicht vor.

Auch der Vorwurf einer Verletzung des Art6 MRK auf ein faires Verfahren liegt offenkundig nicht vor, weil mit den hierauf abzielenden Ausführungen der belangten Behörde auf dem Boden des Administrativverfahrens

möglicherweise ein Verfahrensmangel, keinesfalls aber ein in die Verfassungssphäre reichender Fehler aufgezeigt wird.

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

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

4.5. 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:1990:B830.1989

#### **Dokumentnummer**

JFT\_10099389\_89B00830\_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)