jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1986/11/28 B68/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.11.1986

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
B-VG Art144 Abs1 / Legitimation
StGG Art5
AVG §45
Tir GVG 1983 §4 Abs2

Leitsatz

Tir. GVG 1983; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Verkaufes an einen ausländischen Staatsbürger gemäß §4 Abs2 lita und b; durch einen grundverkehrsbehördlichen Bescheid wird das zivilrechtlich vereinbarte Veräußerungs- und Belastungsverbot nicht berührt; denkmögliche Annahme der Überfremdungsgefahr für Kitzbühel; keine Verletzung im Eigentumsrecht; kein Entzug des gesetzlichen Richters durch bloßes Zuwiderhandeln gegen Verfahrensvorschriften oder durch eine unrichtige Entscheidung; keine Willkür; keine Verletzung im Recht auf Liegenschaftserwerbsfreiheit

Spruch

I. Die Beschwerde des H W wird zurückgewiesen.

II. Die Bf. U W 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 21. Mai 1985 verkaufte U W die Liegenschaften EZ ... II und ... II je KG Kitzbühel-Land an Dr. H K um einen Kaufpreis von 20000000 S.

Der Käufer ist Staatsbürger der Bundesrepublik Deutschland.

Im Grundbuch ist ob den verkauften Liegenschaften ein Veräußerungs- und Belastungsverbot zu Gunsten H W eingetragen.

2.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Kitzbühel vom 25. Juni 1985 wurde diesem Rechtserwerb gemäß§3 Abs1 lita GVG 1983 die Zustimmung erteilt.

2.2. Der dagegen erhobenen Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 6. Dezember 1985, Z LGv-1266/4, Folge gegeben und der beabsichtigten Eigentumsübertragung an Dr. H K die Zustimmung gemäß §4 Abs2 lita und b Tir. Grundverkehrsgesetz 1983, LGBl. 69 (künftig: GVG), versagt.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes und auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3.2. Die bel. Beh. hat die Verwaltungsakten vorgelegt, jedoch "in Ansehung der von der Stadtgemeinde Kitzbühel - neuerlich - erhobenen Ausländersituation im Gemeindegebiet (laut dem Erhebungsbericht des Stadtamtes Kitzbühel vom 3. März 1986 sind von insgesamt 3530 Grundeigentümer 380 Ausländer)" von der Erstattung einer Gegenschrift abgesehen.

4. Der VfGH hat zur Zulässigkeit der Beschwerde erwogen:

4.1. Die von H W erhobene Beschwerde ist unzulässig:

Die Beschwerdelegitimation wird vom "Mitbeschwerdeführer" H W ausschließlich darauf gestützt, daß zu seinen Gunsten hinsichtlich des Kaufobjektes ein Veräußerungs- und Belastungsverbot eingetragen ist. Durch einen grundverkehrsbehördlichen Bescheid wird das zivilrechtlich zugunsten des H W vereinbarte Veräußerungs- und Belastungsverbot jedoch nicht berührt.

Die Beschwerde des H W ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Dies konnte gemäß §19 Abs3 Z2 lite VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

4.2. Demgegenüber werden die Prozeßvoraussetzungen durch die Beschwerde der U W erfüllt; die von ihr eingebrachte Beschwerde ist daher zulässig.

5. Der VfGH hat - soweit die Beschwerde zulässig ist - in der Sache selbst erwogen:

5.1. Der angefochtene Bescheid ist im wesentlichen wie folgt begründet:

"Nachdem im vorliegenden Fall eine bisher in inländischer Hand befindliche Liegenschaft an eine Person, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzt, verkauft werden soll, würde mit dem verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäft sowohl das Ausmaß des ausländischen Grundbesitzes als auch die Zahl der ausländischen Grundbesitzer in der Gemeinde Kitzbühel vermehrt werden. Im Sinne des §4 Abs2 lita GVG hat die Behörde daher zunächst zu prüfen, ob der Gemeinde Kitzbühel der Eintritt einer Überfremdung droht. In diesem Zusammenhang kann auf zahlreiche Entscheidungen der Grundverkehrsbehörden ... verwiesen werden, in denen immer wieder zum Ausdruck gebracht worden ist, daß die Gemeinde Kitzbühel zu jenen Gemeinden Tirols zählt, die von einer Überfremdungsgefahr bedroht sind. Weist doch der Anteil der ausländischen Grundbesitzer in der Gemeinde Kitzbühel eine Größenordnung von 8 - 10% (Kitzbühel-Land bzw. Kitzbühel-Stadt) auf und überschreitet das Ausmaß des ausländischen Grundbesitzes die 70 ha-Grenze, sodaß schon im Hinblick auf diese (absoluten) Zahlenwerte die Gefahr einer Überfremdung für die Stadtgemeinde Kitzbühel als gegeben erachtet werden muß.

... Daran vermag auch der Hinweis des Rechtsfreundes der Einschreiter auf die Tatsache, daß in den letzten Jahren mehrere vormals in ausländischer Hand gewesenen Liegenschaften wieder von Inländern erworben worden sind, nichts zu ändern, weil diese Veränderungen am Grundbesitzstand keinesfalls eine derartige Größenordnung erreicht haben, daß diese für die nach §4 lita GVG zu fällende Entscheidung von (rechtlicher) Relevanz sein könnten. Nur vollständigkeitshalber sei hier noch erwähnt, daß ... es vornehmlich Aufgabe der zur Vollziehung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes berufenen Behörde ist, einen vom Gesetzgeber als nachteilig beurteilten Zustand ('Überfremdung') zu mildern bzw. wieder einer Verbesserung zuzuführen. Soweit in der Gegenäußerung zur Berufung die Auffassung vertreten wird, daß alle jene niederländischen Staatsangehörigen, die bis vor kurzem im Bezug auf den Grunderwerb Inländern gleichgestellt waren, nicht dem 'Ausländerbegriff' des Tir. Grundverkehrsgesetzes zugezählt

werden könnten, ist den rechtsfreundlich vertretenen Einschreitern zu erwidern, daß die (staatsvertragliche) Begünstigung des Erwerbes durch bestimmte Staatsangehörige nicht zu bedeuten vermag, daß diese beim Erwerb begünstigten Staatsangehörigen deshalb im Verhältnis zu nichtbegünstigten ausländischen Erwerbern nicht mehr als ausländische Grundeigentümer anzusehen wären (so auch der VwGH in seinem Erkenntnis vom 15. Nov. 1974, Zl. 1801/74-3). ... Ebensowenig kann in den zweifelsfrei begrüßenswerten Aktivitäten des Rechtserwerbers am Krankenhaussektor ein die Zustimmung zum Grundverkauf rechtfertigendes öffentliches Interesse erblickt werden, weil sich nach der Lage der Verwaltungsakten kein Hinweis dafür ergibt, daß diese Tätigkeit in unmittelbarem Zusammenhang mit dem verfahrensgegenständlichen Grundstückskauf stehen würde. ... Mit Rücksicht auf die Festlegung des gemeindlichen Flächenwidmungsplanes für den verfahrensgegenständlichen Bereich (Wohngebiet bzw. Wohn-Aufschließungsgebiet) ist wohl auch nicht von der Hand zu weisen, daß der vorliegende Grundstücksverkauf auch im Widerspruch zur Vorschrift des §4 Abs2 litb GVG zu stehen scheint. ... Mit dem Hinweis auf die Art des Vertragsobjektes ('Luxuskategorie') kann in diesem Zusammenhang für die Gesuchsteller nichts gewonnen sein ..."

5.2.1. Die Bf. bekämpft diesen Bescheid zunächst mit der Behauptung, durch ihn im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt zu werden. Daß der vorliegende Verkauf gegen §4 Abs2 litb GVG verstoße, hätte nicht einmal der Landesgrundverkehrsreferent behauptet. Der in Frage stehende Villenkomplex sei schon aufgrund seiner Lage - 6 Kilometer außerhalb des Ortskerns -, seiner Situierung und luxuriösen Ausgestaltung, aber auch aufgrund seiner Preislage für die heimische soziale Wohnbau- und Siedlungstätigkeit ungeeignet, sodaß eine Heranziehung dieses Untersagungsgrundes den Denkgesetzen widerspreche. Aber auch die Annahme einer Überfremdung sei nicht zu rechtfertigen. Seit 1976, in welchem Zeitpunkte die Bf. das Kaufobjekt aus holländischer Hand erworben habe, sei eine Vielzahl von Objekten durch Österreicher von ausländischen Eigentümern rückerworben worden, wovon die Bf. 7 symptomatische Fälle aufzeigen könne. Da der Auslandsbesitz somit in dieser Zeit erheblich zurückgegangen sei, werde im vorliegenden Fall §4 Abs2 lita GVG von der bel. Beh. denkunmöglich angewendet; dazu komme, daß die dem angefochtenen Bescheid zugrundegelegte Berechnung des Ausländeranteils Werte aus den frühen siebziger Jahren heranziehe. Die Begründung des angefochtenen Bescheides stehe demnach in Widerspruch zu den logischen Denkgesetzen.

5.2.2. Der angefochtene Bescheid greift in das Eigentumsrecht ein. Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des VfGH (zB VfSlg. 9708/1983, 9720/1983) 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 insbesondere auf §4 Abs2 GVG. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Bestimmung wurden von der Bf. nicht geltend gemacht, solche sind im Gerichtshof aus Anlaß des Beschwerdefalles auch nicht entstanden (vgl. insbesondere auch VfSlg. 9014/1981). Eine Verletzung des Grundrechtes auf Unversehrtheit des Eigentums könnte daher nur im Falle einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung vorliegen, was die Bf. - allerdings zu Unrecht - behauptet.

Abwegig ist schon die Argumentation der Bf., daß eine Verwendung des Kaufobjektes im Hinblick auf dessen luxuriöse Ausstattung und seine Lage 6 km außerhalb des Ortskerns - nach dem Flächenwidmungsplan ist für den kaufgegenständlichen Bereich Wohn- bzw. Wohn-Aufschließungsgebiet festgelegt - für heimische Wohn- und Siedlungszwecke nicht möglich und die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung aus diesem Grunde denkunmöglich sei.

Was die Überfremdung betrifft, sind die Überlegungen der bel. Beh. ebenfalls durchaus vertretbar. Wenn die Bf. behauptet, die bel. Beh. habe sich in diesem Zusammenhang mit Ziffernmaterial der siebziger Jahre begnügt, ist sie darauf zu verweisen, daß auch ein Erhebungsbericht des Stadtamtes Kitzbühel vom 3. März 1986 darauf verweist, daß sich noch zu Beginn des Jahres 1986 unter 3530 Grundeigentümern 380 Ausländer befinden. Auch auf dem Boden der Beschwerdebehauptung, daß in den letzten Jahren durch Österreicher 7 Objekte von Ausländern rückerworben wurden, ändert sich nichts am Ergebnis, daß die Annahme einer Überfremdungsgefahr denkmöglich ist (vgl. auch VfSlg. 7274/1974 und 8436/1978). §4 Abs2 lita und b GVG wurde somit denkmöglich angewendet; die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums liegt nicht vor.

5.3.1. Die Bf. behauptet weiters, im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt zu sein. Die bel. Beh. hätte Beweisergebnisse unberücksichtigt gelassen, die von der Bf. gestellten Beweisanträge übergangen und keine mündliche Verhandlung durchgeführt. Bei Wahrung des verfassungsmäßig geschützten Grundrechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter wäre die Durchführung der Verhandlung zwingend erforderlich gewesen.

5.3.2. Das Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter wird durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde verletzt, wenn die Behörde eine ihr gesetzlich nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch nimmt oder in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt (zB VfSlg. 9696/1983), etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg. 9737/1983).

Durch bloßes Zuwiderhandeln gegen Verfahrensvorschriften wird das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter nicht verletzt (zB VfSlg. 10140/1984).

Sollte die bel. Beh. die Vorschriften des §45 AVG, im besonderen die Bestimmungen über das Parteiengehör nicht eingehalten haben, könnte nach Lage des vorliegenden Falles allenfalls eine Verletzung einfachgesetzlicher Verfahrensvorschriften vorliegen, nicht aber die Verletzung eines verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes (zB VfSlg. 10194/1984).

Art83 Abs2 B-VG gewährleistet ebensowenig die Gesetzmäßigkeit des Inhaltes des angefochtenen Verwaltungsaktes; vielmehr wird die Zuständigkeit der Behörde und damit das Recht auf das Verfahren vor dem gesetzlichen Richter durch eine unrichtige behördliche Entscheidung allein nicht berührt (VfSlg. 8828/1980, 9541/1982, 9751/1983).

Daß die Grundverkehrsbehörden zur Entscheidung sachlich zuständig waren, stellt auch die Bf. nicht in Frage.

5.4.1. Die Bf. behauptet weiters, durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt zu sein. Der angefochtene Bescheid berücksichtige in keiner Weise, daß der Verkauf des in Frage stehenden Besitzes aufgrund der Scheidung der Bf. und einer in diesem Zusammenhang vereinbarten Vermögensteilung erfolge, in die von der Behörde eingegriffen werde. Die bel. Beh. ignoriere auch den volkswirtschaftlich negativen Effekt, der aus der Versagung der Zustimmung resultiere, nämlich daß für den Villenkomplex künftig weder Strom noch Heizöl bezogen würde; zudem entgehe dem Fiskus die Umsatzsteuer für den Kaufvertrag. Der Sache nach - wenn auch zur behaupteten Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter vorgebracht - wird eine Gleichheitsverletzung auch mit der Behauptung geltend gemacht, Beweisergebnisse, nämlich eine Stellungnahme des Bürgermeisters von Kitzbühel, seien übergangen und beantragte Beweisaufnahmen nicht durchgeführt worden; auch eine mündliche Verhandlung hätte nicht stattgefunden. In diesem Zusammenhang verweist die Bf. schließlich darauf, daß der Käufer ein prominenter Arzt sei, der in Mauerbach/NÖ bereits ein Sanatorium eingerichtet habe und allenfalls nicht abgeneigt sei, einem ähnlichen Projekt in Wörgl näherzutreten. Das Kaufobjekt werde von ihm als zentraler Wohnsitz zwischen seinem "nächsten Krankenhaus in München" und dem von ihm geplanten Krankenhaus in Wörgl dringend benötigt. Die Genehmigung des Kaufvertrages liege daher schon aus diesem Grunde im staatspolitischen und volkswirtschaftlichen Interesse.

5.4.2. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH (zB VfSlg. 9474/1982) durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde nur verletzt werden, wenn dieser auf einer mit dem Gleichheitsgebot in Widerspruch stehenden Rechtsgrundlage beruht oder wenn die Behörde Willkür geübt hat.

Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlage käme eine Gleichheitsverletzung nur in Frage, wenn die Behörde Willkür geübt hätte. Ein willkürliches Verhalten kann der Behörde ua. dann vorgeworfen werden, wenn sie den Bf. 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. 9726/1983).

All dies kann der bel. Beh. offensichtlich nicht vorgeworfen werden. Daß der vorliegende Verkauf aufgrund einer Vereinbarung erfolgte, die anläßlich der Ehescheidung der Bf. geschlossen wurde, vermag nichts daran zu ändern, daß die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes für die Beurteilung der Zulässigkeit des Verkaufes maßgeblich sind. Völlig abwegig sind die Beschwerdehinweise auf die Umsatzsteuer, die dem Fiskus im Falle der Verweigerung der

Zustimmung zum Verkauf entgeht, und auf "volkswirtschaftlich negative Effekte", die entstehen würden, wenn das Haus künftig nicht bewohnt werden sollte. Soweit in der Beschwerde geltend gemacht wird, daß eine Stellungnahme des Bürgermeisters von Kitzbühel von der bel. Beh. übergangen wurde, übersieht die Bf., daß der Inhalt der Stellungnahme bestätigt, daß sich unter 3530 Grundeigentümern in Kitzbühel 380 Ausländer befinden, womit die dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegende Aussage, der Ausländeranteil in Kitzbühel bewege sich in einer Größenordnung von 8 - 10%, inhaltlich bestätigt wird. Zu den nicht erledigten Beweisanträgen genügt es festzuhalten, daß diese im wesentlichen dem Ziel dienten nachzuweisen, daß die Aktivitäten des Käufers am Krankenhaussektor volkswirtschaftlich zu begrüßen sind und daß ein Spekulationskauf auszuschließen sei. Selbst wenn man der Ansicht der Bf. folgen könnte, wäre das Unterbleiben dieser Beweisdurchführungen offenkundig nur als einfacher Verfahrensfehler zu werten. Der VfGH sieht sich jedenfalls nicht in der Lage, der bel. Beh. den Vorwurf zu machen, die Rechtslage in gehäufter Weise verkannt oder die Bf. sonst aus unsachlichen Gründen benachteiligt zu haben. Auch die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz liegt somit nicht vor.

5.5.1. Die Bf. behauptet schließlich, aus den bereits erörterten Gründen im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes verletzt zu sein.

5.5.2. Das durch Art6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie in den Grundverkehrsgesetzen enthalten sind, werden durch Art6 StGG nicht ausgeschlossen (VfSlg. 9682/1983).

Ein Vorwurf, daß dem beabsichtigten Rechtserwerb aus Gründen die Zustimmung verweigert wurde, die sich nicht aus dem GVG ergeben, ist der bel. Beh. offenkundig nicht zu machen.

5.6. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Bf. 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.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Ausländergrunderwerb, Überfremdung, Zivilrecht, Rechtsgeschäft unter Lebenden, Verwaltungsverfahren

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1986:B68.1986

Dokumentnummer

JFT_10138872_86B00068_00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at