

TE Vfgh Erkenntnis 1993/3/22 B885/92

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 22.03.1993

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art83 Abs2
StGG Art5
StGG Art6 Abs1 / Liegenschaftserwerb
Tir GVG 1983 §3 Abs1 lita
ABGB §879 Abs1

Leitsatz

Keine Verletzung im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter durch Zurückweisung eines Antrags auf Ausstellung einer Negativbestätigung durch die Grundverkehrsbehörde wegen Vorliegen eines nichtigen Umgehungsgeschäftes; keine Verletzung im Eigentumsrecht, Gleichheitsrecht und im Recht auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs im Hinblick auf die ausschließlich verfahrensrechtliche Wirkung des angefochtenen Bescheides (Ebenso: E v 22.03.93, B1006/92).

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 deshalb abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Laut Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde vom 3. Oktober 1980 gewährte der Beschwerdeführer, ein österreichischer Staatsbürger und Kaufmann in Oberösterreich, einer italienischen Staatsbürgerin ein Darlehen auf Lebenszeit in der Höhe von

S 1 Million; der Beschwerdeführer durfte vor dem Ableben der Darlehensnehmerin das Darlehen nicht fällig stellen und diese durfte zu Lebzeiten das Darlehen nicht zurückzahlen. Die Verzinsung des Darlehens betrug 11 %; diese Zinsen wurden zu Lebzeiten der Darlehensnehmerin nicht fällig. Dem Beschwerdeführer wurde das Recht eingeräumt, nach dem Ableben der Darlehensnehmerin die Rückzahlung des Darlehens samt Anhang oder aber die Abgeltung durch "die eigentümliche Übernahme" einer 1 ha großen Wiese in Aurach bei Kitzbühel zu begehren.

Am selben Tag verpachtete die Darlehensnehmerin an den Beschwerdeführer diese Wiese auf die Dauer von 99 Jahren. Diese Wiese grenzt an ein Grundstück des Beschwerdeführers, auf dem sich bereits sein Wochenendhaus befand. Der jährliche Pachtzins in Höhe von S 10.000,- sollte mit dem Anspruch auf Zinsen aus dem einleitend genannten Darlehensvertrag gegenverrechnet werden, sodaß eine Barzahlung zu entfallen hatte.

Mit gleichem Datum vermachte die Darlehensnehmerin das genannte Grundstück dem Beschwerdeführer. Mit Erfüllung des Legats sollte der Beschwerdeführer keine weiteren Ansprüche aus dem Darlehensvertrag haben. Nach Anfall des Legates der am 18. April 1990 verstorbenen Darlehensnehmerin beantragte der Beschwerdeführer bei der Grundverkehrsbehörde Aurach, eine Bestätigung gemäß §2 des GVG 1983 auszustellen. Mit Bescheid derselben vom 16. Mai 1991 wurde festgestellt, daß dieser Rechtserwerb gemäß §3 Abs2 lita leg.cit. nicht der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf.

2. Die dagegen vom Landesgrundverkehrsreferenten fristgerecht erhobene Berufung wurde nach einem ergänzend durchgeführten Ermittlungsverfahren mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung - der belangten Behörde dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens - vom 12. Mai 1992, Zl. LGv - 1137/7-91, aufgrund der §§3 Abs1, 4 Abs1, 6 Abs1 litc 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 und des LG LGBl. für Tirol 74/1991 (im folgenden: GVG 1983), wegen Unzuständigkeit der Grundverkehrsbehörde I. Instanz behoben und der Antrag des Beschwerdeführers zurückgewiesen. Begründet wurde dieser Bescheid nach Darstellung der maßgeblichen Rechtslage im wesentlichen damit, daß es sich beim Vermächtnis unter Würdigung aller Umstände um ein nichtiges Umgehungsgeschäft handle; dies wird u. a. wie folgt begründet:

"Bei der Beurteilung der für den vorliegenden Fall nunmehr relevanten (Vor-)Frage, ob der zur grundverkehrsbehördlichen Behandlung vorgelegte Rechtsvorgang geeignet ist, einen Rechtserwerb nach §3 Abs1 GVG 1983 zu bewirken, geht die erkennende Behörde davon aus, daß dies nicht der Fall ist, zumal ein nichtiges Umgehungsgeschäft im Sinne des §879 ABGB vorliegt. Dies aus folgenden Gründen: Für das Umgehungsgeschäft ist kennzeichnend, daß die Parteien, um den Zweck der Gesetzesumgehung zu erreichen, vielfach rechtliche Wirkungen in Kauf nehmen, die ihren wahren wirtschaftlichen Zwecken nicht entsprechen; anders ist aber der angestrebte Erfolg, die Umgehung des Gesetzes, nicht zu erreichen. Wollen die Parteien das Gesetz umgehen, dann sind sie gezwungen, die tatsächlichen Verhältnisse so zu manipulieren, daß der Sachverhalt dem Gesetz nicht mehr unterstellt werden kann. Die Parteien versuchen, bestimmten, für sie ungünstigen Rechtssätzen durch Umgestaltung (Manipulation) des Sachverhaltes auszuweichen (...). Ein Geschäft, wodurch die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes und insbesondere das Erfordernis der behördlichen Genehmigung beim Grunderwerb durch einen Ausländer umgangen werden soll, ist nach jüngster, von der Lehre gebilligter Rechtsprechung (...) nicht schon wegen der rechtswidrigen Umgehungsabsicht im Sinne des §879 Abs1 ABGB nichtig, sondern unterliegt der Rechtsnorm, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft anzuwenden ist. Ist das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft nur genehmigungsbedürftig, ist es im allgemeinen in seinen rechtlichen Wirkungen so lange in Schweben, bis die Genehmigung erteilt oder versagt oder festgestellt wird, daß es keiner Genehmigung bedarf (...). Es ist hingegen von Anfang an nichtig, wenn die Parteien die grundverkehrsbehördliche Zustimmung gar nicht beantragen wollen, weil sie wissen, daß dem Vertrag nicht zugestimmt wird.

...

Gerade auf eine derartige, vom Gesetzgeber pönalisierte Umgehung des Grundverkehrsgesetzes ('Ersatzlösung') zielt aber unter anderem das gegenständliche Vermächtnis nach Meinung der erkennenden Behörde ab. Nach der Lage der Verwaltungsakten steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt fest: W L ist in der Gemeinde Aurach b.K. Eigentümer eines Wochenendhauses samt entsprechendem Umgebungsgrund. Direkt an diesen Grundbesitz grenzt die streitgegenständliche Grundfläche im Ausmaß von 1 ha an, welche entsprechend dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Aurach b.K. im Freiland gelegen ist und als zweischnittige Wiese genutzt wird (vgl. den im Akt liegenden Lageplan, die diesbezüglichen Fotos sowie die Mitteilung der Gemeinde vom 6.5.1991). Daß nun aber land- bzw. forstwirtschaftlich genutzter Grund und Boden nur von solchen Personen käuflich erworben werden kann, die willens und fähig sind, diesen selbst im Rahmen eines Landwirtschaftsbetriebes zu bewirtschaften, ist in Tirol allen mit Grundstücksverkehr befaßten Personen wie Rechtsanwälten, Notaren, Immobilienmaklern etc. bekannt. Es kann daher zu Recht davon ausgegangen werden, daß allen Beteiligten und insbesondere deren Vertreter bewußt war, daß bei

einem käuflichen Erwerb dieser 1 ha großen Grundfläche durch W L angrenzend an seinen bisherigen Grundbesitz eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht erwirkt werden kann. Um ihm dennoch vorläufig defacto eine eigentümerähnliche Stellung und letztlich überhaupt Eigentum zu verschaffen, haben die verstorbene R J und W L am 3.10.1980 folgende Urkunde unterfertigt:

(es folgt der Wortlaut der Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde und des Pachtvertrages)

Schlußendlich wurde ebenfalls am 3.10.1980 das streitgegenständliche Vermächtnis errichtet.

Dieser gesamte Sachverhalt kann nach Ansicht der Landesgrundverkehrsbehörde wohl nur dahingehend gewürdigt werden, daß von den Beteiligten eine auf die Umgehung der §§4 Abs1 und 6 Abs1 litc GVG 1983 zielende 'Ersatzlösung' getroffen würde, die ein im Sinne des §879 Abs1 ABGB von Anfang an nichtiges Umgehungsgeschäft darstellt, weil damit der Gesetzeszweck (Genehmigungspflicht beim Eigentumserwerb an landwirtschaftlich genutztem Grund und Boden und Ausschluß von solchen Personen, die eine Selbstbewirtschaftung auf Betriebsbasis nicht gewährleisten können oder wollen) vereitelt werden sollte. Daß das vorliegende Vermächtnis weder zum Zeitpunkt der Errichtung noch zum Zeitpunkt des Erwerbes einer Bewilligung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfte, ist in keiner Weise relevant. Für ein Umgehungsgeschäft ist es nämlich geradezu typisch, daß Gesetzesbestimmungen zwar formal beachtet werden, aber dennoch objektiv Sinn und Zweck eines gesetzlichen Verbotes (der umgangenen Norm) durch das Rechtsgeschäft vereitelt werden. Hiezu ist insbesondere darauf zu verweisen, daß sich das aufeinander abgestimmte Verhalten der verstorbenen R J und des W L keineswegs darauf beschränkte, einen letztwilligen Eigentumserwerb zu ermöglichen. Vielmehr muß das vorliegende Vermächtnis im Zusammenhang mit dem angeführten Pachtvertrag sowie der angeführten Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde gesehen werden. Auszugehen ist nämlich davon, daß zwischen R J und W L in Wahrheit ein Kaufvertrag geschlossen wurde, daß der Kaufpreis bereits entrichtet wurde, daß die Parteien sich der Bewilligungspflicht durch die Grundverkehrsbehörde und deren Nichtzustimmung bewußt waren, deshalb um eine Bewilligung nicht ansuchten, sondern vielmehr den aufgezeigten Aus- und Umweg einschlugen. Selbst der Umstand, daß durch diese Gesamtkonstruktion vorläufig nicht alles erreicht werden konnte, was beim Abschluß eines Kaufvertrages direkt mit W L - im Falle der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung - diesem zugekommen wäre, steht der Annahme eines Umgehungsgeschäftes keineswegs entgegen. Selten kann nämlich durch ein Umgehungsgeschäft sofort das gleiche erreicht werden, wie durch das eigentlich intendierte umgangene Rechtsgeschäft. Vorliegend handelt es sich nach Ansicht der Landesgrundverkehrsbehörde geradezu um einen der klassischen Fälle der Umgehungen des Grundverkehrsgesetzes 1983.

Zusammenfassend vertritt daher die Landesgrundverkehrsbehörde die Auffassung, daß die vorliegende Konstruktion und insbesondere das streitgegenständliche Vermächtnis als ein von Anfang an nichtiges Umgehungsgeschäft anzusehen ist. Die dargelegte Rechtsansicht der Landesgrundverkehrsbehörde stützt sich dabei insbesondere auf die erst jüngst ergangene Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 15.5.1991, 1 Ob 562/91. Daraus folgt aber für den konkreten Fall, daß der hier zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung anstehende Rechtsvorgang einen Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 GVG 1983 nicht zu bewirken vermag. Andererseits ist aber, wie bereits aufgezeigt, die Voraussetzung für jedes Tätigwerden der Grundverkehrsbehörden das Vorliegen eines Rechtserwerbes. Ein solcher Rechtserwerb liegt nicht vor und damit mangelt es aber der Grundverkehrsbehörde an der Zuständigkeit zur Fällung jeglicher Entscheidung. Der vorliegende Antrag war daher mangels Vorliegens der rechtlichen Voraussetzungen zurückzuweisen."

3. Gegen diesen Berufungsbescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auf Unversehrtheit des Eigentums sowie auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides begehrt wird.

4. Das Beschwerdevorbringen wird mit folgender - im Auszug wiedergegebenen - Sachverhaltsschilderung eingeleitet:

"Im Jahre 1980 bot R J dem W L eine an sein Grundstück angrenzende Fläche von 1 ha zum Kaufe um S 1,0 Mio. an. Der Beschwerdeführer hielt der Anbotstellerin entgegen, daß es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handle, die er gerne erwerben würde, die er aber als Nichtlandwirt mit einem Rechtsgeschäft unter Lebenden aus grundverkehrsrechtlichen Rücksichten nicht erwerben könne. Da es der R J in erster Linie darum ging, zu Geld zu kommen, bot er ihr aber an, ihr den Betrag darlehensweise zu bestimmten Bedingungen zu gewähren, wenn er dafür

die gegenständliche Grundfläche nutzen könne. Deshalb kam es zu den im beschwerdegegenständlichen Bescheid angeführten Urkunden, und zwar zur Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde vom 3.10.1980 sowie zum Pachtvertrag vom selben Tage, sind beide Urkunden bzw. die in diesen beiden Urkunden begründeten Rechtsverhältnisse grundbücherlich sichergestellt.

Daneben traf R J die letztwillige Verfügung im Testament vom 3.10.1980, wonach sie im Falle ihres Ablebens aus ihrem Liegenschaftsbesitz eine näher beschriebene Fläche im Ausmaß von 10.000 m² dem Beschwerdeführer vermachte, dies mit der gleichzeitigen Auflage, daß der Beschwerdeführer verpflichtet ist, Zug um Zug gegen bürgerliche Übergabe der vermachten Grundfläche auch in die Einverleibung der Löschung des zu seinem Gunsten grundbücherlich sichergestellten Darlehens von S 1,0 Mio. einzuwilligen, und daß mit Erfüllung dieses Vermächtnisses dem W L aus dem Darlehensverhältnis gemäß Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde vom 3.10.1980 keinerlei wie immer geartete Ansprüche, weder hinsichtlich Hauptsache noch hinsichtlich Zinsen, Wertsicherung oder Nebengebühren zustehen."

5. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie den angefochtenen Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwohnen:

1. Gegen die Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides trägt die Beschwerde keine verfassungsrechtlichen Bedenken vor; solche sind beim Verfassungsgerichtshof auch nicht entstanden (vgl. zur verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit von §3 Abs1 lita GVG 1983 VfSlg. 10927/1986, s. auch VfGH 11.3.1992, B399/91, VfGH 7.10.1992, B724/92 und B725/92, VfGH 9.12.1992, B746/92).

Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es ausgeschlossen, daß er in seinen Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

2. Der Verfassungsgerichtshof hält es für zweckmäßig, zunächst zu prüfen, ob der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in dem von ihm nicht geltend gemachten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt wurde; ein solcher Fall liegt vor, wenn die Behörde eine ihr gesetzlich nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch nimmt oder in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt (z.B. VfSlg. 9696/1983), etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (z.B. VfSlg. 10374/1985).

2.1. Der bekämpfte Bescheid leidet nicht an einem solchen Mangel. Die belangte Behörde hat aufgrund eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens und des auf dessen Grundlage ermittelten Sachverhaltes den nicht zu beanstandenden Schluß gezogen, das seinerzeitige Rechtsgeschäft sei im Sinne des §879 ABGB als nichtiges Rechtsgeschäft zu werten. Diese Vorfragenbeurteilung begründete die belangte Behörde im einzelnen und stützte sie auf die einschlägige Rechtsprechung des OGH zu Umgehungsgeschäften. Der bekämpfte Bescheid ist somit sowohl hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellungen, der daraus gezogenen Schlüsse und der rechtlichen Würdigung sorgfältig begründet und beruht insgesamt auf einer vertretbaren Rechtsauffassung; hiezu genügt es, im einzelnen auf die unter I.2. wiedergegebenen Gründe des bekämpften Bescheides und die unter I.4. wiedergegebene Sachverhaltsschilderung der Beschwerde zu verweisen.

Kann aber der belangten Behörde in diesem Punkt nicht entgegengetreten werden, hat sie zu Recht ihre Zuständigkeit verneint, weil diesfalls in der Tat ein Rechtserwerb seitens des Beschwerdeführers nicht vorliegen kann.

2.2. Der Beschwerdeführer wurde deshalb nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

3. Im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, wonach ein Bescheid, dem ausschließlich verfahrensrechtliche Wirkung beizumessen ist, den Beschwerdeführer nur in einem formellen, nie aber in einem materiellen Recht, über das gar nicht entschieden wurde, verletzen kann (vgl. VfSlg. 11719/1988, 11951/1989, 12110/1989), ist es ausgeschlossen, daß der Beschwerdeführer in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Freiheit des Liegenschaftsverkehrs und - angesichts der unbedenklichen Zurückweisung des Antrages (s. II.2.) - in jenem auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt werden konnte.

4. Die behaupteten Rechtsverletzungen haben daher nicht stattgefunden.

5. Die Beschwerde war deshalb insgesamt als unbegründet abzuweisen.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Umgehungsgeschäft

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1993:B885.1992

Dokumentnummer

JFT_10069678_92B00885_00

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at