

# TE Vfgh Erkenntnis 1986/9/27 B606/85

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.09.1986

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Staatsangehörigkeit

B-VG Art83 Abs2

MRK Art6

StGG Art5

Tir GVG 1983 §1 Abs1 Z2 litb, §4 Abs2

## Leitsatz

Tir. GVG 1983; Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Rechtserwerb durch eine jur. Person gemäß §4 Abs2; Beurteilung der Genehmigungspflicht hinsichtlich jur. Personen nach §1 Abs1 Z2 litb - kein Rückgriff auf Auslegungsmethoden des IPR; auch der Anteil ausländischen Vermögens an Schachtelgesellschaften iS des §1 Abs1 Z2 litb maßgeblich - hier ausländische jur. Person; rechtmäßige Inanspruchnahme der Zuständigkeit durch die Grundverkehrsbehörde - kein Entzug des gesetzlichen Richters; keine denkunmögliche Auslegung des §1 Abs1 Z2 litb; keine denkunmögliche Annahme drohender Überfremdung in Achenkirch; keine Verletzung im Eigentumsrecht

## Spruch

Die Beschwerde wird abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

1. Mit Kaufvertrag vom 8. September 1983 erwarb die bf. Gesellschaft von M U die Liegenschaft EZ ... II KG Achental um einen Kaufpreis von 732354 S. Es handelt sich beim Kaufobjekt um ein kleines Einfamilienhaus, das teils für Büro-, teils für Wohnzwecke Verwendung findet.

2. Die G Gesellschaft mbH (vormals: K G & Co Gesellschaft mbH) ist im Handelsregister des Handelsgerichtes Wien, Abteilung B, unter der Nr. ... eingetragen.

Laut Gesellschafterliste ist einzige Gesellschafterin die U Gesellschaft mbH mit dem Sitz in Wien.

Die U Gesellschaft mbH ist ebenfalls im Handelsregister des Handelsgerichtes Wien, Abteilung B, unter der Nr. ... protokolliert. Laut Gesellschafterliste werden vom Stammkapital von der U AG, Dietlikon, Schweiz, eine Stammeinlage von 24 Millionen Schilling (das sind 88,89%) und von der U Nederland BV Roermund, Niederlande, eine Stammeinlage

von 3 Millionen Schilling (das sind 11,11%) gehalten.

3.1. Mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde Achenkirch, Bezirkshauptmannschaft Schwaz, vom 3. November 1983 wurde dem beabsichtigten Rechtserwerb gemäß §4 Abs2 GVG die Zustimmung versagt.

3.2. Die dagegen erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 4. Juli 1985, Z LGv-951/7-83, gemäß §66 Abs4 AVG 1950 als unbegründet abgewiesen.

Dies wurde im wesentlichen wie folgt begründet:

"... Zufolge §1 Abs1 Z2 litb unterliegen den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes neben den hier nicht relevanten land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen alle Grundstücke, wenn ein Rechtserwerb durch juristische Personen erfolgt, die ihren Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftskapital bzw. Anteil am Vermögen (wie Aktien, Stammeinlagen u.ä. Rechte) sich überwiegend in ausländischem Besitz befinden. Bei der Interpretation des Begriffes 'Ausländer' in Ansehung juristischer Personen ist demnach nicht ausschließlich von der Sitz- und Inkorporationstheorie auszugehen, sondern darüberhinaus - sofern nicht schon auf Grund des (ausländischen) Gesellschaftssitzes bzw. Gründungsortes das Grundverkehrsgesetz anzuwenden ist, noch das Innenverhältnis darauf zu prüfen, ob das Gesellschaftskapital bzw. Gesellschaftsvermögen sich überwiegend in ausländischem Besitz befindet oder nicht ('Kontrolltheorie'). Ist das Gesellschaftsvermögen derjenigen Gesellschaft, die Rechte an ihrem Grundstück im Sinne des §1 Abs1 Z2 erwerben soll, wiederum in der Hand einer (anderen) juristischen Person (Gesellschaft), so ist nach Auffassung der erkennenden Behörde die Prüfung im Sinne der aufgezeigten Grundsätze auch auf jene Körperschaft(en) auszudehnen, die zwar nicht unmittelbar als Rechtserwerber auftritt (auftreten), die aber durch eine qualifizierte Mehrheits- bzw. Alleinbeteiligung die Erwerbergesellschaft tatsächlich und rechtlich beherrscht(en). ... Nicht zuletzt erscheint eine derartige Betrachtungsweise auch aus dem Blickwinkel der Hintanhaltung von Umgehungsgeschäften geboten, weil ansonsten die mit den Regelungen des Ausländergrundverkehrs verfolgten Ziele, ausländische Rechtserwerber und Wirtschaftsinteressen (möglichst) vollständig zu erfassen, nicht mehr verwirklicht werden könnten, zumal Rechtsobjekte, die zweifellos unter den Ausländerbegriff des Grundverkehrsgesetzes fallen, über den Umweg der Gründung von Organgesellschaften ('Schachtelgesellschaften') die Anwendbarkeit der grundverkehrsrechtlichen Ausländerbestimmungen hintanhalten (ausschalten) könnten und in der Folge ohne jegliche Beschränkungen wie Inländer heimischen Grund und Boden erwerben könnten. ...

Bleibt also in der Sache selbst die Frage zu beantworten, ob durch den gegenständlichen Rechtserwerb die im §4 Abs2 GVG normierten staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen verletzt werden. ... Nach der Lage der Verwaltungsakten ... weist die Gemeinde ... 70 ausländische Grundbesitzer auf, denen 615 inländische Grundbesitzer gegenüberstehen. Dies bedeutet, daß die Zahl der ausländischen Grundbesitzer in Achenkirch mehr als 11% ausmacht. Es kann dahingestellt bleiben, inwieweit ... auch der Versagungstatbestand des §4 Abs2 litb GVG zum Tragen kommt, weil in Ansehung der Ausländersituation in der Gemeinde Achenkirch jede Vermehrung der Zahl der ausländischen Grundbesitzer bzw. auch jede Vermehrung des Ausmaßes des ausländischen Grundbesitzes mit der Bestimmung des §4 Abs2 lit a GVG. ('Überfremdung') im Widerspruch stehen würde. Diese Rechtsansicht fußt insbesondere auf der Rechtssprechung des VfGH, wonach bei 12% ausländischem Grundbesitz (in Kirchberg) aber auch bei 5% ausländischen Grundbesitzern (in Hopfgarten) der von den Grundverkehrsbehörden angenommene drohende Eintritt einer Überfremdung als (zumindest) denkmöglich erachtet worden ist. ... Das Ergebnis der mündlichen Berufungsverhandlung bietet zudem keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Tatsachen, die als Verwirklichung der Zustimmungsvoraussetzungen nach §5 GVG angesehen werden könnten.

..."

3.3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor

dem Gesetz und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3.4. Die bel. Beh. hat die Verwaltungsakten vorgelegt, auf Erstattung einer Gegenschrift jedoch verzichtet.

4. Unter anderem aus Anlaß dieser Beschwerde leitete der VfGH ein Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der lita sowie des Buchstabens "c" in der litb des §13 Abs4 Z2 GVG 1983 ein.

Mit Erk. VfSlg. 10639/1985 wurde sodann ausgesprochen, daß die in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen nicht als verfassungswidrig aufgehoben werden. Der VfGH erachtete es, ebenso wie der EuGMR im Urteil vom 22. Oktober 1984 in der Rechtsache Sramek, mit Art6 MRK für unvereinbar, daß ein Tribunal - die Landesgrundverkehrsbehörde ist ein solches - jemand zu seinen Mitgliedern, zählt, der sich bei seiner beruflichen Tätigkeit außerhalb der Landesgrundverkehrsbehörde gegenüber einer im grundverkehrsbehördlichen Verfahren einschreitenden Partei in einem Verhältnis funktioneller oder dienstlicher Unterordnung befindet, wie dies im Fall Sramek beim Berichterstatter der Landesgrundverkehrsbehörde in Relation zum Landesgrundverkehrsreferenten der Fall war. Der Verfassungsverstoß sei jedoch nicht in den in Prüfung gezogenen Bestimmungen grundgelegt. Da das dargelegte, aus Art6 MRK erfließende Verfassungsgebot einfachgesetzlicher Anordnungen nicht bedürfe, um der Verfassung Geltung zu verschaffen, seien die aufgeworfenen Bedenken nicht den in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen anzulasten.

5. Aufgrund dieses Ergebnisses des Gesetzesprüfungsverfahrens ist auf die Beschwerdebehauptungen einzugehen. Der VfGH hat hiezu erwogen:

5.1. Zunächst ist festzuhalten, daß im vorliegenden Verfahren der Landesgrundverkehrsreferent nicht eingeschritten ist, sodaß eine Verletzung des Art6 MRK, wie sie im Fall Sramek vom EuGMR gerügt wurde, nicht in Frage kommt.

5.2.1. Die bf. Gesellschaft behauptet, durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt zu sein, weil sie keine ausländische juristische Person iS des §1 Abs1 Z2 litb GVG 1983 sei, sodaß sich die Grundverkehrsbehörden erster und zweiter Instanz eine Zuständigkeit angemäßt hätten, die ihnen nach dem Gesetz nicht zukam. Da es sich bei ihr um eine österreichische Gesellschaft handle, habe sie zunächst eine sog. Negativbestätigung nach §1 Abs3 GVG 1970 (jetzt: §2 Abs2 GVG 1983) beantragt und nur hilfsweise um grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum Rechtserwerb angesucht. Nach dem eindeutigen Wortlaut des §1 Abs1 Z2 litb GVG 1983 handle es sich bei der Bf. um eine inländische Gesellschaft, weil ihre einzige Gesellschafterin ebenfalls den Sitz im Inland habe. Wenn die bel. Beh. bei der Prüfung der Ausländereigenschaft auf die (ausländischen) Gesellschafter der GesmbH abstelle, in deren Besitz sich die Stammanteile der Bf. befinden, so widerspreche dies dem hier maßgeblichen Gesetzeswortlaut; wo nämlich der (Ausländer-) Grundverkehrsgesetzgeber die Staatszugehörigkeit von geschäftsführenden Organen oder Gesellschaftern von juristischen Personen, die ihrerseits wieder die Geschäftsanteile an einer GesmbH halten, in die Betrachtung einbeziehen habe wollen, habe er dies, wie im §11 litd des Sbg. Grundverkehrsgesetzes oder in §3 litb Z2 des Ktn. Ausländergrunderwerbsgesetzes, ausdrücklich gesagt. Der Tir. Grundverkehrsgesetzgeber habe offenbar bewußt eine nicht allzuweit gehende Definition des Ausländerbegriffs gewählt. Eine extensive Interpretation des §1 Abs1 Z2 litb GVG 1983 verbiete sich schon im Hinblick auf den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Schutz der Unversehrtheit des Eigentums. Soweit sich die bel. Beh. auf die Notwendigkeit der Hintanhaltung von Umgehungshandlungen berufe, sei ihr entgegenzuhalten, daß das Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes im grundverkehrsbehördlichen Verfahren nur in jenen Fällen und nur insoweit entscheidungsrelevant sei, als dies das anzuwendende Gesetz vorsehe; für das Tir. GVG 1983 treffe solches jedenfalls nicht zu.

5.2.2. Die Bf. wäre mit der Behauptung, durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt zu sein, im Recht, wenn es sich bei der bf. Gesellschaft nicht um eine juristische Person nach §1 Abs1 Z2 litb GVG 1983 handelte. Der Beschwerdevorwurf ist jedoch nicht begründet. Zur Beantwortung der einzige strittigen Frage, ob eine juristische Person für Rechtserwerbe an Grundstücken einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf, ist, wie die Bf. richtig erkennt, ausschließlich die Regelung des §1 Abs1 Z2 litb GVG 1983 maßgeblich und ein Rückgriff auf Auslegungsmethoden des Internationalen Privatrechtes - die bel. Beh. beruft sich auf die sog. Kontrolltheorie - weder erforderlich noch zulässig. Dem (Grundverkehrs-)Gesetzgeber kann aber nicht zugesonnen werden, mit der in §1 Abs1 Z2 litb GVG 1983 gewählten Umschreibung - "juristische Personen, ... deren Gesellschaftskapital bzw. Anteile am Vermögen (wie Aktien, Stammeinlagen und ähnliche Rechte) sich überwiegend in ausländischem Besitz befinden" - eine Bedeutung

verbunden zu haben, wie sie von der Bf. der Beschwerde zugrundegelegt wird. Es ist vielmehr davon auszugehen, daß - wie schon aus der generalklauselartigen Umschreibung erkennbar hervorgeht, die durch die Worte "ähnliche Rechte" in die Definition einfließt, wann sich eine juristische Person überwiegend in ausländischem Besitz befindet - auch der Anteil ausländischen Vermögens an Schachtelgesellschaften als maßgeblich erachtet wurde. Eine andere Auslegung hieße, Sinn und Zweck der Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes über den Ausländergrundverkehr ignorieren. Ausgehend von diesen Überlegungen hat die bel. Beh. die Zuständigkeit zur Fällung einer Sachentscheidung zu Recht in Anspruch genommen; die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter liegt somit nicht vor.

5.3.1. Die bf. Gesellschaft macht der bel. Beh. weiters die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz zum Vorwurf: §1 Abs1 Z2 litb GVG 1983 sei denkunmöglich ausgelegt worden, ebenso habe die bel. Beh. §4 Abs2 lit a GVG 1983 denkunmöglich angewendet. Eine "Überfremdungsgefahr" liege nicht vor, die bel. Beh. habe keinerlei Erklärung dafür gegeben, weshalb ein Anteil ausländischer Grundbesitzer von 11% eine solche Befürchtung auslöse. Mit dem angefochtenen Bescheid werde der Rechtsprechung des VfGH, wonach maßgeblich sei, ob sich der Ausländeranteil in der Struktur einer Gemeinde erheblich bemerkbar mache, nicht Rechnung getragen; zu dieser Frage habe die bel. Beh. ein Ermittlungsverfahren überhaupt nicht durchgeführt und auch jede Begründung unterlassen. Ebensowenig sei der von der bel. Beh. geäußerten Befürchtung einer Baulandverknappung zu folgen, da nicht davon ausgegangen werden könne, daß der Gegenstand des vorliegenden Rechtsgeschäftes überhaupt noch für eine Bebauung in Betracht komme. Eine wesentliche Voraussetzung dafür, daß §4 Abs2 litb GVG 1983 überhaupt angewendet werden könnte, sei aber die Frage, ob das Grundstück in einem wegen seiner Lage und Erschließung besonders für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit geeigneten Gebiet liegt und ob das Wohnobjekt nicht der Befriedigung eines dauernden Wohnbedarfes dienen soll. Hätte die bel. Beh. sich mit dieser Frage befaßt, so hätte sie feststellen müssen, daß das kaufgegenständliche Haus von zwei Jägern und zwei Forstgehilfen dauernd bewohnt werde und (nur) zT an den Förderungsverein für Umweltstudien vermietet sei. Der angefochtene Bescheid verstöße somit gegen das Gleichheitsgebot und den Schutz des Eigentums.

5.3.2. Zunächst ist festzuhalten, daß das Beschwerdevorbringen ins Leere geht, soweit eine Gleichheitsverletzung behauptet wird, weil die Gleichheit vor dem Gesetz verfassungsgesetzlich nur österreichischen Staatsbürgern gewährleistet ist (VfSlg. 6240/1970, 7307/1974, 9028/1981, 10288/1984). Soweit die Bf. eine denkunmögliche Auslegung des §1 Abs1 Z2 litb GVG 1983 behaupten, genügt es, auf die Ausführungen des VfGH zu Punkt 5.2.2. zu verweisen, aus denen sich ergibt, daß die bel. Beh. im Ergebnis rechtsrichtig vorgegangen ist.

Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums käme daher nur im Falle einer denkunmöglichen Anwendung des §4 Abs2 GVG 1983 in Frage. Der bel. Beh. kann jedoch auch dieser Vorwurf nicht gemacht werden. Ob der Rechtserwerb zu §4 Abs2 litb GVG 1983 im Widerspruch steht, wird im angefochtenen Bescheid offengelassen, sodaß das Beschwerdevorbringen insofern nicht zielführend ist. Soweit sich die bel. Beh. jedoch auf §4 Abs2 lit a GVG 1983 beruft, kann ihr jedenfalls nicht vorgeworfen werden, daß die Begründung des angefochtenen Bescheides auf ein gesetzloses Vorgehen hinausliefe. Ausgehend davon, daß die Zahl der ausländischen Grundbesitzer - unbestrittenmaßen - in Achenkirch mehr als 11% ausmacht, ist es jedenfalls nicht denkunmöglich, wenn die bel. Beh. der Verweigerung der Zustimmung zu dem beabsichtigten Rechtserwerb die Annahme einer drohenden Überfremdung zugrundelegt. Ob die Behörde richtig vorgegangen ist, hat der VfGH nicht zu prüfen.

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

5.4. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Bf. in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

## Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Ausländergrunderwerb, Ausländergrunderwerb Kompetenz, Überfremdung, Behördenzuständigkeit Grundverkehr, Auslegung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1986:B606.1985

**Dokumentnummer**

JFT\_10139073\_85B00606\_00

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)