

# TE Vwgh Beschluss 2001/10/19 2000/02/0288

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 19.10.2001

## Index

E1E;  
E3L E10400000;  
E6J;  
L67008 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Vorarlberg;  
10/02 Novellen zum B-VG;  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;  
59/04 EU - EWR;

## Norm

11957E067 EWGV Art67;  
11992E006 EGV Art6;  
11992E073B EGV Art73b;  
11997E012 EG Art12;  
11997E056 EG Art56 Abs1;  
11997E056 EG Art56;  
11997E234 EG Art234;  
31988L0361 Kapitalverkehrs-RL Art6 Abs4;  
31988L0361 Kapitalverkehrs-RL;  
61997CJ0302 Konle VORAB;  
B-VGNov 1974 Art7;  
EWR-Abk Art40;  
GVG Vlbg 1993 §1;  
GVG Vlbg 1993 §11;  
GVG Vlbg 1993 §2 Abs1;  
GVG Vlbg 1993 §2 Abs4;  
GVG Vlbg 1993 §3 Abs1;  
GVG Vlbg 1993 §3 Abs3;  
GVG Vlbg 1993 §4;  
GVG Vlbg 1993 §5 Abs1;  
GVG Vlbg 1993 §5 Abs2;  
VwGG §38a;

## Beachte

Vorabentscheidungsverfahren:\* EU-Register: EU 2001/0017 23. September 2003 \* EuGH-Zahl: C-452/01 \* EuGH-Entscheidung:EuGH 62001CJ0452 23. September 2003 \* Enderledigung des gegenständlichen Ausgangsverfahrens im fortgesetzten Verfahren: 2003/02/0210 E 21. November 2003

### **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Stoll und die Hofräte Dr. Riedinger, Dr. Holeschofsky, Dr. Beck und Dr. Bachler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Zeller, in der Beschwerdesache 1.) der MO, Staatsbürgerin des Fürstentums Liechtenstein, in B, und 2.) der S Familienstiftung mit Sitz in V, Fürstentum Liechtenstein, beide vertreten durch Dr. Christian Hopp, Rechtsanwalt in 6800 Feldkirch, Johannitergasse 6/II, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Vorarlberg vom 19. Oktober 1998, Zl. 3-1-30/98/K4, betreffend Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, den Beschluss gefasst:

### **Spruch**

Dem Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften werden folgende Fragen mit dem Ersuchen um Vorabentscheidung gemäß Art. 234 EG vorgelegt:

1. Sind Art. 12 EG (früher Art. 6 EGV) und Art. 56 ff EG (früher Art. 73b ff EGV) so auszulegen, dass Regelungen, durch die der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen ist, im Hinblick auf die in einer anzuwendenden Rechtsvorschrift der Europäischen Union garantierten Grundfreiheiten, insbesondere die Freiheit des Kapitalverkehrs, auch gegenüber Mitgliedstaaten des EWR im Sinne von "dritten Ländern" gemäß Art. 56 Abs. 1 EG (früher Art. 73b EGV) zulässig sind?

2. Für den Fall der Bejahung der ersten Frage:

Sind Art. 12 EG (früher Art. 6 EGV) und Art. 56 ff EG (früher Art. 73b ff EGV) so auszulegen, dass dadurch, dass die Beschwerdeführer sich unter Anwendung des (Vorarlberger) Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz), LGBI. für Vorarlberg Nr. 61/1993 - in der Folge VGVG 1993 - beim Verkehr von landwirtschaftlichen Grundstücken schon vor der Einverleibung des Eigentumsrechts im Grundbuch einem "Genehmigungsverfahren" zu stellen hatten, gegen Gemeinschaftsrecht verstoßen wird und die Beschwerdeführer in einer durch auch gegenüber Mitgliedstaaten des EWR im Sinne von "dritten Ländern" gemäß Art. 56 Abs. 1 EG (früher Art. 73b EGV) anzuwendenden Rechtsvorschriften der Europäischen Union garantierten Grundfreiheit verletzt wurden?

### **Begründung**

1) Zur Zuständigkeit des Europäischen Gerichtshofes:

Gemäß Art. 56 EG (früher Art. 73 b EGV) sind ua. Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern verboten. Das Fürstentum Liechtenstein ist aus der Sicht des EG in der geltenden Fassung ungeachtet seiner Zugehörigkeit zum Europäischen Wirtschaftsraum ein "drittes Land".

Da es sich im gegenständlichen Fall nach Meinung des anfragenden Verwaltungsgerichtshofes nach Anhang I ("Nomenklatur für den Kapitalverkehr gemäß Artikel 1"), Kapitel XI. ("Kapitalverkehr mit persönlichem Charakter"), lit. B ("Schenkungen und Stiftungen"), der Richtlinie des Rates vom 24. Juni 1988 zur Durchführung des (ehemaligen) Art. 67 des Vertrages (88/361/EWG), Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 178 vom 8. Juli 1988 S. 5, um einen Kapitalverkehr im Sinne des Artikel 56 EG (früher Art. 73 b EGV) handelt, ist der Europäische Gerichtshof zur Vorabentscheidung gemäß Art. 234 EG berufen.

2) Entscheidungsrelevanter Sachverhalt:

MO, die Erstbeschwerdeführerin, ist grundbürgerliche Eigentümerin der in Österreich gelegenen Liegenschaft KG Z, im Flächenausmaß von 43.532 m<sup>2</sup>. Sie besitzt die Staatsbürgerschaft von Liechtenstein. Die Liegenschaft umfasst zahlreiche Grundstücksnummern.

Bei dem Grundstück Nr. 448 (543 m<sup>2</sup>) handelt es sich um ein Waldstück. Die Grundstücke mit den Nummern 667/1 (16.511 m<sup>2</sup>), 667/3 (8.080 m<sup>2</sup>), 670/1 (4.303 m<sup>2</sup>), 670/3 (112 m<sup>2</sup>), 672 (4.591 m<sup>2</sup>), 678 (139 m<sup>2</sup>), 679/1 (767 m<sup>2</sup>), 679/2 (1.384 m<sup>2</sup>), 680 (140 m<sup>2</sup>), 681/1 (5.279 m<sup>2</sup>), 681/2 (863 m<sup>2</sup>) und .52 (820 m<sup>2</sup>) sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Z als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen.

Auf dem Grundstück Nr. .52 befindet sich das Wohnhaus B Nr. 19 ("B Schloßchen"), hinsichtlich dessen mit rechtskräftigem Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 7. Oktober 1964, Zl. 7429/64, festgestellt wurde, dass die Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen sei.

Die gegenständlichen Grundstücke grenzen aneinander an. Die landwirtschaftlichen Flächen sind derzeit an zwei landwirtschaftliche Betriebe verpachtet. Mit Urkunde vom 9. April 1998 wurde die S Familienstiftung mit Sitz im Fürstentum Liechtenstein (die Zweitbeschwerdeführerin), deren einzelzeichnungsberechtigte Stiftungsrätin und Erstbegünstigte die Erstbeschwerdeführerin ist, gegründet. Mit Widmungsurkunde vom 16. April 1998, beurkundet vor einem öffentlichen Notar in Feldkirch (Österreich) am 16. April 1998, GZ. 1237/98, wurde die verfahrensgegenständliche Liegenschaft dem Vermögen der Zweitbeschwerdeführerin gewidmet.

Mit Antrag vom 22. April 1998 wurde um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung angesucht. Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 19. Oktober 1998 versagte die belangte Behörde, der Unabhängige Verwaltungssenat des Landes Vorarlberg, gemäß § 5 Abs. 1 lit. a und § 5 Abs. 2 lit. a und d VGVG 1993 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung.

Der Bescheid baut auf den festgestellten (unbestrittenen) Tatsachen auf, dass die Zweitbeschwerdeführerin (wie auch die Erstbeschwerdeführerin) keine Landwirtschaft betreibe und dies auch in Zukunft nicht beabsichtige. Sie wolle die Grundstücke weiterhin denselben Landwirten wie bisher verpachten. Zweck der Familienstiftung sei die Erhaltung des Familienbesitzes und die Verhinderung einer erblichen Aufteilung.

Die belangte Behörde begründete die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung damit, dass bei den gegenständlichen Grundstücken der überwiegende Teil als landwirtschaftliche Grundstücke ausgewiesen seien, weshalb gemäß § 4 Abs.1 lit. a VGVG 1993 eine grundverkehrsbehördliche Bewilligung erforderlich sei. Solche Flächen sollten nach den Intentionen des VGVG 1993 von Landwirten im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und erworben werden. Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes sei es in den durch das VGVG 1993 zu schützenden öffentlichen Interessen gelegen, dass die im Rahmen des Grundverkehrs erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücke von den Erwerbern selbst bewirtschaftet würden. Die Zweitbeschwerdeführerin sei nicht als Landwirtin tätig und habe auch nicht die Absicht, eine Landwirtschaft zu betreiben. Der Erwerb landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in der Absicht, diese wieder zu verpachten, widerspreche dem im VGVG 1993 normierten öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes. Der Versagungstatbestand der mangelnden Selbstbewirtschaftung im Rahmen eines bäuerlichen Betriebes trete auch dann ein, wenn das Grundstück schon vom bisherigen Eigentümer nicht selbst bewirtschaftet worden sei.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof. Dieser lehnte mit Beschluss vom 26. September 2000, B 2263/98-6 ihre Behandlung ab und trat sie in der Folge gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab. In der ergänzten Beschwerde wird unter anderem vorgetragen, dass die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung den Bestimmungen des "EWR-Abkommens über die Kapitalverkehrsfreiheit" widerspräche.

### 3) Anzuwendendes innerstaatliches Recht:

Der Gesetzgebung der Länder sind gemäß Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1974, BGBl. Nr. 444, Regelungen vorbehalten, durch die der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen sind.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im gegenständlichen Fall das VGVG 1993 anzuwenden. Es stand zum Zeitpunkt der Erlassung des gegenständlichen Bescheides in der Fassung der Novellen Vorarlberger LGBl. 1995/11, 1996/9 und 1997/85, sowie der Kundmachung Vorarlberger LGBl. 1997/21, in Geltung. Es enthält verwaltungsbehördliche Beschränkungen im Sinne des Art. VII der obzitierten Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1974; auf eine derartige Beschränkung stützt sich der beim Verwaltungsgerichtshof angefochtene Bescheid. Dem gemäß sah sich der Verwaltungsgerichtshof zu der an Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1974 orientierten Formulierung der eingangs unter 1. angeführten Frage veranlasst. Die für das gegenständliche Verfahren wesentlichen Bestimmungen in der geltenden Fassung lauten:

## "1. Abschnitt

### Allgemeine Bestimmungen

#### § 1

##### Anwendungsbereich, Ziel

(1) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mit

a)

land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken,

b)

Baugrundstücken,

c)

Grundstücken, sofern an diesen Ausländer Rechte erwerben.

(2) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen nicht Grundstücke, die in das Eisenbahnbuch eingetragen sind.

(3) Ziel des Gesetzes ist es,

a) land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

bäuerlichen Familienbetrieben im Interesse einer Verbesserung

ihrer strukturellen Verhältnisse entsprechend den natürlichen

Gegebenheiten des Landes zu erhalten,

b) im Hinblick auf die Bodenknappheit dem Bedarf nach

Baugrundstücken für Wohn- und Betriebszwecke vor anderen

Nutzungen, insbesondere jener zu Ferienzwecken, Vorrang zu geben,

c) eine möglichst breite, sozial erträgliche und der

Größe des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu

erhalten und

d) den Grunderwerb durch Ausländer, die nicht durch

das Recht der Europäischen Union Inländern gleichgestellt sind, Beschränkungen zu unterwerfen.

#### § 2

### Begriffsbestimmungen

(1) Ob ein Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist nicht nach der aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtlichen Benützungsart, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung zu beurteilen. Als landwirtschaftliche Grundstücke gelten jedenfalls Grundstücke, die als Landwirtschaftsgebiet gewidmet sind. Keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Baugrundstücke.

...

(4) Als Ausländer gelten

a) natürliche Personen, die nicht die österreichische

Staatsbürgerschaft besitzen,

b) juristische Personen, Personengesellschaften des

Handelsrechts und eingetragene Erwerbsgesellschaften, die ihren

Sitz im Ausland haben,

...

### § 3

#### Gleichbehandlung mit Inländern

(1) Soweit sich dies aus dem Recht der Europäischen Union ergibt, gelten vorbehaltlich des Abs. 2 die Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer nicht für

- a) Personen in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer,
- b) Personen und Gesellschaften in Ausübung der Niederlassungsfreiheit,
- c) Personen und Gesellschaften in Ausübung des freien Dienstleistungsverkehrs,
- d) Personen in Ausübung des Aufenthaltsrechtes,
- e) Personen und Gesellschaften zum Zwecke von Direktinvestitionen, Immobilieninvestitionen und sonstigen Geschäften des Kapitalverkehrs.

...

(3) Der Nachweis, dass er Inländer ist oder die Ausnahme von den Regelungen über den Grundverkehr durch Ausländer vorliegt, obliegt dem Rechtserwerber.

### 2. Abschnitt

#### Verwaltungsrechtliche Beschränkung

##### des Verkehrs mit Grundstücken

###### 1. Unterabschnitt

###### Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen

###### Grundstücken

### § 4

#### Genehmigungspflicht

(1) Der Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken bedarf der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn er eines der nachstehenden Rechte zum Gegenstand hat:

- a) das Eigentum,
- b) das Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes sowie

andere Rechte, welche die Errichtung baulicher Anlagen auf fremdem

Grund gestatten,

- c) das Gebrauchsrecht oder das Fruchtnießungsrecht,
- d) das Pachtrecht an landwirtschaftlichen Betrieben,
- e) sonstige Rechte zur Nutzung von Wohnungen und

Wohnräumen zu Ferienzwecken.

(2) Für Gebiete, in welchen große Nachfrage nach Pachtgrundstücken besteht, kann zur Sicherung der Bedürfnisse der bäuerlichen Betriebe durch Verordnung bestimmt werden, dass die Pachtung landwirtschaftlicher Grundstücke der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf.

## § 5

### Voraussetzungen für die Genehmigung

(1) Der Rechtserwerb darf nur genehmigt werden,

a) - im Falle landwirtschaftlicher Grundstücke - wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht,

b) - im Falle forstwirtschaftlicher Grundstücke - wenn er dem Interesse der Forstwirtschaft im Besondern und dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse nicht widerspricht,

c) wenn er zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben, zum Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen erfolgt und nicht das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstücks das Interesse an der neuen Verwendung überwiegt.

(2) Die Voraussetzungen des Abs. 1 sind insbesondere dann

nicht erfüllt, wenn

a) das Grundstück ohne wichtigen Grund der  
landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen  
würde,

b) die Gegenleistung den ortsüblichen Preis des  
Grundstücks erheblich übersteigt,  
c) anzunehmen ist, dass das Grundstück nur zur Bildung  
oder Vergrößerung von Großgrundbesitz oder von Jagdgebieten  
erworben wird,

d) anzunehmen ist, dass die Selbstbewirtschaftung  
längerfristig nicht gesichert ist oder die zur  
Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse nicht  
vorliegen,

e) die im Zuge eines Agrarverfahrens erzielte günstige  
Bodenbesitzgestaltung ohne zwingenden Grund wieder gestört würde,

f) anzunehmen ist, dass zur Umgehung dieses Gesetzes  
Rechtsgeschäfte nur abgeschlossen oder Veränderungen am Grundstück nur vorgenommen wurden, um eine  
Genehmigung zu erwirken.

...

#### 4. Unterabschnitt

#### Gemeinsame Bestimmungen

##### § 11

#### Ausnahmen

(1) Der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfen nicht  
Rechtserwerbe

a) zwischen Verwandten oder Verschwägerten in gerader

Linie sowie Geschwistern und deren Ehegatten,

- b) zwischen Ehegatten oder im Fall rechtskräftiger

Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung einer Ehe zwischen den  
früheren Ehegatten im Rahmen der Aufteilung des ehelichen  
Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse,

- c) aufgrund gesetzlicher oder gewillkürter Erbfolge

oder Vermächtnis durch Personen, die zum Kreis der gesetzlichen  
Erben gehören,

- d) im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung oder

der Privatzimmervermietung,

- e) durch Bestandvertrag zur Nutzung von Wohnungen und

Wohnräumen zu Ferienzwecken, sofern die Erklärung nach § 7 Abs. 2

oder die Genehmigung nach § 8 Abs. 2 oder 3 nicht entgegensteht,

die Nutzung als Ferienwohnung zulässig ist und die vereinbarte

oder tatsächliche Nutzungsdauer drei Jahre nicht übersteigt,

- f) für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und

Leitung von Energie zum Zweck der öffentlichen Energieversorgung

und von öffentlichen Entsorgungsanlagen,

- g) für die Errichtung von öffentlichen Straßen sowie

von Haupt- und Nebenbahnen,

- h) für Maßnahmen der Bodenreform und zur Umlegung oder

Grenzänderung von Grundstücken nach dem Raumplanungsgesetz,

- i) für bergbauliche Zwecke oder zur Durchführung

bergbaubedingter Sicherheitsmaßnahmen,

- j) gemäß den §§ 13 und 15 des

Liegenschaftsteilungsgesetzes,

- k) an Baugrundstücken, sofern nur das Eigentumsrecht

an einem Teilstück im Ausmaß von höchstens 90 m<sup>2</sup> erworben wird und

die für die Teilung des Grundstückes nach dem Raumplanungsgesetz

erforderliche Bewilligung erteilt worden ist.

- (2) Rechtserwerbe aufgrund gewillkürter Erbfolge oder

Vermächtnis durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, sind zu genehmigen, sofern die letztwillige Zuwendung nicht zum Zwecke der Umgehung der sonst geltenden Genehmigungsvoraussetzungen erfolgt ist."

Der Gesetzgeber des VGVG 1993 war sich der Bedeutung des Beitrittes Österreichs zum Europäischen Wirtschaftsraum (dem in der Zwischenzeit der Beitritt Österreichs zur Europäischen Union folgte) bewusst, wie die Erläuterungen (44. Beilage im Jahre 1993 des XXV. Vorarlberger Landtages, 13 f) zeigen:

"e) Freier Kapitalverkehr:

Die Kapitalverkehrsfreiheit (Art. 67 bis 73 EWGV, Art. 40 bis 45 EWR-Abkommen), die lange Zeit nur eine untergeordnete Rolle spielte, hat mit der Verabschiedung der Kapitalverkehrsrichtlinie 88/361/EWG

(Anhang XII Z. 1. EWR-Abkommen) den Charakter einer eigenständigen Freiheit erlangt.

Der Art. 40 EWR-Abkommen statuiert die vierte der klassischen Freiheiten, nämlich die Freiheit des Kapitalverkehrs. Soweit das für das Funktionieren des gemeinsamen Marktes erforderlich ist, darf der Kapitalverkehr in Bezug auf Berechtigte, die in den EG-Mitgliedsstaaten oder den EFTA-Staaten ansässig sind, keinen Beschränkungen und keiner Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnortes der Parteien oder des Anlageortes unterliegen.

Kapitalverkehr im Sinne des EWR-Abkommens ist eine freie Wertübertragung aus einem Mitgliedsstaat in einen anderen, die regelmäßig zugleich eine Vermögensanlage darstellt. Dabei muss es sich nicht um einen Austausch von Leistung und Gegenleistung handeln, denn auch Formen der einseitigen Wertübertragung fallen unter die Kapitalverkehrsfreiheit. Es ist gleichgültig, ob die Wertübertragung in Form von Sachkapital (direkte Investitionen, Immobilien, Unternehmensbeteiligungen, usw.) oder Geldkapital (Anleihen, Kredite, Wertpapieranlagen) vorgenommen wird.

Im Gegensatz zu den Freiheiten des Personenverkehrs begünstigt der Art. 40 EWR-Abkommen nicht bloß die Staatsangehörigen der EWR-Mitgliedsstaaten, sondern alle natürlichen und juristischen Personen, die in diesen Staaten ansässig sind. Für den Grundstücksverkehr bedeutet das, dass die durch die Freiheit des Kapitalverkehrs bewirkte gegenseitige Öffnung der Immobilienmärkte sämtlichen Personen, die in einem EWR-Staat ansässig sind, unabhängig von ihrer Nationalität zugute kommen wird.

Art. 1 der Richtlinie Nr. 88/361 EWG des Rates vom 24.6.1988 zur Durchführung von Art. 67 des Vertrages statuiert - vorbehaltlich der in der Richtlinie genannten Ausnahmen - die Pflicht der Mitgliedsstaaten zur Beseitigung sämtlicher Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen Gebietsansässigen. Der Begriff 'Immobilieninvestitionen' umfasst den 'Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie den Bau von Gebäuden zu Erwerbszwecken oder persönlichen Zwecken durch Privatpersonen und ebenso Nießbrauchsrechte, Grunddienstbarkeiten und Erbbaurechte', also auch investive Käufe ohne Niederlassungsabsicht.

Wie oben bereits festgestellt wurde, ist gemeinschaftsrechtlich noch nicht geklärt, ob sich die Kapitalverkehrsfreiheit künftig zu einem allgemeinen Beschränkungsverbot fortentwickeln wird. Die Rechtsentwicklung ist bei der Kapitalverkehrsfreiheit noch nicht bei der strengen Verhältnismäßigkeitskontrolle angelangt. Auch aufgrund der derzeit bestehenden Regelungen einzelner EG-Länder (Dänemark, Griechenland) in Angelegenheiten des Grundverkehrs scheint die Beschränkung des Grunderwerbs im Interesse des Allgemeinwohls (siehe § 1 des Entwurfs) jedenfalls gerechtfertigt. Die Beschränkung des Rechtserwerbs für bestimmte Zwecke (siehe § 8 Abs. 3 lit. a des Entwurfs) ist nicht diskriminierend und baut auf einer schon lange bestehenden Rechtstradition auf, wonach der Eigentumserwerb von unbebauten Grundstücken vom Bedarf des Erwerbers abhängt.

Die Kapitalverkehrsrichtlinie (88/361/EWG) erwähnt im Art. 6 Abs. 4 als ausdrückliche Ausnahme vom Prinzip der völligen Liberalisierung des Kapitalverkehrs, dass bestehende einzelstaatliche Rechtsvorschriften zur Regelung des Erwerbs von Zweitwohnsitzen aufrecht erhalten werden dürfen, bis der Rat weitere Vorschriften erlässt. Den EG-Staaten wird damit die Möglichkeit eröffnet, bestehende Erwerbsbeschränkungen aufrecht zu erhalten. Voraussetzung ist jedoch, dass die entsprechenden Regelungen bei Erlass der Richtlinie bestanden haben. Im EWR-Abkommen hat Art. 6 Abs. 4 eine spezifische Anpassung in der Weise erfahren, dass die EFTA-Staaten und damit auch Österreich bis 1.1.1996 Beschränkungen betreffend den Erwerb von Zweitwohnsitzen einführen dürfen, die in ihrer Wirkung jenen der Gemeinschaft entsprechen.

...

b) Gleichstellung der EWR-Staatsbürger:

Wie unter Punkt 2. dargestellt ist, erfordert das durch das EWR-Abkommen zu übernehmende EG-Recht eine weitgehende Gleichstellung der EWR-Staatsbürger mit österreichischen Staatsbürgern. Die für die übrigen Ausländer geltenden grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen können aufrecht erhalten werden. Weitere Anpassungserfordernisse ergeben sich mit der Verwirklichung der Kapitalverkehrsfreiheit, die allen im EWR ansässigen Personen zugute kommt (siehe oben Punkt 2. e)."

Zu den im Allgemeininteresse liegenden Zielen und der Genehmigungspflicht betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke führen diese Erläuterungen (aaO., 14) aus:

#### "c) 'Grüner Grundverkehr':

Die derzeitigen grundverkehrsrechtlichen Regelungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr gelten sowohl für Inländer als auch für Ausländer gleich. Im Hinblick auf das im EWR-Abkommen normierte Diskriminierungsverbot aus Gründen der Staatsangehörigkeit ergeben sich für das Grundverkehrsgesetz keine Anpassungsprobleme, d.h. die geltenden Regelungen können aufrecht erhalten werden. Der Grundsatz der Selbstbewirtschaftung wird verstärkt.

Nach dem geltenden Grundverkehrsgesetz unterliegen Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der Genehmigungspflicht. Ob ein Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist nicht nach der aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtlichen Benützungsart, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung zu beurteilen (§ 1 Abs. 2 des Grundverkehrsgesetzes). Während der § 5 des zitierten Gesetzes grundsätzlich einen Vorrang für die Erhaltung der Grundstücke zu landwirtschaftlichen Zwecken statuiert, räumt der § 8 in besonderen Fällen (Eigenbedarf zu Bauzwecken, ...) einen Rechtsanspruch auf Genehmigung des Grunderwerbs und damit die Entziehung dieser Fläche von der landwirtschaftlichen Nutzung ein. Der vorliegende Entwurf sieht als Abgrenzungskriterium zwischen dem land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr und dem Baugrundstücksverkehr die Widmung nach raumplanungsrechtlichen Bestimmungen vor. Somit wird künftig der Erwerb landwirtschaftlich genutzter, aber als Bauflächen gewidmeter Grundstücke zur Errichtung eines Ganzjahreswohnsitzes oder zur Ausübung einer selbständigen Tätigkeit vom land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr nicht mehr erfasst.

Flächen, die nach raumplanungsrechtlichen Regelungen zur Bebauung bestimmt sind (Bauflächen, Vorbehaltssflächen), unterliegen somit künftig nicht mehr dem 'grünen Grundverkehr', sondern den Regelungen über den Verkehr mit Baugrundstücken."

Die Erläuterungen setzen im Besonderen Teil hiezu fort (aaO., 18):

"Der Abs. 3 lit. a stellt keine Bevorzugung einer Bevölkerungsgruppe dar, sondern soll eine Wirtschaftsstruktur in einem Wirtschaftszweig schützen, der wie kein anderer auf den Boden angewiesen ist und der in der internationalen Konkurrenz mit besonderen Problemen zu kämpfen hat. Es liegt im öffentlichen Interesse, eine flächendeckende Bewirtschaftung durch bäuerliche Familienbetriebe auch künftig zu gewährleisten."

Zu den gemäß § 11 VGVG 1993 vorgesehenen Ausnahmen von der Genehmigungspflicht enthalten die Erläuterungen (aaO., 26) Folgendes:

"Die lit. d erfasst die übliche Einräumung eines Nutzungsrechtes für Gäste im Rahmen der Privatzimmervermietung oder gastgewerblicher Beherbergung. Der Erwerb des Eigentums oder sonstiger Rechte an Wohnungen, um diese Wohnungen Gästen für die erwähnten Zwecke zur Verfügung zu stellen, fällt nicht unter diesen Ausnahmetbestand. Rechtserwerbe von Todes wegen sind grundsätzlich genehmigungsfrei. Entgegen der bisherigen Regelung wird auch bei ausländischen Erben auf eine Genehmigungspflicht verzichtet. Der Verbotstatbestand der Umgehung bleibt jedoch weiterhin aufrecht (vgl. §§ 27 bis 30). In der Praxis wird es erforderlich sein, dass die Gemeinde, die ja Kenntnis von den Erbvorgängen erlangt, Verdachtsmomente der Grundverkehrs-Landeskommission mitzuteilen hat. Diese hat dann die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten."

#### 4) Zu den vorgelegten Fragen:

Der Europäische Gerichtshof hat in der Rechtssache C 302/97, Klaus Konle gegen Republik Österreich, mit der Entscheidung vom 1. Juni 1999 klargestellt, dass Eingriffe in die Kapitalverkehrsfreiheit zulässig sind, wenn sie im Allgemeininteresse gelegen sind, nicht diskriminierend angewandt werden und wenn keine anderen, weniger einschneidenden Mittel erlauben, das gleiche Ergebnis zu erreichen (Rz 40). Der Gerichtshof hat in Rz 46 auch ausgesprochen, dass raumplanerische Ziele wie die Erhaltung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer in einigen Gebieten vom Tourismus unabhängigen Wirtschaftstätigkeit im Allgemeininteresse liegen.

Diese Entscheidung betraf den Verkehr mit Baugrundstücken. Damit hat der Europäische Gerichtshof jedoch noch nicht geklärt, ob auch Regelungen, durch die der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen ist, somit Regelungen mit einer anderen Zielsetzung, eine im Allgemeininteresse liegende Einschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit rechtfertigt (Frage 1).

Der Europäische Gerichtshof hat weiters noch nicht geklärt, ob die im Hinblick auf den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom Vorarlberger Landesgesetzgeber seit jeher für notwendig gehaltene und keine Unterschiede betreffend die Nationalität der Erwerber machende "Genehmigungspflicht" - anders als dies der Europäische Gerichtshof beim Verkehr mit Baugrundstücken gesehen hat, indem er "die Notwendigkeit des vorherigen Genehmigungsverfahrens" im Fall Konle als "nicht bewiesen" erachtete und ein "Erklärungsmodell" samt Maßnahmen im Nachhinein bei einem Verstoß gegen innerstaatliche Rechtsvorschriften für ausreichend hielt (aaO, Rz 41, 42, 47, 48, 49) - eine unter den aaO, Rz 40 ausgesprochenen Bedingungen zulässige Einschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit ist (Frage 2).

Bei der Beurteilung der Frage 2) scheint es dem vorlegenden Gerichtshof auch nicht unbedeutend zu sein, dass der Gesetzgeber in § 11 VGVG 1993 zahlreiche Ausnahmen von der Verpflichtung zur Einholung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung normiert hat.

Gemäß Art. 234 EG werden daher die im Spruch formulierte Fragen dem Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften zur Vorabentscheidung vorgelegt.

Wien, am 19. Oktober 2001

### **Gerichtsentscheidung**

EuGH 61997CJ0302 Konle VORAB

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2001:2000020288.X00

#### **Im RIS seit**

08.02.2002

#### **Zuletzt aktualisiert am**

20.04.2012

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

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