jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE UVS Tirol 2011/10/21 2011/11/1141-19

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.10.2011

Spruch

Der Unabhängige Verwaltungssenat in Tirol entscheidet durch den Vorsitzenden Dr. Christoph Purtscher über die Berufung des Herrn A. T., XY-Gasse 13/8, W., vertreten durch O.-S. Rechtsanwälte GmbH, T., XY-Platz 1, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Landeck vom 08.04.2011, Zahl 2-GV-19468/14, betreffend die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zu einem Kaufvertrag, nach öffentlicher mündlicher Berufungsverhandlung wie folgt:

I.

Gemäß § 66 Abs 4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

II.

Für die Beiziehung der (nichtamtlichen) Dolmetscherin für die mündliche Berufungsverhandlung am 29.09.2011 sind Barauslagen in der Höhe von Euro 75,80 angefallen.

Gemäß § 76 Abs 1 AVG ist dieser Betrag vom Berufungswerber binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Berufungserkenntnisses mit beiliegendem Erlagschein einzuzahlen.

Text

Mit Kaufvertrag vom 09./17.06.2010 hat DI S.D. die Liegenschaft in EZ XY GB XY, allein bestehend aus dem Gst XY mit 674 m2 samt darauf errichtetem Wohnhaus XY-Straße 12, um den Kaufpreis von Euro 1.377.500,00 an A. T. verkauft. A. T. ist russischer Staatsangehöriger. Dieses Rechtsgeschäft wurde in weiterer Folge gemäß § 23 TGVG der Bezirkshauptmannschaft Landeck angezeigt.

Mit Bescheid vom 08.04.2011, Zahl 2-GV-19468/14, hat die Bezirkshauptmannschaft Landeck diesem Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt. Begründend wurde ausgeführt, dass A. T. russischer Staatsangehöriger und in Österreich aufenthaltsberechtigt sei; darüber hinaus verfüge er bereits über einen Wohnsitz in Wien. Staatspolitische Interessen würden dem gegenständlichen Rechtserwerb nicht entgegenstehen. In Österreich bestehe ein wirtschaftliches Interesse an der Zusammenarbeit mit der Firma ?XY?, deren Geschäftsführer der

Rechtserwerber sei, ein konkretes wirtschaftliches Interesse am Rechtserwerb gerade in der Gemeinde XY könne aber nicht erblickt werden. Auch ein öffentliches Interesse in kultureller oder sozialer Hinsicht sei nicht gegeben, weshalb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen gewesen sei.

Gegen diese Entscheidung hat der rechtsfreundlich vertretene Käufer fristgerecht Berufung erhoben und ausgeführt wie folgt:

?1.) Historischer Verfahrensablauf:

Die rechtsfreundliche Vertretung des Antragstellers ist am 28.05.2010 erstmalig mit der Grundverkehrsbehörde, Mag. T., in Kontakt getreten.

Hiebei wurde der gegenständlichenfalls zu beurteilende Rechtserwerb avisiert und erörtert. Im Besonderen erörtert wurde die Frage des öffentlichen Interesses, wobei seitens der rechtsfreundlichen Vertreterin des Antragstellers darauf hingewiesen wurde, dass dieses zu begründen Absicht des Antragstellers sei und man eine Alternativlösung (GmbH-Lösung, etc) gar nicht ins Auge fassen wolle.

Zwischen der rechtsfreundlichen Vertreterin des Antragstellers sowie der Grundverkehrsbehörde, Mag. T., ist man anlässlich dieses Erstgespräches vom 28.05.2010 so verblieben, dass die rechtsfreundliche Vertreterin des Antragstellers den Grundverkehrsantrag unter Beibringung wesentlicher Unterlagen einbringen solle, man werde im Verfahren ständig in Kontakt bleiben und sollte die Behörde weitere Unterlagen als jene, welche sie im Ermittlungsverfahren einzuholen beabsichtige, benötigen, so werde dies der rechtsfreundlichen Vertreterin des Antragstellers jeweils mitgeteilt, um ein umfassendes und sachlich objektives Ermittlungsverfahren zu gewährleisten.

Im Endeffekt hat sich die Grundverkehrsbehörde, Mag. T., an diese Vereinbarung nicht gehalten und nicht einmal die entscheidungswesentlichen Unterlagen eingeholt, abgewartet oder auch nur im Ansatz die vorliegenden Unterlagen rechtsrichtig beurteilt, was insbesondere noch unter Punkt 3.) ?Verfahrensmängel?, aber auch unter Punkt 2.) ?Unrichtige rechtliche Beurteilung? erörtert werden wird.

2.) Unrichtige rechtliche Beurteilung/inhaltliche Rechtswidrigkeit:

Die Grundverkehrsbehörde geht in dem nunmehr bekämpften Bescheid rechtsunrichtig davon aus, dass ein öffentliches Interesse nicht gegeben sei.

Diese Auffassung kommt aufgrund unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Angelegenheit bzw unrichtiger rechtlicher Beurteilung der vorliegenden Beweisergebnisse zustande.

Der Antragsteller hat im gegenständlichen Grundverkehrsverfahren ausreichend darlegen können, dass ein öffentliches Interesse in wirtschaftlicher Hinsicht am gegenständlichenfalls zu beurteilenden Rechtserwerb gegeben ist.

Der Antragsteller unterhält nicht nur wirtschaftliche Beziehungen zu großen und für den Wirtschaftsmarkt Österreich und insbesondere Tirol für die Arbeitsplatzsicherung und Wirtschaftssicherung wesentlichen Unternehmen, vielmehr liegt es im Interesse des Antragstellers, diese wirtschaftlichen Beziehungen noch auszubauen und insbesondere mit der touristischen Bewerbung Tirols in wirtschaftlicher und touristischer Hinsicht neue Wege und Dimensionen zu beschreiten.

Auf die im gegenständlichen Grundverkehrsverfahren eingegangen Urkunden und Unterlagen, welche das öffentliche Interesse in wirtschaftlicher Hinsicht feststellen, darf verwiesen werden.

Der Antragsteller unterhält wirtschaftliche Beziehungen zu den österreichischen Niederlassungen der Firmen P. und S., weiters zu L./Tirol sowie N.

Der Antragsteller hat gemeinsam mit Geschäftspartnern vor Ort ein Konzept zur touristischen Bewerbung des russischen Marktes für XY (in weiterer Folge für ganz Tirol) erarbeitet, dieses Konzept sieht die touristische Bewerbung eines Marktes, nämlich des russischen Marktes, vor, welcher in Zukunft von enormer Wichtigkeit für Österreich, Tirol und insbesondere auch XY sein wird.

Die Geschäftspartner dieses Tourismuskonzeptes stehen zur Umsetzung Gewehr bei Fuß, sämtliche vorbereitenden Maßnahmen sind abgeschlossen.

Aufgrund des ständigen Wachstumes des Unternehmens des Antragstellers folgt auch, dass die bestehenden wirtschaftlichen Beziehungen zu österreichischen und Tiroler Unternehmen ständig ausgebaut und erweitert werden und dass immer wieder neue wirtschaftliche Beziehungen eingegangen werden.

Der Antragsteller konnte auch darlegen, dass ein öffentliches Interesse in sozialer Hinsicht gegeben ist. Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, über sein Unternehmen die Pflegeheime im Bezirk Landeck tatkräftigst zu unterstützen, diese Unterstützung wurde auch vom bestellten Koordinator P. G. in seiner vorliegenden Stellungnahme befürwortet und wurde ein diesbezügliches öffentliches Interesse in sozialer Hinsicht sachlich fundiert begründet.

In Zeiten knapper Budgets der öffentlichen Hand, insbesondere im Sozialbereich, ist ein Engagement von Personen und Unternehmen, welche freiwillig zu helfen und zu leisten bereit sind, mehr als zu begrüßen.

Auch in kultureller Hinsicht hat der Antragsteller dargelegt, dass jedenfalls Bereitschaft gegeben ist, in der Gemeinde XY in kultureller Hinsicht unterstützend tätig zu sein und Wünschen und Anliegen entsprechender Kulturträger der Gemeinde XY jedenfalls nachzukommen.

Es liegt im gesamten gegenständlichen Verfahren keine einzige Stellungnahme vor, welche ein öffentliches Interesse nicht erkennen ließe, vielmehr wird im Großteil der verfahrensgegenständlich wesentlichen Urkunden, Unterlagen und Stellungnahmen ein öffentliches Interesse explizit erblickt.

Bei rechtsrichtiger Beurteilung der Angelegenheit hätte die Grundverkehrsbehörde daher jedenfalls ein öffentliches Interesse feststellen müssen und zu erkennen gehabt, dass der Rechtserwerb gerade zu dem Zweck erfolgen soll, dieses öffentliche Interesse noch zu verstärken, nämlich durch weiteren Auf- und Ausbau der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Beziehungen des Antragstellers zu XY, Tirol und Österreich. Das auf der vom Antragsteller erworbenen Liegenschaft befindliche Gebäude soll nämlich gerade dazu dienen, dieses insbesondere wesentlichen Geschäftspartnern des Antragstellers im Sinne einer touristischen Nutzung bestandweise bzw. als entsprechenden Rahmen zur Verfügung zu stellen und in diesem Rahmen weitere Verhandlungen zum Ausbau der wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Beziehungen mit der Republik Österreich, dem Land Tirol, der Gemeinde XY und dem Tourismusverband XY führen zu können. Weiters soll dieses als ?Headquarter? für die touristische Bewerbung XY und Tirols am russischen Markt dienen, wobei gerade XY als Weltmeisterschaftsaustragungsort hiefür prädestiniert ist.

Es ist erstaunlich, dass die Grundverkehrsbehörde, Mag. T., sämtliche vorliegenden Verfahrensergebnisse mit der Aussage, ein öffentliches Interesse könne nicht erkannt werden, ?vom Tisch fegt?.

3.) Mangelhaftigkeit des Verfahrens, Rechtswidrigkeit des Inhaltes:

Zunächst darf auf die Ausführungen unter Punkt 1.) ?Historischer Verfahrensablauf? hingewiesen werden.

Hiezu wird festgehalten wie folgt:

Die rechtsfreundliche Vertreterin des Antragstellers hat, nachdem ihr seitens der Grundverkehrsbehörde, Mag. T., mit 26.01.2011 die vorläufigen Verfahrensergebnisse zur Stellungnahme übermittelt wurden, am 31.01.2011 mit Mag. T. ein Gespräch geführt.

Hiebei wurde vereinbart, dass der Antragsteller noch einmal ein Gespräch mit dem Tourismusverband XY sowie dem Bürgermeister der Gemeinde XY führen werde, dies über seine rechtsfreundliche Vertretung, dies insbesondere zwecks Erörterung des Konzeptes zur touristischen Bewerbung des russischen Marktes für XY und Tirol.

Dieses Gespräch hat die rechtsfreundliche Vertretung des Antragstellers am 31.02.2011 geführt, hiebei wurde vom Bürgermeister der Gemeinde XY sowie dem Direktor des Tourismusverbandes erklärt, dass diese Bewerbung für XY von großem Interesse sei und weitere vertiefende Gespräche interessant und wichtig sein werden.

Im hiermit bekämpften Bescheid führt die Grundverkehrsbehörde, Mag. T., lediglich aus, dass diesbezüglich keine weiteren Unterlagen präsentiert worden seien.

Im Sinne der zwischen der Grundverkehrsbehörde, Mag. T., und der rechtsfreundlichen Vertreterin des Antragstellers

getroffenen Vereinbarung wäre es insbesondere auch im Sinne der amtswegigen Ermittlungspflicht jedenfalls der Behörde oblegen, eine allfällige Stellungnahme einzuholen, zumal seitens des Antragstellers auf das explizit geführte Gespräch und Gesprächsergebnis verwiesen wurde.

Am 25.03.2011 hat die rechtsfreundliche Vertreterin des Antragstellers mit der Grundverkehrsbehörde, Mag. T., telefonisch Kontakt aufgenommen, wobei Mag. T. erklärt hat, dass die Beibringung weiterer Unterlagen zur Bekräftigung des öffentlichen Interesses jedenfalls positiv wären.

Die rechtsfreundliche Vertreterin des Antragstellers hat gegenüber Herrn Mag. T. erklärt, sie werde sich hierum kümmern, insbesondere durch Kontaktaufnahme mit den wesentlichen politischen Entscheidungsträgem des Landes.

In weiterer Folge hat am 28.03.2011 ein Gespräch zwischen der rechtsfreundlichen Vertreterin des Antragstellers und dem Präsidenten des Tiroler Landtages stattgefunden, dies auf Anfrage des Präsidenten des Tiroler Landtages.

Die rechtsfreundliche Vertreterin des Antragstellers hat mit dem Präsidenten des Tiroler Landtages die Angelegenheit erörtert, dieser hat in Kenntnis des Sachverhaltes Schreiben an den Landeshauptmann sowie die zuständige Wirtschaftslandesrätin gerichtet und unter Darlegung seiner Sicht, nämlich Befürwortung eines öffentlichen Interesses, um entsprechende Stellungnahmen ersucht.

Weiters hat der Präsident des Tiroler Landtages den Bürgermeister der Gemeinde XY kontaktiert, welcher diesem gegenüber erklärte, dass die Gemeinde XY ein vom Land Tirol dargestelltes bzw erklärtes öffentliches Interesse jedenfalls mittragen werde.

Mit Eingabe vom 29.03.2011 hat die rechtsfreundliche Vertreterin des Antragstellers die zu erwartenden Schreiben des Landeshauptmannes bzw der zuständigen Wirtschaftslandesrätin avisiert und die Grundverkehrsbehörde ersucht, dass Einlangen dieser Schreiben zwecks rechtsrichtiger abschließender Beurteilung der gegenständlichen Angelegenheit abzuwarten.

Dies hat die Grundverkehrsbehörde, Mag. T., nicht getan, vielmehr hat sie den hiermit bekämpften Negativbescheid erlassen.

Es ist erstaunlich, dass die Grundverkehrsbehörde im Wissen, dass seitens des Vorsitzenden der gesetzgebenden Körperschaft Tirols bereits eine positive Stellungnahme vorliegt, weiters seitens des zuständigen Regierungsmitgliedes eine solche zu erwarten ist, es nicht der Mühe wert findet, diese Stellungnahme des Landtagspräsidenten zu berücksichtigen bzw die Stellungnahme des zuständigen Regierungsmitgliedes abzuwarten.

Hiezu wäre die Behörde im Sinne der Bestimmungen des AVG aber jedenfalls verpflichtet, weiters ergibt sich wohl auch eine Verpflichtung dahingehend, solche, im gegenständlichen Akt wohl entscheidungswesentlichsten Unterlagen entsprechend zu berücksichtigen und nicht einfach das Verfahren mittels eines rechtsunrichtigen, inhaltlich rechtswidrigen und unter Missachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommenen Bescheides ?abzuwürgen?.

Der hiemit bekämpfte Bescheid ist jedenfalls inhaltlich rechtswidrig, dies in Folge Verletzung von Verfahrensvorschriften, insbesondere Verletzung der Amtswegigkeit und Vollständigkeit des Ermittlungsverfahrens.

Bei rechtsrichtiger Betrachtung der Angelegenheit, Einhaltung aller gesetzlich normierten Verfahrensvorschriften und insbesondere Berücksichtigung der vorliegenden Beweisergebnisse wäre bei rechtsrichtiger Beurteilung dem gegenständlichenfalls zu beurteilenden Rechtserwerb jedenfalls die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen.?

Abschließend wurde beantragt, dem vorliegenden Rechtsgeschäft die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen.

Die Berufungsbehörde hat wie folgt erwogen:

Sachverhalt:

Bei der Liegenschaft in EZ XY GB XY, allein bestehend aus dem Gst XY mit 674 m2, handelt es sich um ein bebautes Baugrundstück. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Haus ?A.-M.? in XY, XY-Straße 12. Das Objekt besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Untergeschoss befinden sich ein Wellnessbereich, eine Relaxzone,

ein Freizeitraum, eine Dusche/WC, ein Vorraum mit Schischuhtrockner, ein Wasch- und Bügelraum, der ehemalige Schutzraum sowie der Heizraum und Tankraum. Im Erdgeschoss befindet sich eine vom Gangbereich aus zugängliche abgeschlossene Wohneinheit. Im Obergeschoss befinden sich zwei spiegelgleiche Appartements mit jeweils einem Schlafzimmer, jeweils einem Bad/WC, jeweils einem Balkon sowie davorliegenden, zum Stiegenhaus hin offenen Aufenthaltsbereich. Darüber hinaus befinden sich im Obergeschoss für den Hausmeister ein Büroraum, ein Schlafzimmer sowie eine Dusche und ein WC. Eine Küche befindet sich ausschließlich in der Wohneinheit im Erdgeschoss. Der Schlafteil in dieser Wohneinheit ist vom restlichen Wohnteil abtrennbar (vgl dazu die im Akt einliegende Planbeilage).

Dieses Objekt ist nicht im Verzeichnis der Freizeitwohnsitze (vgl § 14 TROG 2011) eingetragen; es findet sich auch nicht im Vermieterverzeichnis des Tourismusverbandes XY.

A. T. ist seit 20.03.2003 mit Hauptwohnsitz in Wien, derzeit unter der Adresse XY-Gasse 13/8, gemeldet. Diese Wohnung steht in seinem Eigentum. A. T. verfügt über einen Aufenthaltstitel Daueraufenthalt-EG. Nach seinem eigenen Vorbringen hat A. T. den Mittelpunkt seiner Lebensinteressen (Hauptwohnsitz) in Moskau; er hält sich allerdings immer wieder in der erwähnten Wohnung in Wien auf und verfügt somit auch über einen Wohnsitz in Wien.

Diese Sachverhaltsfeststellungen ergeben sich aus den Unterlagen im erstinstanzlichen Akt und stützen sich weiters auf das Ergebnis des ergänzend durchgeführten Ermittlungsverfahrens. Dass der Berufungswerber in Wien über einen Wohnsitz verfügt, ergibt sich aus den im Akt einliegenden Unterlagen und stützt sich zudem auf das eigene Vorbringen des Berufungswerbers. Die Sachverhaltsfeststellungen stehen im Übrigen auch außer Streit.

Im Verfahren wurden verschiedene ?Bestätigungen? zum geltend gemachten öffentlichen Interesse vorgelegt:

Stellungnahme Gemeinde XY (20.10.2010);

Stellungnahme Wirtschaftskammer, Bezirksstelle Landeck (26.11.2010);

Stellungnahme Amt der Tiroler Landesregierung, Abt Wirtschaft und Arbeit (04.12.2010);

Stellungnahme Bezirksfürsorgeverein Landeck (09.12.2010);

Stellungnahme Tourismusverband XY (10.12.2010);

Schreiben des Herrn Landtagspräsident an den Herrn Landeshauptmann (28.03.2011);

Stellungnahme der Betriebsansiedelungsagentur der Republik Österreich (31.05.2011);

Strategiepapier des M. Management Center Innsbruck (vorgelegt am 16.06.2011);

Stellungnahme Frau Landesrätin P. Z.-F. (04.07.2011);

Letter of Confirmation MCI (05.07.2011);

Ergänzende Stellungnahme MCI (04.08.2011);

Stellungnahme Tourismusverband XY (02.09.2011);

Stellungnahme Gemeinde XY (13.09.2011);

Stellungnahme Herr Landeshauptmann G. P. (14.09.2011).

Zur Nutzung des gegenständlichen Objektes hat der Berufungswerber selbst anlässlich der mündlichen Berufungsverhandlung folgendes ausgeführt:

?Aufgrund meiner geschäftlichen Tätigkeit habe ich enge Bindungen zu Österreich. Wir haben in Europa sehr viele Partner, insbesondere in Österreich. Österreich ist der bequemste Ort, um mit unseren Partnern Verhandlungen zu führen. Hauptproblem für die Partner in Europa ist es, beispielsweise in Italien, ein Visum zu bekommen. Die Stadt Wien ist nur zwei Stunden von Moskau entfernt und damit der Mittelpunkt von Europa. Wir haben eine internationale Gesellschaft und haben viele Partner aus England und Europa.

....

Ich habe große Erfahrung mit Treffen in London und Wien. Dabei hat sich gezeigt, dass häusliche Atmosphäre ideal für solche Treffen ist, um Beziehungen zwischen Geschäftspartnern aufzubauen. Wir haben einfach oft in Tirol Urlaub gemacht, wir haben uns verliebt in diese Gegend. Früher haben wir oft in der Schweiz Urlaub gemacht. Da wir bereits in Wien einen Stützpunkt haben, welcher mitunter auch für Verhandlungen verwendet wird, haben wir uns gedacht, es wäre ideal, hier in Tirol einen Stützpunkt zu haben, um eben die erwähnten Verhandlungen zu führen. Dies insbesondere auch übers Wochenende. In Wien ist das nicht so ideal, weil sich die Wohnung in der Stadt befindet. Es geht um aktive Wochenende; da bietet sich XY eben an.

Wir haben uns auch gedacht, es wäre nicht schlecht für die Tourismusentwicklung in XY. Der Gedanke dahinter war, dass wir unseren Kunden als Gewinn eine Reise nach XY anbieten können. Das ist ein Punkt, wo wir uns von anderen Gesellschaften unterscheiden, weil diese so etwas nicht anbieten können. Es geht vor allem um unsere Top-Kunden. Sie bekommen von uns Auszeichnungen und Preise. In diesem Zusammenhang wollten wir unter anderem einen Urlaub in XY anbieten. In der Hochsaison sind in XY die Unterkünfte meistens belegt. Die Ausgezeichneten bzw Geehrten würden dann im erworbenen Objekt in XY Unterkunft nehmen und dort ihren Urlaub verbringen.

Wir haben mit dem Tourismusverband XY auch bereits Kontakt aufgenommen, um so etwas für Massenkunden anzubieten. Diese würden sich allerdings dann in Hotels aufhalten. Der Tourismusverband hat bereits in diesem Zusammenhang seine Vertretung nach Moskau gesandt.

.... Auch aus diesem Grund war es notwendig, ein Haus in XY zu erwerben, um all dies zu koordinieren. Das Ganze ist ein Testprojekt. Wenn die Sache gut läuft, besteht die Absicht, in XY ein Hotel zu erwerben und unsere Kunden dorthin zu bringen. Das war eigentlich der Hauptgrund, warum wir das Objekt in XY erworben haben.

...

Wir haben bisher umfangreiche Werbung in Moskau gemacht. Unsere Gesellschaft hat Stützpunkte in über 100 Städten in Russland. Alle zwei Wochen werden Werbungen gedruckt. Gerade jetzt wird wieder Werbung gedruckt und wir möchten auf die Möglichkeit der Erholung in Tirol hinweisen. Wir verfügen auch über eine Zeitschrift und möchten auch hier Werbung für Tirol unterbringen. Diese Zeitschrift hat eine Auflage von rund 10 Millionen Stück. Die Zeitschrift wird 4 x im Jahr mit 500.000 Stück aufgelegt. Darüber hinaus wird diese Zeitschrift auch noch 6 x in elektronische Form aufgelegt. Die elektronische Auflage ist auch interaktiv; es können ganze Filme abgespielt werden. Es geht uns darum, Tirol entsprechend zu präsentieren.

Wir haben in über 100 Städten Russlands genau 232 Geschäfte mit durchschnittlich 1.500 und 2.000 m2. Unsere Tätigkeit ist vergleichbar mit Media Markt in Österreich. Im Gegensatz zu Media Markt verkaufen wir allerdings auch sehr viel Online. Unser Hauptpartner in Österreich ist L. ....

Das Haus in XY bietet eine hervorragende Möglichkeit, unsere Geschäftsbeziehungen zu unseren Partnern zu entwickeln. Wir haben dort die Möglichkeit, nicht nur über Geschäftliches zu sprechen, sondern können dort auch das Wochenende in einem entsprechenden Ambiente verbringen. In dieser Zeit können wir auch andere entstehenden Fragen und Probleme klären.

Wir sind eine internationale Gesellschaft und bemühen uns, diese Gesellschaft weiterhin international aufzubauen. Deswegen ist geplant, junge Fachleute (Manager) aber auch Studenten in Moskau zur Arbeit heranzuziehen. Sie sollen vor Ort sehen, wie sich der große russische Markt entwickelt. Wir verfügen in diesem Zusammenhang bereits über entsprechende Erfahrung. Dieser Austausch soll im Prinzip über das MCI erfolgen. Unsere Fachleute haben für das MCI auch bereits eine Präsentation gemacht. Wir sind sehr an Studenten und jungen Fachspezialisten interessiert.

...?

Rechtliche Beurteilung:

Die im gegenständlichen Fall maßgeblichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 (TGVG), LGBl Nr 61/1996 in der Fassung LGBl Nr 30/2011, lauten wie folgt:

?§ 2

Begriffsbestimmungen

?

(7) Ausländer sind:

a) natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen; ??

§ 3

Gleichstellung im Rahmen der europäischen Integration sowie aufgrund staatsvertraglicher Verpflichtungen

(1) Staatsangehörige eines anderen EU-Mitgliedstaates oder eines anderen Vertragsstaates des EWR-Abkommens sind für den Geltungsbereich dieses Gesetzes den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt.

?

(3) Im Übrigen sind natürliche Personen sowie juristische Personen und sonstige rechtsfähige Personengemeinschaften den österreichischen Staatsbürgern und den österreichischen juristischen Personen bzw sonstigen rechtsfähigen Personengemeinschaften gleichgestellt, soweit sich dies in sonstiger Weise aus dem Unionsrecht oder aus staatsvertraglichen Verpflichtungen, einschließlich solcher aus Verträgen im Rahmen der europäischen Integration, ergibt.

(4) Der Nachweis, dass die Voraussetzungen nach Abs 1, 2 oder 3 vorliegen, obliegt dem Rechtserwerber.

3. Abschnitt

Rechtserwerbe an Baugrundstücken

§ 9

Erklärungspflicht

(1) Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an Baugrundstücken zum Gegenstand haben, bedürfen einer Erklärung nach § 11 Abs 1 oder 2:

a) den Erwerb des Eigentums;

?

§ 11

Inhalt der Erklärung, Frist für die Bebauung

(1) Beim Rechtserwerb an einem bebauten Baugrundstück hat der Rechtserwerber zu erklären, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll.

?

4. Abschnitt

Rechtserwerbe an Grundstücken durch Ausländer

§ 12

Genehmigungspflicht, Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

(1) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die den Erwerb von Rechten im Sinne des § 9 an Baugrundstücken ... zum Gegenstand haben.

?

§ 13

Genehmigungsvoraussetzungen

(1) Die Genehmigung nach § 12 Abs 1 darf nur erteilt werden, wenn

?

b)

bei Rechtserwerben an Baugrundstücken die Erklärung nach § 11 Abs 1 oder 2 vorliegt; der Erklärung nach § 11 Abs 1 oder 2 lit a bedarf es jedoch nicht beim Rechtserwerb an einem Freizeitwohnsitz nach § 14 Abs 1,

c)

in allen Fällen der Rechtserwerb staatspolitischen Interessen nicht widerspricht und ein öffentliches Interesse am Rechtserwerb durch den Ausländer, insbesondere in wirtschaftlicher, kultureller oder sozialer Hinsicht, besteht.

??

Weiters maßgeblich ist nachfolgende Bestimmung des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG), BGBl Nr 51, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 111/2010:

§ 66

?

(4) Außer dem in Abs 2 erwähnten Fall hat die Berufungsbehörde, sofern die Berufung nicht als unzulässig oder verspätet zurückzuweisen ist, immer in der Sache selbst zu entscheiden. Sie ist berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung (§ 60) ihre Anschauung an die Stelle jener der Unterbehörde zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern.

§ 76

(1) Erwachsen der Behörde bei einer Amtshandlung Barauslagen, so hat dafür, sofern nach den Verwaltungsvorschriften nicht auch diese Auslagen von Amts wegen zu tragen sind, die Partei aufzukommen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen und Dolmetschern zustehen. ...?

Gegenstand dieses Berufungsverfahrens ist der Erwerb der Liegenschaft in EZ XY GB XY, allein bestehend aus dem Gst XY mit 674 m2 samt darauf errichtetem Wohnhaus XY-Straße 12, durch Herrn A. T. A. T. ist russischer Staatsangehöriger.

Vorliegend sind nun einerseits die Voraussetzungen für den Erwerb von Baugrundstücken (§§ 9 ff TGVG) zu erfüllen; andererseits kommen die Vorschriften über den Ausländergrundverkehr (§§ 12 ff legcit) zum Tragen. Die für den Bereich des Baulandgrundverkehrs erforderliche Erklärung, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, hat der Käufer abgegeben. Die Vorschriften über den Ausländergrundverkehr sind im Hinblick auf die Staatsbürgerschaft des Käufers beachtlich.

Nicht gefolgt werden kann in diesem Zusammenhang der im Rahmen des Berufungsverfahrens dargelegten Ansicht des rechtsfreundlich vertretenen Berufungswerbers, wonach die Kapitalverkehrsfreiheit vorliegend Anwendung zu finden und insoweit eine Gleichstellung mit österreichischen Staatsbürgern zu erfolgen habe. Festzuhalten ist dazu vorweg, dass nach der Judikatur des VwGH die einschlägigen Bestimmungen des TGVG nicht unter die Stillhaltevorschrift des Art 64 Abs 1 AEUV (ex-Artikel 57 Abs 1 EG) fallen, wonach Beschränkungen gegenüber

Drittstaaten aufrecht erhalten werden können, wenn sie am 31.12.1993 aufgrund mitgliedstaatlicher Vorschriften tatsächlich bestanden haben (vgl VwGH 21.11.2003, 2001/02/0200). Damit ist für den Berufungswerber allerdings nichts gewonnen. Artikel 63 AEUV (ex-Artikel 56 EG) liberalisiert zwar nach seinem ausdrücklichen Wortlaut den Kapital- und Zahlungsverkehr nicht nur zwischen den Mitgliedstaaten, sondern auch zwischen diesen und Drittländern (erga omnes-Prinzip). Es kommt weder auf die Staatsangehörigkeit der Begünstigten noch auf ihre Gebietsansässigkeit oder die Herkunft des Kapitals an (vgl Schürmann in: Lenz/Borchardt (Hrsg), EU-Verträge Kommentar5, Art 63, Rn 18). Im gegenständlichen Fall kommt allerdings Artikel 63 AEUV von vornherein nicht zur Anwendung, weil es sich nicht um einen Kapitalverkehr oder Zahlungsverkehr zwischen den Mitgliedstaaten oder zwischen Mitgliedstaaten und dritten Ländern handelt. Denn der Berufungswerber verfügt über einen Wohnsitz in Wien sowie über einen Aufenthaltstitel, Daueraufenthalt-EG. Es ist somit beim angezeigten Ankauf eines Hauses in XY kein Auslandsbezug vorhanden. Auch der Umstand, dass das Kapital für den Ankauf der Liegenschaft in XY nach dem Vorbringen des Berufungswerbers aus Russland gekommen ist, macht den angezeigten Rechtserwerb in Tirol nicht zu einem Kapitalverkehr mit Auslandsbezug im Sinne des Artikel 63 AEUV, zumal dieser Kapitaltransfer bereits erfolgt ist und als solcher zudem durch die vorliegende Berufungsentscheidung in keiner Weise behindert wird (vgl VwGH 19.10.2001, 2000/02/0325).

Dass der vorliegende Rechtserwerb staatspolitischen Interessen widersprechen würde, davon kann anknüpfend an die Stellungnahme der Sicherheitsdirektion Tirol vom 12.11.2010 nicht ausgegangen werden. Im Ergebnis kann der Erstinstanz aber auch nicht entgegengetreten werden, wenn sie ein öffentliches Interesse am Erwerb des gegenständlichen Objektes in der Gemeinde XY durch Herrn A. T., insbesondere in wirtschaftlicher, kultureller oder sozialer Hinsicht, nicht erblickt hat.

Sowohl die Gemeinde XY als auch der Tourismusverband XY haben in ihren (ersten) Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass weder in wirtschaftlicher, noch in kultureller oder sozialer Hinsicht Verbindungen zum Berufungswerber bestehen (!). Auch wenn in weiterer Folge die, nunmehr näher dargelegten, Aktivitäten von ?XY? ganz allgemein in wirtschaftlicher Hinsicht begrüßt werden, wird in keiner dieser Stellungnahmen ein Bezug zum Ankauf des Objektes in XY hergestellt. In keiner der insgesamt vorgelegten Stellungnahmen, von einer einzigen Ausnahme abgesehen, wird festgehalten, dass der Erwerb dieses Objektes selbst im öffentlichen Interesse gelegen ist und dies nachvollziehbar begründet. Dass insgesamt ein wirtschaftliches Interesse im Zusammenhang mit den dargelegten Aktivitäten von ?XY? besteht, wird zutreffend sein, führt allerdings noch nicht dazu, dass auch ein öffentliches Interesse in wirtschaftlicher Hinsicht am Erwerb dieses Wohnhauses besteht und damit der Berufungswerber einen Rechtsanspruch darauf hat, für die von ihm angegebenen Zwecke ein Wohnhaus in XY zu erwerben. Das die Erteilung einer ausländergrundverkehrsbehördlichen Zustimmung ermöglichende wirtschaftliche Interesse (des Landes oder einer Gemeinde) muss nämlich am Rechtserwerb durch den Ausländer bestehen (vgl VwGH 21.02.1990, Zl 89/02/0154).

Die vom Berufungswerber dargelegten Verhandlungsführungen mit Geschäftspartnern übers Wochenende in XY vermögen ein öffentliches Interesse in wirtschaftlicher Hinsicht nicht zu begründen. Ganz im Gegenteil, hier stellt sich vielmehr die Frage, ob eine solche Nutzung, zumal diese nach den Ausführungen des Berufungswerbers an den Wochenenden verbunden mit Aktivitäten und damit wohl überwiegend in der Wintersaison in einem international bekannten Tourismusort stattfinden soll, nicht vielmehr eine unzulässige Nutzung als Freizeitwohnsitz darstellen würde. Darin könnte wohl auf keinen Fall ein öffentliches Interesse erblickt werden. Auch die ins Treffen geführten Gewinnspiele vom ?XY? vermögen nach Ansicht der Berufungsbehörde ein öffentliches Interesse in wirtschaftlicher Hinsicht am Ankauf des Objektes in XY selbst nicht darzutun. Diese künftigen Aufenthalte der ?Top-Kunden? können, bei entsprechender Planung und Koordination, auch über die heimische Hotellerie abgedeckt werden. Was die Kooperation des MCI (Management Center Innsbruck) mit ?XY? mit dem Ankauf der Liegenschaft in XY zu tun haben soll, ist überhaupt nicht erkennbar.

Das Vorliegen kultureller Interessen konnte der rechtsfreundlich vertretene Berufungswerber ebenfalls nicht nachvollziehbar darlegen; das Verfassen eines Drehbuches durch F. M. für eine Dreierstaffel ?Russensaga? (vgl das Vorbringen im Schriftsatz vom 06.06.2011) reicht hier jedenfalls nicht aus. Das ins Treffen geführte öffentliche

Interesse in sozialer Hinsicht, nämlich die im Bezirk Landeck bestehenden Altenwohn- und Pflegeheime (Landeck, Ried, Grins, Flirsch, Zams) je nach Bedarf mit entsprechenden Produkten im Warenwert von rund Euro 50.000,00 auszustatten (so die Ausführungen im Grundverkehrsgesuch), haben selbst die betroffenen Einrichtungen sehr kritisch eingestuft und dieses Angebot teilweise, für die Berufungsbehörde nachvollziehbar, überhaupt abgelehnt.

Im Ergebnis liegen daher die Genehmigungsvoraussetzungen des § 13 Abs 1 lit b TGVG nicht vor, weshalb die Berufung als unbegründet abzuweisen war.

Die Gebühren für die zur mündlichen Berufungsverhandlung beigezogene Dolmetscherin wurden (im geltend gemachten Ausmaß) bescheidmäßig wie folgt bestimmt:

I. Entschädigung für Zeitversäumnis (§ 32 Abs 1 GebAG 1975) 1 begonnene Stunde zu Euro 22,70, Euro 22,70

II. Mühewaltung (§ 54 Abs 1 GebAG 1975)

Teilnahme an Verhandlung(en) oder Vernehmung(en):

a)

für die erste halbe Stunde Euro 24,50, Euro 24,50

b)

für jede weitere halbe Stunde Euro 12,40, Euro 24,80

III. Reisekosten (§ 27ff GebAG 1975)

Fahrt mit öffentlichem Verkehrsmittel hin und retour, Euro 3,80 Endsumme Euro 75,80

Diese Gebühren wurden bereits bezahlt und waren nunmehr, gestützt auf die Vorschrift des§ 76 Abs 1 AVG, als Barauslagen dem Berufungswerber vorzuschreiben.

Es war daher insgesamt wie im Spruch zu entscheiden.

Schlagworte

Es besteht kein öffentliches Interesse in wirtschaftlicher Hinsicht am Erwerb eines Wohnhauses in einem renommierten Wintersportort durch einen russischen Staatsangehörigen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die näher dargelegten Aktivitäten des Unternehmens des russischen Staatsangehörigen in wirtschaftlicher Hinsicht durchaus begrüßt werden. Auch ein öffentliches Interesse in kultureller oder sotialer Hinsicht liegt nicht vor.

Zuletzt aktualisiert am

02.11.2011

Quelle: Unabhängige Verwaltungssenate UVS, http://www.wien.gv.at/uvs/index.html

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at