

# TE Vwgh Erkenntnis 1999/9/30 99/02/0040

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.09.1999

## Index

E000 EU- Recht allgemein;  
E1E;  
E1N;  
E6j;  
L67007 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Tirol;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
10/02 Novellen zum B-VG;  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;  
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
59/04 EU - EWR;

## Norm

11992E005 EGV Art5;  
11992E006 EGV Art6;  
11994N002 EU-Beitrittsvertrag Akte Art2;  
11994N070 EU-Beitrittsvertrag Akte Art70;  
11997E010 EG Art10;  
11997E012 EG Art12;  
11997E056 EG Art56;  
61996CJ0122 Saldanha VORAB;  
ABGB §684;  
B-VG Art130 Abs1 Z1;  
B-VG Art133 Z4;  
B-VGNov 1992 Art3;  
EURallg;  
GVG Tir 1983 §1 Abs1 Z2 lit a;  
GVG Tir 1983 §16 Abs1;  
GVG Tir 1983 §28 Abs6;  
GVG Tir 1983 §3 Abs1 lit a;  
GVG Tir 1983 §3 Abs2 lit a;  
GVG Tir 1983 §4 Abs2;

GVG Tir 1994 §40 Abs4;

GVG Tir 1996 §40 Abs2;

GVG Tir 1996 §40 Abs3;

VwGG §34 Abs1;

VwGG §41 Abs1;

VwRallg;

### **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Wetzel und die Hofräte Dr. Kremla, Dr. Riedinger, Dr. Holeschofsky und Dr. Beck als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Böhm, über die Beschwerde der ID in E, vertreten durch Waldbauer, Paumgartner & Naschberger, Rechtsanwälte Partnerschaft in Kufstein, Josef-Egger Straße 3, gegen den Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 9. Juli 1997, Zl. LGv-644/7, betreffend Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Tirol hat der beschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von S 13.040.-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Die am 17. November 1993 verstorbene österreichische Staatsangehörige H. S. war Eigentümerin einer näher genannten Liegenschaft in E., bestehend aus einem Grundstück mit 524 m<sup>2</sup> samt darauf errichtetem Wohnhaus. Entsprechend einer letztwilligen Verfügung vom 20. Juli 1979 hat H. S. diese Liegenschaft dem deutschen Staatsangehörigen A. D. und der Beschwerdeführerin (einer deutschen Staatsangehörigen) vermacht. A. D. verzichtete jedoch im durchgeführten Verlassenschaftsverfahren auf seinen Anspruch aus der Vermächtnisverfügung zugunsten seiner Gattin

(= Beschwerdeführerin).

Mit Bescheid vom 11. Dezember 1996 genehmigte die Bezirkshauptmannschaft Kufstein als Grundverkehrsbehörde erster Instanz den Rechtserwerb am gegenständlichen Baugrundstück gemäß § 26 Abs. 1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. Nr. 61, sowie gemäß § 9 Abs. 1 lit. a und § 11 Abs. 1 i.V.m. den §§ 3 und 25 leg. cit. Gegen diesen Bescheid erhob in der Folge der Landesgrundverkehrsreferent beim Amt der Tiroler Landesregierung Berufung. Die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung gab dieser Berufung mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 9. Juli 1997 Folge und versagte dem Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft samt darauf errichtetem Wohnhaus nach Maßgabe des Vermächtnisses vom 20. Juli 1979 gemäß § 3 Abs. 1 lit. a und § 4 Abs. 2 lit. a des Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBl. Nr. 69 (kurz: TGVG 1983), in Verbindung mit § 40 Abs. 3 TGVG 1996 die grundverkehrsbehördliche Zustimmung.

In der Begründung verweist die belangte Behörde u.a. darauf, dass sie im vorliegenden Fall das TGVG 1996, welches am 1. Oktober 1996 in Kraft getreten sei, anzuwenden habe. Entsprechend der Übergangsbestimmung des § 40 Abs. 3 TGVG 1996 sei auf Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen worden seien, in materiellrechtlicher Hinsicht weiterhin das TGVG 1983 anzuwenden. Bei letztwilligen Erwerben sei für die Beurteilung, welche Rechtslage Anwendung zu finden habe, im Sinne der Judikatur des Verfassungsgerichtshofs (vgl. das Erkenntnis vom 30. November 1993, B 1216/93, VfSlg. 13.609) weder der Zeitpunkt der Errichtung der letztwilligen Anordnung, noch der Zeitpunkt der Eröffnung der Verlasssache und auch nicht die Abgabe der Erbserklärung, sondern vielmehr der Todestag maßgebend. H. S. sei am 17. November 1993 verstorben, weshalb entgegen der offenbaren Rechtsansicht insbesondere der Grundverkehrsbehörde erster Instanz für den gegenständlichen Rechtserwerb im Sinne des § 40 Abs. 3 TGVG 1996 in materiellrechtlicher Hinsicht weiterhin das TGVG 1983 Anwendung zu finden habe.

Nach § 1 TGVG 1983 würden u.a. Rechtserwerbe an sonstigen Grundstücken immer dann diesem Gesetz unterliegen, wenn als Rechtserwerber Personen im Sinne des § 1 Abs. 1 Z. 2 leg. cit. aufträten, die die österreichische Staatsangehörigkeit nicht aufwiesen. Der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfe nach § 3 Abs. 1 lit. a TGVG

1983 grundsätzlich jeder originäre oder derivative Eigentumserwerb. Der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfte es jedoch u.a., bei Rechtsnachfolgern, die dem Personenkreis nach § 1 Abs. 1 Z. 2 (Ausländer) angehörten, nur dann nicht, wenn die Rechtsnachfolger zu den gesetzlichen Erben zählten (vgl. § 3 Abs. 2 lit. a TGVG 1983).

Es stehe außer Streit, dass es sich vorliegend um ein Baugrundstück und damit um ein sonstiges Grundstück im Sinne des § 1 Abs. 1 Z. 2 TGVG 1983 handle. Weiters stehe außer Streit, dass die Beschwerdeführerin nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben der am 17. November 1993 verstorbenen H. S. gehöre, weshalb der Befreiungstatbestand nach § 3 Abs. 2 lit. a TGVG 1983 nicht zum Tragen kommen könne. Vielmehr sei eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erforderlich.

Nach dem unbestritten gebliebenen Ergebnis der im Zuge der Volkszählung 1991 durchgeführten Häuser- und Wohnungszählung stünden nämlich rund 16,5% der Wohnungen der Gemeinde E. im Eigentum von ausländischen Staatsangehörigen, sodass unter diesen Umständen kein Zweifel daran bestehen könne, dass in dieser Gemeinde gesamthaft betrachtet jedenfalls Überfremdungsgefahr bestehe. Der Versagungstatbestand des § 4 Abs. 2 lit. a TGVG 1983 sei somit im Ergebnis erfüllt.

Soweit die Beschwerdeführerin auf die Arbeitnehmerfreizügigkeit nach dem EG-Vertrag Bezug nehme, sei ihr u. a. entgegenzuhalten, dass im Hinblick auf § 40 Abs. 3 TGVG 1996 weiterhin die Rechtslage nach dem TGVG 1983 entscheidend sei. Der nationale Gesetzgeber könne "wohl zweifelsfrei" ohne Bindung an EU-Recht anordnen, welches Recht für Tatbestände vor dem EU-Beitritt anzuwenden sei.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, welcher die Behandlung derselben mit Beschluss vom 30. November 1998, B 2115/97, ablehnte und sie in der Folge gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG an den Verwaltungsgerichtshof abtrat. Dieser hat erwogen:

In der erstatteten Gegenschrift wendet die belangte Behörde grundsätzlich ein, die vorliegende Beschwerde sei vom Verwaltungsgerichtshof wegen offenkundiger Unzuständigkeit zurückzuweisen. Im Wesentlichen werden jene Argumente gegen die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtshofes nach § 28 Abs. 6 letzter Satz TGVG 1996 vorgebracht, die die belangte Behörde bereits im Zusammenhang mit der zu hg. Zl. 99/02/0039 anhängig gewesenen Beschwerde eingewendet hat. Auf die diesbezüglichen Einwendungen sowie auf die Begründung, weshalb entgegen der von der belangten Behörde vertretenen Ansicht dennoch die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtshofes auch in den Fällen einer Anwendung des § 40 Abs. 3 TGVG 1996 gegeben ist, wird daher im Zusammenhang mit dem hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 99/02/0039, gemäß § 43 Abs. 2 VwGG verwiesen.

Die Beschwerdeführerin wendet im Zusammenhang mit dem bei letztwilligen Rechtserwerben maßgeblichen Zeitpunkt nach § 40 Abs. 3 TGVG 1996 mit der diesbezüglichen Begründung des angefochtenen Bescheides insbesondere ein, dass nach einhelliger Meinung die Rechtsnachfolge und damit der Erwerb des Eigentums erst mit der Einantwortung bewirkt werde. Lehre und Rechtsprechung seien sich im Zivilrecht einig, dass der Erbe mit Einantwortung Eigentum erwerbe, nicht aber schon mit der Erbserklärung und schon gar nicht mit dem Todestag. Die Einantwortungsurkunde, mit der die Antragstellerin Eigentum erworben habe und das Verlassenschaftsverfahren abgeschlossen worden sei, datiere vom 6. Februar 1995. Der Rechtsvorgang des Eigentums- und des Erbschaftserwerbs sei durch die Beschwerdeführerin somit erst nach dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen worden, weshalb auch unter Zugrundelegung der Rechtsansicht der belangten Behörde und der erwähnten Übergangsbestimmung materiellrechtlich das TGVG 1996 anzuwenden sei.

§ 3 Abs. 2 lit. a TGVG 1983 lautet:

"(2) Der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nach Abs. 1 bedarf es nicht:

a) beim Rechtserwerb durch Erben oder Vermächtnisnehmer, sofern nicht von der Anordnung des Gesetzes oder des Erblassers oder von den Bestimmungen des Erbvertrages oder von den Bestimmungen des Erbvertrages durch besondere Übereinkommen (Erbteilungsübereinkommen) abgegangen wird; bei Rechtsnachfolgern, die dem Personenkreis nach § 1 Abs. 1 Z. 2 angehören, jedoch nur dann, wenn die Rechtsnachfolger zu den gesetzlichen Erben zählen;

..."

Gemäß § 684 ABGB erwirbt der Legatar in der Regel (§ 699) gleich nach dem Tode des Erblassers für sich und seine Nachfolger ein Recht auf das Vermächtnis. Das Eigentumsrecht auf die vermachte Sache aber kann nur nach den für

die Erwerbung des Eigentums in dem fünften Hauptstücke aufgestellten Vorschriften erlangt werden.

Auf Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. Jänner 1994 abgeschlossen wurden, ist nach § 40 Abs. 3 TGVG 1996 in materiellrechtlicher Hinsicht weiterhin das Grundverkehrsgesetz 1983 anzuwenden. Hinsichtlich der Behörden und des Verfahrens gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes.

Der Beschwerdeführerin ist entgegenzuhalten, dass es im Beschwerdefall im Sinne des § 40 Abs. 3 TGVG 1996 u.a. auf einen entsprechenden "Rechtsvorgang" ankommt. Unter einem solchen vor dem 1. Jänner 1994 liegenden Rechtsvorgang fällt im Sinne des § 3 Abs. 2 lit. a TGVG 1983 der "Rechtserwerb durch Vermächtnisnehmer". Wie etwa der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 29. September 1992, B 380/92 (= VfSlg. 13.164), im Zusammenhang mit dieser Bestimmung des TGVG 1983 ausgeführt hat, wird nach § 684 ABGB das Recht des Vermächtnisnehmers mit dem Anfallstag, das ist (abgesehen von einem aufschiebend bedingten Vermächtnis, bei welchem dieser Tag noch später liegt), der Todestag des Erblassers, erworben.

Der maßgebliche Rechtserwerb fand somit bereits am Anfallstag statt, welcher von der belangten Behörde im Beschwerdefall zutreffend mit dem Todestag der Erblasserin H. S.

(= 17. November 1993) angenommen wurde. Es war daher grundsätzlich aufgrund der Übergangsbestimmung des § 40 Abs. 3 TGVG 1996 das TGVG 1983 "in materiellrechtlicher Hinsicht" weiterhin anzuwenden.

Die Beschwerdeführerin wendet insbesondere ein, es seien selbst dann, wenn man unter Hinweis auf die Übergangsbestimmungen des TGVG 1996 zur Anwendung des TGVG 1983 gelange, aufgrund des Wirksamwerdens des Beitrittsvertrages Österreichs zur EU mit 1. Jänner 1995 die maßgeblichen europarechtlichen Bestimmungen auch in jenen grundverkehrsbehördlichen Verfahren anzuwenden, die nach den Vorschriften des TGVG 1983 abzuhandeln seien. Daraus ergebe sich, dass seitens der belangten Behörde jedenfalls u.a. die in Art. 48 ff EGV und in den Art. 7 und 9 der Verordnung des Rates Nr. 1612/68 normierte Arbeitnehmerfreizügigkeit zu beachten gewesen wäre, sodass die maßgebende Bestimmung des § 4 TGVG 1983, die dem bekämpften Bescheid zugrunde liege, im Hinblick auf gemeinschaftsrechtliche Normen nicht anzuwenden gewesen wäre. Die durch die Freizügigkeit eingeräumten Rechte seien unmittelbar anwendbar, sodass sich die Rechtsunterworfenen wegen des Anwendungsvorrangs der Regelungen direkt auf diese berufen könnten und die Behörden diese Bestimmungen unabhängig von der innerstaatlichen Rechtslage anzuwenden hätten. Faktum sei, dass ein Rechtserwerb durch die Beschwerdeführerin zum aktuellen Zeitpunkt möglich wäre.

Nach § 1 Abs. 1 Z. 2 lit. a TGVG 1983 unterliegen den Bestimmungen dieses Gesetzes alle nicht unter die Z. 1 fallenden Grundstücke (= land- und forstwirtschaftliche Grundstücke), wenn der Rechtserwerb an einem solchen Grundstück durch natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, erfolgt.

Jeder originäre oder derivative Eigentumserwerb bedarf nach § 3 Abs. 1 lit. a TGVG 1983 der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, soweit im Abs. 2 nicht anderes bestimmt ist.

Wenn der Rechtserwerber dem Personenkreis nach § 1 Abs. 1 Z. 2 TGVG 1983 angehört, darf gemäß § 4 Abs. 2 leg. cit. die nach § 3 Abs. 1 erforderliche Zustimmung bei sämtlichen diesem Gebiet unterliegenden Grundstücken (§ 1 Abs. 1) - unbeschadet der Bestimmungen des Abs. 1 - nur erteilt werden, wenn der Rechtserwerb staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen nicht widerspricht; ein Widerspruch zu solchen Interessen liegt nach lit. a dieser Bestimmung insbesondere dann vor, wenn in der betreffenden Gemeinde oder Ortschaft mit Rücksicht auf das Ausmaß des schon vorhandenen ausländischen Grundbesitzes oder auf die Zahl der ausländischen Grundbesitzer eine Überfremdung einzutreten droht.

Wird die Zustimmung im Sinne der §§ 3 bis 6 dieses Gesetzes versagt, so ist nach § 16 Abs. 1 erster Satz leg. cit. so ist der Rechtserwerb nichtig.

Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführerin nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben der H. S. gehört, weshalb aufgrund der Ausländereigenschaft der Beschwerdeführerin nach § 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 lit. a TGVG 1983 - anders als etwa für einen österreichischen Staatsangehörigen - grundsätzlich eine grundverkehrsbehördliche Bewilligung erforderlich wäre.

Das TGVG 1996, aufgrund dessen § 40 Abs. 3 im Beschwerdefall weiterhin die materiellrechtlichen Bestimmungen des TGVG 1983 anzuwenden sind, ist gemäß § 41 erster Satz TGVG 1996 mit 1. Oktober 1996, sohin erst nach dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union (kurz: EU) in Kraft getreten.

Gemäß Art. 2 der sog. Beitrittsakte des Beitrittsvertrages (siehe BGBl. Nr. 45/1995) sind die ursprünglichen Verträge und die vor dem Beitritt erlassenen Rechtsakte der Organe für die neuen Mitgliedsstaaten verbindlich und gelten in diesen Staaten nach Maßgabe der genannten Verträge und dieser Akte.

Wie der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften (kurz: EuGH) etwa im Zusammenhang mit der zuvor genannten Bestimmung der Beitrittsakte in Verbindung mit dem allgemeinen Diskriminierungsverbot aufgrund der Staatsangehörigkeit nach Art. 6 (nunmehr Art. 12) EG-Vertrag in seinem Urteil vom 2. Oktober 1997, Rechtssache C-122/96 (Saldanha u.a.), Slg. 1997, S. I-5325 ff., ausgesprochen hat, ist, weil die Beitrittsakte keine besonderen Bestimmungen hinsichtlich der Anwendung von Art. 6 (nunmehr Art. 12) EG-Vertrag vorsieht, diese Bestimmung sofort anwendbar und für die Republik Österreich vom Zeitpunkt ihres Beitritts an verbindlich, sodass sie für zukünftige Auswirkungen vor dem Beitritt dieses neuen Mitgliedsstaates zu den Gemeinschaften entstandener Sachverhalte gilt. Eine Verfahrensvorschrift (in jenem vom EuGH behandelten Fall ging es um die Vorschrift des § 57 Abs. 1 ZPO), die eine Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit bewirkt, kann daher vom Zeitpunkt des Beitritts an nicht mehr auf Staatsangehörige eines anderen Mitgliedsstaats angewendet werden, sofern sie in den sachlichen Anwendungsbereich des EG-Vertrages fällt (RZ 14).

Nach Art. 70 der vorgenannten Beitrittsakte hat Österreich lediglich für bestehende Rechtsvorschriften betreffend Zweitwohnungen eine auf fünf Jahre befristete Ausnahme "von den Verpflichtungen im Rahmen der die Europäische Union begründenden Verträge" erhalten. Die von der belangten Behörde im Beschwerdefall infolge Rechtsüberleitung durch das TGVG 1996 angewendeten materiellrechtlichen Bestimmungen des TGVG 1983, insbesondere die Bewilligungsvoraussetzungen nach § 4 Abs. 2 TGVG 1983, können aufgrund ihrer allgemeinen Formulierung für den Grunderwerb durch Ausländer nicht als im Beitrittszeitpunkt " bestehende Rechtsvorschriften betreffend Zweitwohnungen" angesehen werden, weshalb sie schon aus diesem Grund nicht unter Art. 70 der Beitrittsakte fallen.

Der Anwendungsbereich des vorgenannten Diskriminierungsverbotes nach Art. 12 (früher Art. 6) EG-Vertrag ist jedoch relativ begrenzt, weil diese Bestimmung autonom ausschließlich in den durch das Gemeinschaftsrecht geregelten Fällen angewandt werden kann, für die der Vertrag kein besonderes Diskriminierungsverbot vorsieht (vgl. Lenz in Lenz, EG-Vertrag Kommentar, 2. Auflage, S. 144, RN 1 zu

Art. 12 EG-Vertrag, m.w.N.).

Ein solches Diskriminierungsverbot behauptet die Beschwerdeführerin weiterhin, indem sie sich auf die Freizügigkeit der Arbeitnehmer beruft.

Die ausschließliche Anwendung von besonderen Bewilligungsvorschriften nach § 40 Abs. 3 TGVG 1996 in Verbindung mit den materiellrechtlichen Vorschriften des TGVG 1983 für den Grunderwerb durch Ausländer, insbesondere durch Angehörige eines anderen Mitgliedsstaates der EU, stellt im Beschwerdefall somit eine nicht zulässige Diskriminierung (vgl. auch das Urteil des EuGH vom 1. Juli 1999, Rechtssache C-302/97 (Konle)) dar. Die belangte Behörde verkannte jedoch die Rechtslage, weil sie die diesbezüglichen (diskriminierenden) Bestimmungen des TGVG 1983 (i.V.m. § 40 Abs. 3 TGVG 1996) im Beschwerdefall jedenfalls nicht (mehr) anzuwenden hatte.

Der angefochtene Bescheid war daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Entscheidung über den Aufwandsersatz gründet sich im Rahmen des gestellten Begehrens auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 30. September 1999

### **Gerichtsentscheidung**

EuGH 696J0122 Saldanha VORAB;

### **Schlagworte**

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Gemeinschaftsrecht Anwendungsvorrang, partielle Nichtanwendung von innerstaatlichem Recht EURallg1 Offenbare Unzuständigkeit des VwGH Bescheide von

Kollegialbehörden iSd B-VG Art133 Z4Beschwerdepunkt Beschwerdebegehren Rechtslage Rechtsgrundlage  
Rechtsquellen

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1999:1999020040.X00

**Im RIS seit**

11.07.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

07.11.2011

**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)