jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 2007/10/1 G237/06

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.10.2007

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz
B-VG Art140 Abs1 / Prüfungsgegenstand
EG Art56
Sbg GVG 1997 §21 Abs2

Leitsatz

Widerspruch einer Regelung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1997über die Unwirksamkeit eines Rechtsgeschäftes infolge Versäumungeiner Frist für den Antrag auf Erteilung dergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung zum EU-Recht; keine sachlicheRechtfertigung der infolge Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsrechtsentstehenden Ungleichbehandlung von Sachverhalten mit und ohneGemeinschaftsbezug

Spruch

Die Wortfolgen "der Antrag auf Erteilung der Zustimmung oder" und "gestellt bzw" in §21 Abs2 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1997, Anlage zur Kundmachung der Salzburger Landesregierung, LGBl. für das Land Salzburg Nr. 11, waren verfassungswidrig.

Die Landeshauptfrau von Salzburg ist zur unverzüglichen Kundmachung dieses Ausspruchs im Landesgesetzblatt verpflichtet.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Beim Verwaltungsgerichtshof ist eine Beschwerde gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Salzburg (im Folgenden: UVS) vom 12. September 2005 anhängig. Mit diesem, im Devolutionsweg ergangenen Bescheid wurde u.a. der Antrag der beschwerdeführenden Partei auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Mietvertrag betreffend landwirtschaftliche Grundstücke als unzulässig zurückgewiesen. Begründend führte der UVS aus, dass im Hinblick auf §21 Abs2 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1997 ein bereits unwirksam gewordenes Rechtsgeschäft vorliege.

2. Aus Anlass dieses Verfahrens stellte der Verwaltungsgerichtshof den vorliegenden Antrag, festzustellen, dass die Worte "der Antrag auf Erteilung der Zustimmung oder" und "gestellt bzw" in §21 Abs2 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993, LGBl. 152, wiederverlautbart als Grundverkehrsgesetz 1997 - GVG 1997, LGBl. 11, verfassungswidrig waren.

3. Die maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar:

Mit der Wiederverlautbarungskundmachung der Salzburger Landesregierung vom 5. Februar 1997, LGBl. 11, wurde das Gesetz vom 20. Oktober 1993, LGBl. 152, über den Grundverkehr im Land Salzburg (Grundverkehrsgesetz 1993) unter Berücksichtigung mehrerer zwischenzeitlich erfolgter Novellierungen als Grundverkehrsgesetz 1997 - GVG 1997 (im Folgenden: Sbg. GVG 1997) wiederverlautbart. Gemäß der Anlage zur Wiederverlautbarungskundmachung lauteten die für den vorliegenden Antrag relevanten Bestimmungen des Sbg. GVG 1997 (die angefochtenen Wortfolgen sind hervorgehoben):

"2. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen

Verkehrs mit Grundstücken

1. Unterabschnitt

Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen

Grundstücken

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§7

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen zu ihrer vollen Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nach den Bestimmungen dieses Unterabschnittes, wenn sie zum Gegenstand haben:

...

d) die Bestandgabe und, mit Ausnahme von Geh-, Fahr-, Bringungs-, Seil- und Leitungsrechten, die Einräumung sonstiger Nutzungs- und Benutzungsrechte von bzw an Gebäuden zur Gänze oder einer Fläche von mehr als 0,5 ha.

..."

"Rechtsunwirksamkeit des Rechtsgeschäftes

§21

(1) Solange die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung oder die Bestätigung des Grundverkehrsbeauftragten über die erfolgte Anzeige nicht erteilt ist, darf das zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist die grundbücherliche Eintragung des erworbenen Rechts nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Mit der Versagung der Zustimmung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend unwirksam.

(2) Ein Rechtsgeschäft wird auch unwirksam, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der Frist gemäß §36 Abs1 der Antrag auf Erteilung der Zustimmung oder die Anzeige des Rechtsgeschäftes gestellt bzw erstattet wird; dies gilt auch für Bestandverhältnisse, die gemäß §7 Abs2 lith oder §16 Abs2 lite, f, h und i dadurch einer Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfen oder gemäß §12 Abs1 litd dadurch der Grundverkehrsbehörde anzuzeigen sind, daß sie über eine bestimmte Zeitdauer aufrechterhalten werden.

..."

"Verfahrensvorschriften

§36

(1) Der Rechtserwerber hat den Antrag auf Zustimmung zum Rechtserwerb innerhalb von längstens drei Monaten nach Abschluß des Rechtsgeschäftes, rechtskräftiger Einantwortung, Ausstellung der Amtsbestätigung gemäß §178 des Außerstreitgesetzes oder verbindlicher Feststellung des Rechtserwerbes gemäß §32 bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde einzubringen oder in den Fällen des §12 Abs1 anzuzeigen. Diese Frist verlängert sich auf sechs Monate, wenn um die Ausstellung der Bescheinigung gemäß §3 Abs2 oder §12 Abs3 Z2 litc oder d oder einer im §38 Abs1 Z2 genannten Bescheinigung angesucht und diese bisher nicht ausgestellt worden ist oder wenn ein Ansuchen um Gewährung einer Wohnbauförderung gestellt worden ist. Die Verlängerung tritt in bezug auf die Frist für den

Antrag auf Zustimmung auch dann ein, wenn das Rechtsgeschäft gemäß §12 Abs1 angezeigt und die Bestätigung hierüber bisher nicht ausgestellt worden ist. Sie kann, wenn vor ihrem Ablauf unter Vorlage des Vertrages angesucht worden ist, aus berücksichtigungswürdigen Gründen bis zu insgesamt einem Jahr verlängert werden. Dem Antrag bzw der Anzeige sind die Erklärung über die künftige Nutzung des Geschäftsgegenstandes und, ausgenommen wenn der Rechtserwerb eine Wohnung betrifft, eine planliche Darstellung über die Lage des Grundstückes anzuschließen. Betrifft der Rechtserwerb ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück, ist im Antrag anzugeben, ob dieses von einem Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren erfaßt war oder nicht. Auf Verlangen der Grundverkehrsbehörde sind weitere zur Entscheidung erforderliche Unterlagen (zB Grundbuchsauszug) nachzureichen.

..."

Das Sbg. GVG 1997 trat mit In-Kraft-Treten des nunmehr in Geltung stehenden Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 - GVG 2001, LGBl. 9/2002, am 1. März 2002 außer Kraft (§36 Abs2 Sbg. GVG 2001).

4. Zur Präjudizialität der angefochtenen Wortfolgen führt der Verwaltungsgerichtshof aus, dass er im Zuge der Behandlung der bei ihm anhängigen Beschwerde §21 Abs2 Sbg. GVG 1997 anzuwenden hat, "und zwar insoweit, als ein Rechtsgeschäft (auch) unwirksam wird, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der Frist gemäß §36 Abs1 'der Antrag auf Erteilung der Zustimmung gestellt' wird."

5. Der Verwaltungsgerichtshof hegt folgende Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit der angefochtenen Wortfolgen in §21 Abs2 Sbg. GVG 1997:

"Der Verwaltungsgerichtshof hat in diesem Umfang der Präjudizialität das Bedenken, dass §21 Abs2 GVG 1997 gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit der Staatsbürger vor dem Gesetz (und zwar infolge 'Inländerdiskriminierung') verstoßen hat; dies aus folgenden Erwägungen:

Der Europäische Gerichtshof hat im Urteil vom 1. Dezember 2005, Rs. C-213/04, Burtscher gegen Stauderer, Slg 2005, I-10309, im Leitsatz 2. zu Recht erkannt:

'Artikel 56 Absatz 1 EG steht der Anwendung einer nationalen Regelung auf dem Gebiet des Grunderwerbs, die die Wirksamkeit der Rechtsgeschäfte von der Abgabe einer Erklärung durch den Erwerber abhängig macht, entgegen, wonach die bloße verspätete Abgabe der geforderten Erklärung über den Erwerb zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Grundverkehrsgeschäfts führt. Tatsächlich kann das Erfordernis einer vorherigen Erklärung, sofern es mit angemessenen rechtlichen Mitteln verbunden ist, eine Maßnahme darstellen, die in einem angemessenen Verhältnis zu dem angestrebten Ziel des darauf gerichteten Allgemeininteresses steht, in Verfolgung raumplanerischer Ziele zur Erhaltung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer vom Tourismus unabhängigen Tätigkeit Beschränkungen der Errichtung von Zweitwohnungen in einem bestimmten geographischen Gebiet verfügen. Die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit des Grundverkehrsgeschäfts ist jedoch keine verhältnismäßige Sanktion, sofern sie automatisch im Anschluss an das bloße Versäumnis der Frist zur Abgabe der geforderten Erklärung ohne Rücksicht auf die Gründe für die Verspätung bei deren Abgabe verhängt wird und eine den Willen der Parteien zum Ausdruck bringende Vereinbarung grundlegend in Frage stellt, ohne dass sie mit dem Verstoß gegen geltende materielle Bestimmungen begründet wäre, und kann daher nicht den für den Bereich des Grunderwerbs besonders bedeutenden Erfordernissen der Rechtssicherheit entsprechen. (vgl. Randnrn. 46, 52-56, 62 und Tenor)'

Der Verwaltungsgerichtshof geht im Hinblick auf die Begründung dieses Leitsatzes zunächst davon aus, dass dieser auch für einen Fall anzuwenden ist, in dem es nicht um die verspätete Abgabe einer 'Erklärung', sondern um einen verspäteten 'Antrag auf Zustimmung' (wie im vorliegenden Fall nach §21 Abs2 GVG 1997) geht.

Im Beschwerdefall liegt allerdings - anders als im zitierten Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 1. Dezember 2005 (dort ging es um die Nutzung einer Ferienwohnung in Vorarlberg durch einen deutschen Staatsbürger) - ein 'rein innerstaatlicher Sachverhalt['] (sowohl Vermieter als auch Mieter haben ihren Wohnsitz bzw. Sitz in Österreich) vor, der im Verhältnis zu einem Sachverhalt mit Gemeinschaftsbezug diskriminiert wird. Verstößt nämlich eine gesetzliche Bestimmung des nationalen Rechts gegen unmittelbar anwendbares Gemeinschaftsrecht, dann wird sie in Fällen mit Gemeinschaftsrechtsbezug verdrängt; in allen anderen Fällen ist die nationale Norm in ihrer Gesamtheit anzuwenden (vgl. das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom l. März 2004, Slg. Nr. 17150).

Diese 'Inländerdiskriminierung', die sich erst aus dem Anwendungsvorrang der Kapitalverkehrsfreiheit ergibt (vgl. das

soeben zitierte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes), für die sich keine sachliche Rechtfertigung findet, dürfte die Verfassungswidrigkeit der präjudiziellen Worte des §21 Abs2 GVG 1997 im Umfang des gegenständlichen Antrages an den Verfassungsgerichtshof bewirken."

6. Die Salzburger Landesregierung hat zum Antrag des Verwaltungsgerichtshofes eine Äußerung erstattet, in der sie den vorgebrachten Bedenken entgegentritt. Wörtlich führt sie u.a. Folgendes aus:

"2.2. Die Bedenken des Verwaltungsgerichtshofes ... bestehen jedoch nicht zu Recht:

2.2.1. Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 1997 verfolgt in Bezug auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke folgende Ziele:

1. die Sicherung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes;

2. die Sicherung einer der Raumordnung entsprechenden Nutzung von Grund und Boden; und

3. die Sicherung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zur Verwirklichung dieser Ziele bedürfen gemäß §7 Abs1 SGVG 1997 die in lita bis litd aufgezählten, unter Lebenden abgeschlossenen und land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke betreffenden Rechtsgeschäfte zu ihrer vollen Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Diese Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, und zwar auch in der Form wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht widerspricht (§8 Abs1 SGVG). §21 SGVG 1997 regelt die zivilrechtlichen Auswirkungen dieser Bestimmungen auf das dem Rechtserwerb zu Grunde liegende Rechtsgeschäft: Bis zum Vorliegen der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Zustimmung darf das Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; mit der Versagung der Zustimmung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend unwirksam (Abs1). Gemäß Abs2 SGVG 1997 wird ein Rechtsgeschäft auch dann unwirksam, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der Frist gemäß §36 Abs1 SGVG 1997 der Antrag auf Erteilung der Zustimmung gestellt wird.

§21 Abs2 SGVG 1997 soll verhindern, dass zustimmungspflichtige Rechtsvorgänge der Behörde verheimlicht werden, um so die Ziele des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1997 zu unterlaufen (vgl dazu die Erläuterungen zu Art2 der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art15 a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BlgNR 723, XVIII. GP). Die Nichtigkeitssanktion des §21 Abs2 SGVG 1997 steht daher in einem untrennbaren inneren Zusammenhang mit jenen Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1997, die eine Zustimmungspflicht der Grundverkehrsbehörde zu Rechtserwerben an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken begründen. Diese Bestimmungen bilden in ihrer Gesamtheit ein System zur Erreichung der im §1 SGVG 1997 festgelegten Ziele.

2.2.2. Ein dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 1997 vergleichbares System zur Erreichung der Ziele des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes in Bezug auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wurde auch durch dessen §§4, 5 und 29 begründet.

Die der Entscheidung des Gerichtshofes der Europäischen Gemeinschaften vom 1. Dezember 2005 zu Grunde liegende Vorlagefrage betraf jedoch nicht das im Vorarlberger Grundverkehrsgesetz geregelte Erklärungsverfahren insgesamt, sondern nur die einen Teilaspekt dieses Gesamtsystems bildende Nichtigkeitssanktion des §29 VGVG. Dazu hat der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften festgestellt, dass 'eine Sanktion wie die im Ausgangsverfahren in Rede stehende nicht als unerlässlich angesehen werden (kann), um die Einhaltung der Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung über den Erwerb sicherzustellen und das vom VGVG angestrebte, im Allgemeininteresse liegende Ziel zu erreichen' (Rz 61).

Diese Feststellung gilt jedoch nicht auch für die Nichtigkeitssanktion des §21 Abs2 SGVG 1997: Die §§29 Abs2 VGVG und 21 Abs2 SGVG 1997 bestimmen zwar gleichlautend, dass ein Rechtsgeschäft rückwirkend unwirksam wird, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf einer bestimmten Frist der Antrag auf Erteilung der Zustimmung gestellt oder die Anzeige des Rechtsgeschäftes erstattet wird bzw um die Genehmigung angesucht oder eine besondere Erklärung als Grundlage eines genehmigungsfreien Erwerbs abgegeben wird. Der entscheidende Unterschied zwischen dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 1997 und dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz besteht jedoch in der Frist, innerhalb der die von den §§21 Abs2 SGVG 1997 und 29 Abs2 VGVG geforderten Anträge zu stellen, Anzeigen zu

erstatten oder Erklärungen abzugeben sind.

Gemäß dem im §29 Abs2 VGVG verwiesenen §17 Abs2 VGVG muss innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung eingebracht oder die besondere Erklärung zum genehmigungsfreien Erwerb abgegeben werden. Das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz sieht keine Möglichkeit einer Fristverlängerung vor. Auch gemäß dem im §21 Abs2 SGVG 1997 verwiesenen §36 Abs1 SGVG 1997 hat der Rechtserwerber innerhalb von längstens drei Monaten nach Abschluss des Rechtsgeschäftes den Antrag auf Zustimmung zum Rechtserwerb einzubringen. Im Gegensatz zum §17 Abs2 VGVG kann diese Frist jedoch gemäß dem vierten Satz des §36 Abs1 SGVG 1997 aus berücksichtigungswürdigen Gründen bis zu insgesamt einem Jahr verlängert werden, wenn vor ihrem Ablauf unter Vorlage des Vertrages angesucht worden ist. Gerade darin liegt auch das entscheidende Kriterium, das eine andere Beurteilung der Vereinbarkeit des §21 Abs2 SGVG 1997 mit der im Art56 EGV garantierten Kapitalverkehrsfreiheit bedingt als jene, die der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften in seiner Entscheidung vom 1. Dezember 2005 in der Rechtssache C-213/04 in Bezug auf den §29 Abs2 VGVG zum Ausdruck brachte: Zum §29 Abs2 VGVG hat der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften in Rz 59 und 60 festgestellt, dass 'eine solche Maßnahme insoweit zu einschneidend (ist), als sie an eine verspätete Abgabe der Erklärung automatische Konsequenzen knüpft, die es der genannten Behörde verbieten, zu prüfen, ob das Erwerbsvorhaben inhaltlich mit dem geltenden Planungsrecht in Eingang steht. Die verspätete Abgabe einer Erklärung könnte mit anderen, in ihren Wirkungen weniger weitgehenden Maßnahmen wie etwa Geldbussen geahndet werden. (...) Ebenso könnte ins Auge gefasst werden, es dem Antragsteller zu ermöglichen, die Gründe für die Verspätung zu erläutern oder der zuständen Behörde, insbesondere dann, wenn Rechte Dritter nicht betroffen sind, die Möglichkeit einzuräumen, unter bestimmten Voraussetzungen auch eine verspätete Erklärung anzunehmen oder wiederum unter bestimmten Voraussetzungen die Gültigkeit der Vereinbarung aufrechtzuerhalten.'

Die im vierten Satz des §36 Abs1 SGVG 1997 vorgesehene Möglichkeit einer Verlängerung der Frist zur Einbringung des Antrags auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Rechtserwerb bzw zur Anzeige gemäß §12 SGVG 1997 deckt sich mit den vom Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften in seiner Entscheidung vom 1. Dezember 2005 in der Rechtssache C-213/04 (Rz 60) nur beispielsweise angeführten, alternativen Möglichkeiten von weniger einschneidenden und daher mit Art56 EGV in Einklang stehenden Regelungen: Aus berücksichtigungswürdigen Gründen als einer 'bestimmten Voraussetzung' kann die Frist zur Antragstellung bis zu insgesamt einem Jahr verlängert werden. Dem gemäß verschiebt sich der Beginn der zweijährigen Frist für das Unwirksamwerden eines Rechtsgeschäftes.

Außerdem: Gründe, die dem Rechtserwerber unbekannt bzw nicht zugänglich sind und einer rechtzeitigen Antragstellung auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bzw der Stellung eines Antrages gemäß dem vierten Satz des §36 Abs1 SGVG 1997 entgegen stehen, können von diesem im Rahmen eines Verfahrens gemäß §71 AVG 'erläutert' werden. Das im Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 geregelte Rechtsinstitut der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ermöglicht dem Rechtserwerber auch nachträglich - ganz im Sinn der vom Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften in Rz 60 seiner Entscheidung vom 1. Dezember 2005 in der Rechtssache C-213/04 aufgezeigten Alternative einer mit Art56 EG in Einklang stehenden Regelung - 'die Gründe für die Verspätung zu erläutern'.

2.2.3. Art56 Abs1 EG steht daher der Anwendung des §21 Abs2 SGVG 1997 auf Sachverhalte mit Gemeinschaftsrechtsbezug nicht entgegen. Es fehlt somit auch an einer, sich aus dem Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsrechts ergebenden 'Inländerdiskriminierung', die für den Verwaltungsgerichtshof Zweifel an der sachlichen Rechtfertigung der präjudiziellen Wortfolgen des §21 Abs2 SGVG 1997 begründen."

7. Die das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof betreibende beschwerdeführende Partei hat eine Äußerung erstattet, in der sie den Argumenten der Landesregierung entgegentritt und ihre Bedenken gegen die angefochtene Bestimmung darlegt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über den Antrag erwogen:

A. Zur Zulässigkeit:

1. Nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zur Wiederverlautbarung eines Gesetzes ist nach einer solchen einerseits nur noch die wiederverlautbarte Fassung einer Norm anwendbar, da die frühere Fassung nicht mehr in Geltung steht (nur dort, wo der Akt der Wiederverlautbarung als gesetzwidrig aufgehoben wurde, kommt die

verdrängte Fassung der Rechtsvorschrift wieder zur Geltung; VfSlg. 12.282/1990). Andererseits berührt die Wiederverlautbarung - anders als eine auch unveränderte Neuerlassung durch den Gesetzgeber - nicht die Identität der Norm; diese ist vielmehr dieselbe, wie sie im Gesetz auch schon vor der Wiederverlautbarung enthalten war.

Prüfungsgegenstand im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof ist daher die wiederverlautbarte Fassung (Sbg. GVG 1997) der vom Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bestimmung.

Der vom Verwaltungsgerichtshof gestellte Antrag, den der Verfassungsgerichtshof als Antrag auf Feststellung wertet, dass Wortfolgen des §21 Abs2 Sbg. GVG 1997 verfassungswidrig waren, ist daher insofern zutreffend formuliert.

2. Der Verfassungsgerichtshof ist nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf daher ein Antrag iSd Art140 B-VG bzw. des Art139 B-VG nur dann wegen mangelnder Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denkunmöglich) ist, dass die - angefochtene - generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet (vgl. etwa VfSlg. 10.640/1985, 12.189/1989, 15.237/1998, 16.245/2001 und 16.927/2003).

Im Verfahren sind keine Anhaltspunkte hervorgekommen, die gegen die Annahme des Verwaltungsgerichtshofes sprechen, dass er die angefochtenen Wortfolgen in §21 Abs2 Sbg. GVG 1997 bei der Entscheidung über die bei ihm anhängige Beschwerde anzuwenden hat. Da auch sonst keine Prozesshindernisse bestehen, ist der Antrag zulässig.

B. In der Sache:

1. Der Verfassungsgerichtshof hat sich in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit eines Gesetzes gemäß Art140 B-VG auf die Erörterung der aufgeworfenen Fragen zu beschränken (vgl. VfSlg. 12.691/1991, 13.471/1993, 14.895/1997, 16.824/2003). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Bestimmung aus den in der Begründung des Antrages dargelegten Gründen verfassungswidrig ist (VfSlg. 15.193/1998, 16.374/2001, 16.538/2002, 16.929/2003).

2. §21 Abs2 Sbg. GVG 1997 ordnet die Rechtsunwirksamkeit eines zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäftes u.a. für den Fall an, dass der Rechtserwerber nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der dreimonatigen Antragsfrist den Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt hat. Der Verwaltungsgerichtshof geht nun unter Hinweis auf das Urteil des EuGH vom 1. Dezember 2005, Rs. C-213/04, Burtscher/Stauderer, Slg. 2005, I-10309, davon aus, dass eine solche Regelung gegen unmittelbar anwendbares Gemeinschaftsrecht, konkret gegen Art56 Abs1 EG verstößt. Er nimmt weiters an, dass der dem bei ihm anhängigen Beschwerdefall zugrunde liegende, rein innerstaatliche Sachverhalt im Verhältnis zu einem Sachverhalt mit Gemeinschaftsrechtsbezug diskriminiert wird. Da sich diese Inländerdiskriminierung nicht auf eine sachliche Rechtfertigung stützen könne, sei §21 Abs2 Sbg. GVG 1997 im Umfang der angefochtenen Wortfolgen mit Verfassungswidrigkeit belastet.

3. Der dem Urteil des EuGH in der Rs. Burtscher/Stauderer zugrunde liegende Anlassfall betraf den Rechtserwerb an einem bebauten Baugrundstück. Auf Grundlage des für die Entscheidung des EuGH maßgeblichen Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes (im Folgenden: VGVG) war der Erwerber verpflichtet, innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss eine Erklärung abzugeben und darin nähere Angaben zu seiner Staatsbürgerschaft sowie zur Beschaffenheit und Nutzungsart des Grundstücks zu treffen. Solange diese Erklärung nicht vorlag, durfte das zugrunde liegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt, insbesondere das Recht nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Die Parteien blieben jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Für den Fall, dass die Erklärung nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der dreimonatigen Erklärungsfrist abgegeben wurde, sah das VGVG die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit des Rechtsgeschäfts vor.

Zu dieser, im VGVG normierten rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des Grundverkehrsgeschäfts hielt der EuGH u.a. Folgendes fest:

"54 Eine solche Sanktion steht jedoch in keinem angemessenen Verhältnis zu den im vorliegenden Fall angestrebten Zielen des Allgemeininteresses.

55 Sie wird nämlich automatisch im Anschluss an das bloße Versäumnis der Frist zur Abgabe der geforderten Erklärung ohne Rücksicht auf die Gründe für die Verspätung bei deren Abgabe verhängt. So hat es den Anschein, dass im

Ausgangsverfahren die verspätete Abgabe der Erklärung durch Herrn Stauderer zum Teil mit der Rechtsunsicherheit zusammenhing, die deshalb bei ihm bestand, weil das vorlegende Gericht in einem früheren Verfahren die Auffassung vertreten hatte, dass es für die Erfüllung dieser Verpflichtung durch den Betroffenen auf jeden Fall zu spät sei.

56 Außerdem stellt eine solche Sanktion eine den Willen der Parteien zum Ausdruck bringende Vereinbarung grundlegend in Frage, ohne dass sie mit dem Verstoß gegen geltende materielle Bestimmungen begründet wäre, und kann daher nicht den für den Bereich des Grunderwerbs besonders bedeutenden Erfordernissen der Rechtssicherheit entsprechen. Der Umstand, dass die Frist, wie die Kommission ausführt, 'großzügig bemessen' ist, ist demnach kein ausreichender Grund für die Annahme, dass diese Sanktion in einem angemessenen Verhältnis zu den verfolgten Zielen stehe.

57 Zwar hat der Gerichtshof anerkannt, dass eine Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit eines Kaufvertrags im Rahmen einer Regelung der vorherigen Erklärung eine angemessene Sanktionsmaßnahme darstellen kann (Urteil Salzmann, Randnr. 51). Er hat ebenso bereits ausgeführt, dass bestimmte raumplanerische Ziele wie die Unterstützung und Entwicklung einer stabilen Landwirtschaft durch die Beherrschung der Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenstrukturen durch ein bloßes System der vorherigen Erklärung möglicherweise nicht zu erreichen seien und daher sogar ein System vorheriger Genehmigungen unter bestimmten Voraussetzungen mit der Kapitalverkehrsfreiheit vereinbar sein könne (vgl. in diesem Sinne u.

a. Urteil vom 23. September 2003 in der RechtssacheC-452/01, Ospelt und Schlössle Weissenberg, Slg. 2003, I-9743, Randnrn. 41 bis 45).

58 Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass eine Regelung der vorherigen Erklärung, die den freien Kapitalverkehr weniger stark einschränkt als eine Regelung der vorherigen Genehmigung, mit der nachträglichen Verhängung strenger Sanktionsmaßnahmen verbunden werden kann, die so abschreckend sind, dass die Ziele der Raum- und Siedlungsplanung tatsächlich beachtet werden.

59 Eine Sanktion wie die im Ausgangsverfahren in Rede stehende kann folglich hingenommen werden, wenn gegen im betreffenden Recht festgelegte materiell-rechtliche Bestimmungen verstoßen wird, was von der zuständigen Behörde im Hinblick auf die Gesamtumstände des Falles ordnungsgemäß festzustellen ist. Doch ist eine solche Maßnahme insoweit zu einschneidend, als sie an eine verspätete Abgabe der Erklärung automatische Konsequenzen knüpft, die es der genannten Behörde verbieten, zu prüfen, ob das Erwerbsvorhaben inhaltlich mit dem geltenden Planungsrecht im Einklang steht.

60 Die verspätete Abgabe einer Erklärung könnte mit anderen, in ihren Wirkungen weniger weitgehenden Maßnahmen wie etwa Geldbußen geahndet werden. §34 VGVG enthält im Übrigen eine Liste von Tatbeständen, die die Verhängung finanzieller Sanktionen rechtfertigen. Ebenso könnte ins Auge gefasst werden, es dem Antragsteller zu ermöglichen, die Gründe für die Verspätung zu erläutern, oder der zuständigen Behörde, insbesondere dann, wenn Rechte Dritter nicht betroffen sind, die Möglichkeit einzuräumen, unter bestimmten Voraussetzungen auch eine verspätete Erklärung anzunehmen oder wiederum unter bestimmten Voraussetzungen die Gültigkeit der Vereinbarung aufrechtzuerhalten.

61 Eine Sanktion wie die im Ausgangverfahren in Rede stehende kann daher nicht als unerlässlich angesehen werden, um die Einhaltung der Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung über den Erwerb sicherzustellen und das vom VGVG angestrebte, im Allgemeininteresse liegende Ziel zu erreichen.

62 Daher ist dem vorlegenden Gericht zu antworten, dass

Artikel 56 Absatz 1 EG der Anwendung einer nationalen Regelung wie dem VGVG entgegensteht, wonach die bloße verspätete Abgabe der geforderten Erklärung über den Erwerb zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Grundverkehrsgeschäfts führt."

4.1. Der EuGH hat sohin für Grundverkehrsgeschäfte, die keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfen, zusammenfassend zum Ausdruck gebracht, dass eine nationale Regelung, die das Versäumnis der Frist zur Abgabe einer gesetzlich geforderten Erklärung automatisch mit der Rechtsfolge der rückwirkenden Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts verbindet, die Kapitalverkehrsfreiheit verletzt. Diese Entscheidung stützte der EuGH im Wesentlichen auf die Überlegung, dass eine solche Nichtigkeitsautomatik zum einen die Gründe für die Säumnis des Rechtserwerbers nicht berücksichtige, andererseits die Rechtsunwirksamkeit ungeachtet dessen eintrete, ob der konkrete Rechtserwerb den grundverkehrsrechtlichen Zielsetzungen materiell widerspricht.

Der Verfassungsgerichtshof geht nun mit dem Verwaltungsgerichtshof davon aus, dass diese vom EuGH zum Ausdruck gebrachte Rechtsauffassung auch auf solche Grundverkehrsgeschäfte zu übertragen ist, die nicht einem bloßen Anzeige- bzw. Erklärungsmodell unterliegen, sondern für die das relevante Grundverkehrsgesetz - wie in dem beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Verfahren betreffend den Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken nach dem Sbg. GVG 1997 - die Verpflichtung zur vorherigen grundverkehrsbehördlichen Zustimmung normiert. Für die hier zur Beurteilung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit allein entscheidende Frage, ob die an die verspätete Einbringung einer gesetzlich geforderten Eingabe des Rechtserwerbers geknüpfte automatische Rechtsfolge der Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts Art56 Abs1 EG widerspricht, kann es nämlich im Lichte der das Urteil Burtscher/Stauderer tragenden Argumente nicht darauf ankommen, ob der betreffende Rechtserwerb einer Erklärung (wie in genanntem Urteil) oder der - antragsgemäßen - grundverkehrsbehördlichen Zustimmung (wie im vorliegenden Fall) bedarf. Es ist unter Zugrundelegung der Ausführungen des EuGH insbesondere nicht zu erkennen, dass die in der Rs. Burtscher/Stauderer als unverhältnismäßig qualifizierte Nichtigkeitssanktion schon deshalb als verhältnismäßig anzusehen wäre, weil, wie dies die Salzburger Landesregierung behauptet, ein "untrennbarer innerer Zusammenhang" zum Zustimmungserfordernis und damit zu den Zielsetzungen des Sbg. GVG 1997 bestehe. Zwar kann, wie der EuGH dargetan hat, auch ein System der vorherigen Genehmigung von Grundverkehrsgeschäften unter bestimmten Voraussetzungen mit der Kapitalverkehrsfreiheit vereinbar sein (vgl. EuGH Rs. C-452/01, Ospelt, Slg. 2003, I-9743, Rz 41 ff.); dies kann aber die vom EuGH konstatierte Unverhältnismäßigkeit einer Nichtigkeitsautomatik allein wegen Versäumung einer gesetzlich normierten Frist, ungeachtet dessen, ob der in Rede stehende Rechtserwerb mit den grundverkehrsrechtlichen Zielen in Einklang steht, nicht sanieren (s. EuGH Rs. Burtscher/Stauderer, Rz 59).

Im Übrigen stellt auch die Salzburger Landesregierung selbst nicht in Abrede, dass die dem Urteil Burtscher/Stauderer zugrunde liegende Rechtsauffassung des EuGH auch für genehmigungsbedürftige Grundverkehrsgeschäfte zur Anwendung gelangt.

Damit steht aber die Regelung des §21 Abs2 Sbg. GVG 1997 im Umfang der angefochtenen Wortfolgen aus denselben Gründen im Widerspruch zu Art56 Abs1 EG, wie sie der EuGH in der Rs. Burtscher/Stauderer heranzog.

4.2. An dieser Einschätzung vermag der Einwand der Salzburger Landesregierung, §36 Abs1 vierter Satz Sbg. GVG 1997 ermögliche aus berücksichtigungswürdigen Gründen eine Verlängerung der - zunächst dreimonatigen - Antragsfrist bis zu insgesamt einem Jahr, nichts zu ändern. Die - nur vor Ablauf der Dreimonatsfrist mögliche - Fristverlängerung schiebt nämlich lediglich den Beginn der zweijährigen Frist des §21 Abs2 Sbg. GVG 1997 hinaus, im Ergebnis bleibt es aber bei der mit der verspäteten Antragstellung automatisch verknüpften Nichtigkeitssanktion. Dazu kommt, dass diese verfahrensrechtliche Fristverlängerung nicht mit der Frage in Zusammenhang steht, ob die Rechtsunwirksamkeit des Rechtsgeschäfts abgewendet werden kann. Allein eine allfällige längere Dauer der Frist ist, wie der EuGH festgehalten hat (Rs. Burtscher/Stauderer, Rz 56), kein ausreichender Grund für die Annahme, dass diese Sanktion in einem angemessenen Verhältnis zu den verfolgten Zielen steht.

Im Übrigen kann auch der von der Salzburger Landesregierung vorgebrachte Hinweis auf die dem Rechtserwerber zukommende Möglichkeit zur Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gemäß §71 AVG den Widerspruch zur Kapitalverkehrsfreiheit nicht entkräften, da die hier in Rede stehende Frist einer Wiedereinsetzung iSd genannten Bestimmung nicht zugänglich ist.

5.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist eine Schlechterstellung österreichischer Staatsbürger gegenüber Ausländern am Gleichheitssatz zu messen und bedarf daher einer sachlichen Rechtfertigung . Dieser Grundgedanke wurde vom Verfassungsgerichtshof in Anbetracht der "doppelten Bindung" des Gesetzgebers bei Umsetzung von Gemeinschaftsrecht auch auf die so genannte "Inländerdiskriminierung" übertragen (vgl. VfSlg. 14.863/1997, 14.963/1997, 15.683/1999).

Verstößt eine gesetzliche Bestimmung des nationalen Rechts gegen unmittelbar anwendbares Gemeinschaftsrecht, wird sie in Fällen mit Gemeinschaftsbezug verdrängt. Die nationalen Normen sind dann so zu lesen, als ob die verdrängte Bestimmung nicht vorhanden wäre; es ist also der gemeinschaftsrechtskonforme nationale Regelungstorso anzuwenden. In allen anderen Fällen ist die nationale Norm in ihrer Gesamtheit anzuwenden. Vergleicht man nun die nationale Norm mit dem (durch den Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsrechts entstandenen) nationalen

Regelungstorso, so ist zu prüfen, ob dabei nicht Sachverhalte ohne Gemeinschaftsbezug im Verhältnis zu jenen mit einem solchen Bezug diskriminiert werden (vgl. VfSlg. 17.150/2004, 17.422/2004, 17.554/2005, 17.555/2005 sowie VfGH 5.12.2006, G121/06 ua.).

In solchen Sachlagen ist die Ungleichbehandlung von Inländern nicht unmittelbar aus der nationalen Norm ersichtlich. Die Ungleichbehandlung ergibt sich erst durch den Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsrechts.

5.2. Die Bestimmung des §21 Abs2 Sbg. GVG 1997 hat beim Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken in Fällen mit rein innerstaatlichem Sachverhalt zur Folge, dass dann, wenn der Antrag auf Erteilung der Zustimmung nicht innerhalb der im Gesetz bezeichneten Frist gestellt wird, das zugrunde liegende Rechtsgeschäft rechtsunwirksam wird. Besteht beim Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken hingegen ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug, sind aufgrund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts jene Bestimmungen nicht anzuwenden, die - allein an die verspätete Antragstellung anknüpfend - die automatische Unwirksamkeit des über das in Rede stehende Grundstück abgeschlossenen Rechtsgeschäfts vorsehen.

Für diese Ungleichbehandlung rein innerstaatlicher Grundverkehrsgeschäfte gegenüber solchen mit Gemeinschaftsrechtsbezug kann der Verfassungsgerichtshof keine sachliche Rechtfertigung erkennen.

Somit erweisen sich die vom Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Wortfolgen in §21 Abs2 Sbg. GVG 1997 als verfassungswidrig.

Da die bekämpfte Bestimmung bereits außer Kraft getreten ist, war auszusprechen, dass die angefochtenen Wortfolgen verfassungswidrig waren.

III. 1. Die Verpflichtung der Landeshauptfrau zur unverzüglichen Kundmachung erfließt aus Art140 Abs5 B-VG und §64 Abs2 VfGG.

2. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Fristen, EU-Recht, Inländerdiskriminierung, VfGH/ Prüfungsgegenstand, Wiederverlautbarung, Auslegung eines Antrages

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2007:G237.2006

Zuletzt aktualisiert am

30.01.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at