jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vfgh Erkenntnis 1996/10/8 B133/95

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.10.1996

**Index**

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

**Norm**

StGG Art5
Sbg GVG 1986 §9 Abs1 Z3
Sbg GVG 1986 §9 Abs3
Sbg GVG 1986 §9 Abs4

**Leitsatz**

Keine Verletzung im Eigentumsrecht durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ausländischer Staatsangehöriger wegen Überfremdung; denkmögliche Verneinung des Vorliegens der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Erteilung der Zustimmung

**Spruch**

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**Begründung**

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Beschwerdeführer - deutsche Staatsangehörige - schlossen einen "Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag" über jene Wohnungen ab, die auf den - ausschließlich im Miteigentum deutscher Staatsangehöriger stehenden - Grundstücken Nr. 161/2, 161/9 und 169/4 in EZ 206 KG Hinterthal errichtet worden waren.

1.1. Die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg versagte mit Bescheid vom 7. April 1992 unter Berufung auf §9 Abs1 Z3 und Abs3 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986, LGBl. 73 (im folgenden: SGVG 1986) die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu diesem Vertrag.

1.2. Auf Grund der gegen diesen Bescheid von den Beschwerdeführern erhobenen und auf Art144 Abs1 B-VG gestützten Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof wurde mit Erkenntnis vom 14. Juni 1993 B723/92 (VfSlg. 13416/1993) der Bescheid wegen Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums aufgehoben.

1.3. Über Aufforderung der belangten Behörde taten die Beschwerdeführer nunmehr im fortgesetzten Verfahren dar,

daß für sie eine unbillige Härte im Sinne des §9 Abs4 SGVG 1986 einerseits darin gelegen sei, daß die am Umbau finanziell beteiligten Miteigentümer ihre Miteigentumsanteile nicht entsprechend der tatsächlichen Nutzung der zugeordneten Wohnungen berichtigen könnten, und die Acht- und Neuntbeschwerdeführer, welche die Kosten mitgetragen hätten, an den ihnen zugewiesenen Wohnungen kein Eigentum erwerben könnten, andererseits der Zweitbeschwerdeführer, der seit 20 Jahren weder persönlich noch finanziell mit dem Objekt zu tun habe, noch immer grundbücherlicher Eigentümer sei und dessen allfällige Gläubiger - zu Lasten der übrigen Beschwerdeführer - auf seinen Anteil greifen könnten.

1.4. In der Folge machte die belangte Behörde gemäß §20 Abs6 SGVG 1986 einen Kaufvertrag über die Eigentumswohnungen Top 2 mit einem Kaufpreis von S 205.242,- und Top 5 mit einem Kaufpreis von S 134.035,-, kund und führte die Zweit- und Drittbeschwerdeführer als Veräußerer an.

Ein Interessent erklärte zunächst den Inländereintritt zu denselben Bedingungen wie die ausländischen Käufer; er zog diese Erklärung jedoch wieder zurück.

1.5. Die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg wies den Antrag der Beschwerdeführer auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu diesem Vertrag nunmehr unter Berufung auf §9 Abs4 SGVG 1986 der Sache nach mit der Begründung ab, daß die den Gegenstand des Vertrages bildenden, zur Verwendung als Zweitwohnsitz bestimmten (Eigentums-)Wohnungen in einem Zweitwohnungsgebiet gelegen seien, und in dem betreffenden (mehr als drei Wohnungen aufweisenden) Wohnobjekt sich mehr als 50 v.H. des ideellen Miteigentums im Besitz von Ausländern befänden, somit eine Überfremdung im Sinne des §9 Abs1 Z1 (iVm Abs3) SGVG 1986 bestehe. Mangels Vorliegens einer unbilligen Härte für die Veräußerer könne dem Rechtsgeschäft nicht die ausnahmsweise Zustimmung gemäß §9 Abs4 SGVG 1986 erteilt werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, mit der die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird.

2. Die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift jedoch abgesehen.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Soweit aus den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Verwaltungsakten ersichtlich, liegt dem angefochtenen Bescheid - kurz zusammengefaßt - folgender Sachverhalt zugrunde:

Die in Rede stehenden Grundstücke, auf denen sich das Gebäude der ehemaligen Volksschule der Gemeinde Maria Alm befindet, wurden von sieben Staatsangehörigen der Bundesrepublik Deutschland, darunter einige der nunmehrigen Beschwerdeführer, auf Grund eines Kaufvertrages, dem die Zustimmung der Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg erteilt worden war, erworben; die Grundstücke stehen derzeit noch im bücherlichen (Mit-)Eigentum dieser Personen. In dem ehemaligen Schulgebäude wurden in der Folge (abweichend vom ursprünglichen Vorhaben, wonach die Errichtung von lediglich sieben Wohnungen vorgesehen war) acht Wohnungen errichtet. Dies geschah auf Kosten der Miteigentümer, wobei jedoch die Kosten für die Errichtung einer Wohnung nicht vom bücherlichen Eigentümer, sondern von einem Dritten (dem nunmehrigen Achtbeschwerdeführer, der gleichfalls deutscher Staatsangehöriger ist) getragen wurden, der über die Anteile eines Miteigentümers (des nunmehrigen Zweitbeschwerdeführers) einen Kaufvertrag geschlossen hatte, dem die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt wurde. Nicht die grundverkehrsbehördliche Zustimmung fand des weiteren ein Kaufvertrag, mit dem vier der nunmehrigen Beschwerdeführer ihre - einer bestimmten Wohnung zugeordneten - Eigentumsanteile an eine deutsche Staatsangehörige (die nunmehrige Neuntbeschwerdeführerin, die sich gleichfalls an den Kosten der Finanzierung des Vorhabens und den Umbaukosten beteiligt hatte) veräußerten, die zuvor nicht Miteigentümerin gewesen war.

Mit dem nunmehr vorliegenden "Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag" sollen - dem Beschwerdevorbringen zufolge - unter Zugrundelegung eines rechtskräftigen "Nutzwertfeststellungsbeschlusses" des Bezirksgerichtes Saalfelden die entsprechenden Verschiebungen in den Miteigentumsanteilen vorgenommen und soll Wohnungseigentum an den acht Wohnungen begründet werden, wobei gleichzeitig zwei der nunmehrigen Beschwerdeführer entsprechende Eigentumsanteile neu erwerben.

Das Wohnobjekt liegt unbestrittenermaßen in einem Gebiet, das nach dem geltenden Flächenwidmungsplan der

Gemeinde Maria Alm iS des §12 Abs1 Z6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977, LGBl. 26 idgF, als Zweitwohnungsgebiet ausgewiesen ist, wobei dieses Zweitwohnungsgebiet ausschließlich jene Grundstücke umfaßt, auf denen das den Gegenstand des "Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages" bildende Wohnobjekt besteht.

2. Die belangte Behörde hat die Versagung der Zustimmung mit folgenden rechtlichen Erwägungen begründet (Hervorhebungen im Original):

"Gemäß §9 Abs1 Ziff. 3 darf die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft nur erteilt werden, wenn kein Versagungsgrund gemäß §10 vorliegt und der Gegenstand des Rechtsgeschäftes dem Ausländer zur Begründung seines Zweitwohnsitzes dienen soll, sofern dieser in einem Zweitwohngebiet gelegen ist und in diesem Gebiet oder betreffenden Wohnobjekt noch keine Überfremdung besteht oder durch das Rechtsgeschäft eintritt.

Gemäß Abs3 leg.cit. liegt eine Überfremdung im Sinne des Abs1 Ziff. 3 vor, wenn bei Bauten mit mehr als drei Wohneinheiten aber zumindest 50 v.H. des ideellen Miteigentums sich im Besitz von Ausländern befinden.

Gemäß Abs4 leg.cit. darf die Zustimmung nach Abs1 Ziff. 3 trotz Überfremdung ausnahmsweise erteilt werden, wenn nach den besonderen Umständen des Einzelfalles es eine unbillige Härte für den Veräußerer darstellen würde, sie aus diesem Grunde zu versagen.

Wie nun das Ermittlungsverfahren ergeben hat, liegt das kaufgegenständliche Objekt über welches ein Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag errichtet wurde, im bereits zu 100% überfremdeten Zweitwohngebiet. Dieser Umstand ist auch von den Einschreitern unwidersprochen. Eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung wäre daher nur nach den besonderen Umständen des Einzelfalles - wenn der Tatbestand der unbilligen Härte bewiesen wird - zu genehmigen.

Der Umstand, daß die mit rechtskräftiger grundverkehrsbehördlicher Genehmigung versehenen und im Grundbuch mit ideellen Miteigentum am Rechtsgegenstand eingetragenen Miteigentümer ihre ideellen Anteile in Miteigentumsanteile in Entsprechung der tatsächlichen Nutzung der zugeordneten Wohnungen umwandeln bzw. berichtigen wollen und dies bei Versagung Ihres Antrages nicht möglich ist, reicht nicht aus, den Tatbestand der unbilligen Härte zu konstruieren. Es bestehen genügend Objekte auf welche dieselbe Miteigentümerkonstruktion zutrifft.

Was den Tatbestand der unbilligen Härte für den Veräußerer J F anlangt, so hat dieser wohl selbst ein persönliches Verschulden daran, daß er noch immer als Eigentümer im Grundbuch aufscheint, obwohl er seit 20 Jahren nichts mehr mit der vertragsgegenständlichen Wohnung zu tun hat. Er hätte die Wohnung schon 1980 - damals erfolgte im Verfahren vor der Grundverkehrslandeskommission ein Inländereintritt-, an den inländischen Interessenten veräußern können. Es konnte daher der Tatbestand der unbilligen Härte aufgrund des dargestellten Sachverhaltes nicht als erwiesen angenommen werden.

Der Antrag der Einschreiter war daher abzuweisen und spruchgemäß zu entscheiden."

3. Die Beschwerdeführer machen die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums ausschließlich mit der Begründung geltend, die belangte Behörde habe das Gesetz insofern denkunmöglich angewendet, als sie die Zustimmung unter Außerachtlassung des konkreten Sachverhaltes trotz Vorliegens des in §9 Abs4 SGVG 1986 normierten Ausnahmetatbestandes verweigert habe.

4. Dieser Vorwurf ist jedoch nicht begründet.

4.1. Durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück (Gebäude, Grundstücks- oder Gebäudeteil) vom bisherigen Eigentümer an einen Ausländer wird sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber in der Ausübung privater, den Schutz des Art5 StGG genießender Rechte beschränkt und somit ein Eingriff in das Eigentum bewirkt (s. etwa VfSlg. 6546/1971; den Erwerber betreffend s. etwa VfSlg. 10271/1984, 10895/1986, 11689/1988).

Ein Eingriff in das Eigentum wäre nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (s. zB VfSlg. 10356/1985, 10482/1985) dann verfassungswidrig, wenn der ihn verfügende Bescheid ohne jede Rechtsgrundlage ergangen wäre oder auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte oder wenn die Behörde bei der Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglicher Weise angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

Daß der angefochtene Bescheid gesetzlos ergangen ist oder auf einem verfassungswidrigen Gesetz beruht, wurde weder in der Beschwerde behauptet noch ist dies sonst für den Verfassungsgerichtshof aus der Sicht des Beschwerdefalles erkennbar. Die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit einer gesetzlichen Regelung, die die Übertragung des Eigentums an Grundstücken (oder Gebäuden oder an Teilen davon) auch dann an eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bindet, wenn - wie im Beschwerdefall - der Veräußerer Ausländer ist, hat der Verfassungsgerichtshof in zahlreichen Erkenntnissen bestätigt (zB VfSlg. 7448/1978, 428, 10025/1984, 10271/1984, 10895/1986, 11689/1988, 11957/1989, 63, 12120/1989, 12704/1991).

4.2. Wie der Verfassungsgerichtshof bereits im eingangs zitierten Erkenntnis vom 14. Juni 1993 B723/92

(VfSlg. 13416/1993) ausführte, kann die Entscheidung, ob in Fällen wie diesem die Voraussetzungen für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung vorliegen, nur in denkmöglicher Weise getroffen werden, wenn auch die Frage des Vorliegens der Voraussetzungen für die ausnahmsweise Erteilung der Zustimmung nach §9 Abs4 erster Satz SGVG 1986 geprüft und aus dem Ergebnis dieser Prüfung ein konkreter begründeter Schluß gezogen wird (vgl. in diesem Zusammenhang etwa auch VfSlg. 5516/1967, 256).

Die belangte Behörde hat im fortgesetzten Verfahren zur Frage, ob die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gegeben sind, ein Ermittlungsverfahren durchgeführt und das Vorliegen einer unbilligen Härte verneint. Dies mit der Begründung, daß auf eine Mehrzahl von Objekten dieselben Miteigentumsverhältnisse zutreffen und weiters, daß der Zweitbeschwerdeführer schon vor Jahren seinen Anteil an einen inländischen Interessenten veräußern hätte können, der im damaligen Verfahren vor der Grundverkehrslandeskommission seinen Eintritt erklärt habe. Diesem Ergebnis kann der Verfassungsgerichtshof unter dem Aspekt der Denkunmöglichkeit im Hinblick darauf, daß in dem zu genehmigenden Vertrag verschiedene Vorgänge enthalten sind, nicht entgegentreten.

5. Die Beschwerdeführer wurden sohin nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführer in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt worden sind.

Ob das Gesetz richtig angewendet wurde, hat der Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde wie hier (§17 Abs3 und §18 Abs1 SGVG 1986; Art20 Abs2 B-VG) gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (s. zB VfSlg. 8309/1978, 8317/1978, 9454/1982, 9456/1982, 10565/1985, 11754/1988).

Im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften ist es auch ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

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

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Ausländergrunderwerb, Überfremdung

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1996:B133.1995

**Dokumentnummer**

JFT_10038992_95B00133_00

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at