

# TE Vfgh Beschluss 1996/9/28 B1613/95

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.09.1996

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art144 Abs1 / Instanzenzugerschöpfung

Sbg GVG 1993 §33 Abs1 litd

Sbg GVG 1993 §45 Abs3

## Leitsatz

Zurückweisung einer Beschwerde gegen einen Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission mangels Erschöpfung des Instanzenzuges; Rechtszug an den Unabhängigen Verwaltungssenat aufgrund des hier anzuwendenden Sbg GVG 1993

## Spruch

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

## Begründung

Begründung:

I. 1. Die beschwerdeführende Gesellschaft nahm am 13. Oktober 1989 ein bis 15. Oktober 1989 befristetes Kaufanbot der mitbeteiligten Parteien über das Grundstück Nr. 1684 im Gutsbestand der EZ 20 KG Wals I an. Mit Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 29. November 1991, 1 Cg 262/91-14, wurden die mitbeteiligten Parteien schuldig erkannt, in die Abschreibung des betreffenden Grundstückes, in die Neueröffnung einer Grundbuchseinlage für dieses Grundstück und in die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die beschwerdeführende Gesellschaft einzuwilligen.

Die beschwerdeführende Gesellschaft verkaufte das verfahrensgegenständliche Grundstück, an dem sie nie bürgerliches Eigentum erworben hatte, am 23. April 1993 an eine Handelsgesellschaft und trat ihr die mit Urteil des Landesgerichtes Salzburg zuerkannten Rechte gegen die mitbeteiligten Parteien ab.

Diese Handelsgesellschaft beantragte sodann die Einverleibung des Eigentumsrechtes für das gegenständliche Grundstück. Das Erstgericht gab dem Antrag statt. Dem von der mitbeteiligten Partei dagegen eingebrachten Rekurs wurde vom Rekursgericht stattgegeben. Letztlich gab der Oberste Gerichtshof dem Revisionsrekurs der Handelsgesellschaft unter anderem deshalb nicht Folge, weil die Verbücherung des Eigentums der Antragstellerin als letzter Übernehmer nur dann erfolgen darf, wenn jeder Zwischenerwerber das einzutragende Recht in verbücherungsfähiger Art und Weise erworben hat. Den urkundlichen Nachweis darüber hatte die Antragstellerin nicht erbracht.

Aufgrund dieser Entscheidung des Obersten Gerichtshofes beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft am 3. Oktober 1994 bei der Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg eine Bestätigung, in eventuelle Zustimmung "zum vorgelegten Urteil".

Am 20. Februar 1995 gab die beschwerdeführende Gesellschaft mittels eines - gemäß §5 Abs2 GVG 1993 vorgesehenen - Formulars eine "Erklärung bei inländischen oder gleichgestellten Rechtserwerbern, wenn eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung erforderlich ist" ab.

2. Mit Bescheid vom 21. März 1995 wies die Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg den Antrag der beschwerdeführenden Gesellschaft auf Zustimmung zum Grunderwerb betreffend das Grundstück Nr. 1684 EZ 20 KG Wals I im Ausmaß von 7.897 m<sup>2</sup> unter Berufung auf §9 Abs1 Z2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986, LGBl. 73 (im folgenden: SGVG 1986), aufgrund folgender rechtlicher Erwägungen ab:

"Gemäß §9 Abs1 Ziff. 2 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986 kann die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft nur erteilt werden, wenn kein Vesagungsgrund gemäß §10 vorliegt und eine Voraussetzung für die Zustimmung nach §9 Abs1 Grundverkehrsgesetz gegeben ist. Als Rechtsgrund hierfür käme nur der §9 Abs1 Ziff. 2 Grundverkehrsgesetz in Betracht, der aber nicht bejaht werden kann.

Die Firma S Großhandelsges.mbH. hat in ihrem Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung angegeben, daß sie die kaufgegenständliche Liegenschaft nicht selbst nützt, sondern die G.G.E. Handelsgesellschaft mbH, die Liegenschaft zu betrieblichen Zwecken, - nämlich zur Erweiterung des Parkplatzes des Metro-Groß-Abholmarktes - in Wals verwendet. Für die Antragstellerin, die S Großhandelsges.mbH. liegt daher kein gesetzlich anerkannter Genehmigungsgrund vor, da die kaufgegenständliche Liegenschaft nicht für eigene betrieblichen Zwecke genützt wird. Die Voraussetzung für die Zustimmung war daher nicht gegeben, der Antrag abzuweisen und spruchgemäß zu entscheiden.

Zum Antrag vom 20.2.1995, den am 3.10.1994 gestellten Antrag auf Zustimmung zum verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäft als Anzeige gemäß §45 Abs5 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993 zu behandeln und über die erfolgte Anzeige, welche mittels A-3 Formular vorgenommen wurde, die Bestätigung nach dieser Gesetzesstelle auszustellen, wird festgehalten, daß die Übergangsbestimmung gemäß §45 bei der Beurteilung dieses Rechtsgeschäftes deshalb nicht angewendet werden können, da das neue Grundverkehrsgesetz für den Rechtswerber nicht günstiger ist und gemäß §12 Abs3 Ziff. a der Gegenstand des Rechtsgeschäftes eine Fläche von 5.000 m<sup>2</sup> überschreitet und daher nach §13 unter die zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäfte durch die Grundverkehrslandeskommission fällt."

3. Mit der gegen den Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission Salzburg gerichteten, auf Art144 Abs1 B-VG gestützten Beschwerde wird die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit vor dem Gesetz, Unversehrtheit des Eigentums und ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt.

3.1. Im wesentlichen führt die beschwerdeführende Gesellschaft ihre Beschwerde wie folgt aus:

Es liege kein zustimmungsbedürftiges Rechtsgeschäft vor, weil es sich nicht um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück handle; auch sei die Beschwerdeführerin nicht als "Ausländer" - weder nach dem SGVG 1986 noch nach dem GVG 1993 - zu qualifizieren. Sie habe die Beteiligungsverhältnisse dargelegt, die belangte Behörde habe aber jede Auseinandersetzung mit ihrem diesbezüglichen Vorbringen unterlassen, was den Bescheid mit Willkür belaste. Außerdem habe sich die belangte Behörde durch die verfehlte Entscheidung, daß die beschwerdeführende Gesellschaft "Ausländer" sei, die Zuständigkeit zur Fällung der getroffenen Entscheidung in gesetzwidriger Weise angemaßt und die beschwerdeführende Gesellschaft in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt. In richtiger rechtlicher Würdigung hätte die belangte Behörde den Antrag der beschwerdeführenden Gesellschaft zurückweisen müssen.

Selbst wenn die belangte Behörde - gestützt auf §9 Abs1 Z2 SGVG 1986 - ihre Zustimmung verneine, sei ihr Willkür bzw. eine denkmögliche Gesetzesanwendung vorzuwerfen, da iVm §8 Abs1 Z1 leg.cit. der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück zuzustimmen sei, wenn das Grundstück für die Errichtung oder Erweiterung eines Betriebes gewidmet sei. Aus dem eindeutigen Wortlaut des §9 Abs1 Z2 SGVG 1986, daß der Gegenstand des Rechtsgeschäftes dazu dienen solle, einen Betrieb auf Dauer anzusiedeln oder zu erweitern, könne nicht entnommen werden, daß eine

(eng ausgelegte) "Selbstbenutzung" zu erfolgen habe. Auch diene das Grundstück dem Betrieb einer Schwestergesellschaft der beschwerdeführenden Gesellschaft, deren Beteiligungsverhältnisse letztlich identisch seien. Die belangte Behörde habe das Vorliegen der Voraussetzungen des §9 Abs1 Z2 SGVG 1986 zu Unrecht verneint.

Sollte jedoch die Auslegung der belangten Behörde zumindest denkmöglich sein, so sei die belangte Behörde insofern gesetzlos vorgegangen, als sie den Bescheid nicht gemäß §45 Abs5 GVG 1993 auf dieses Gesetz gestützt habe. Gemäß §45 Abs5 GVG 1993 fänden die bisher geltenden Rechtsvorschriften im Rahmen des Abs2 bis 4 nur dann weiter Anwendung, wenn das neue Grundverkehrsgesetz nicht für den Rechtserwerber günstiger sei. Soweit danach für den Rechtserwerber eine Erklärung gemäß §12 Abs1 bis 3 leg.cit. genüge, gelte der Antrag auf Zustimmung zum Rechtsgeschäft als Anzeige an die Grundverkehrs-Landeskommission, die die Bestätigung hierüber unverzüglich auszustellen habe, wenn der Rechtserwerber die betreffende Erklärung abgebe. Für ein so weiterzuführendes Verfahren um grundverkehrsbehördliche Genehmigung begänne die Frist gemäß §36 Abs8 leg.cit. mit Vorlage der Erklärung gemäß §14 Abs1 leg.cit.

Vorausgesetzt die belangte Behörde habe zu Recht die Inländereigenschaft der beschwerdeführenden Gesellschaft verneint und die Verweigerung ihrer Zustimmung auf §9 Abs1 Z2 SGVG 1986 gestützt, läge die Günstigkeit für die beschwerdeführende Gesellschaft darin, daß sie nach dem GVG 1993 unzweifelhaft als Inländerin zu qualifizieren sei. Weiters ergäbe sich die Günstigkeit auch aus der Zielsetzung dieses Gesetzes, des §19 Abs1 erster Satz GVG 1993 und der Kapitalverkehrsfreiheit gemäß Art67f. EG-Vertrag, die auch Direktinvestitionen einschlosse, Anlagen im Immobilienverkehr umfasse und den Erwerber nicht gebiete, diese Grundstücke selbst zu nutzen.

Eine weitere Günstigkeit ergäbe sich aus §33 Abs1 litd GVG 1993, der gegen die Entscheidung der belangten Behörde den Rechtszug an den Unabhängigen Verwaltungssenat eröffne, welcher auch einfachgesetzliche Fehler aufzugreifen habe. In weiterer Folge könne der Verwaltungsgerichtshof angerufen werden.

Zu berücksichtigen wäre auch, daß im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides bereits das GVG 1993 in Geltung stand. Aufgrund der Übergangsbestimmungen sei die Anwendbarkeit des SGVG 1986 nicht mehr gegeben, da der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes nicht durch eine öffentliche Beurkundung nachgewiesen sei. Die belangte Behörde habe daher ein Gesetz angewandt, das sie nicht anwenden durfte. Sie habe die beschwerdeführende Gesellschaft damit in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit vor dem Gesetz und auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt.

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

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Eine Beschwerde nach Art144 Abs1 B-VG an den Verfassungsgerichtshof gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde kann erst nach Erschöpfung des Instanzenzugs - falls ein solcher gegeben ist - erhoben werden. Die Nichterschöpfung des Instanzenzuges hat im Sinne der ständigen Rechtsprechung die Unzuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes zur Folge (VfSlg. 13685/1994).

2.1. Das Grundverkehrsgesetz 1993, LGBl. für das Land Salzburg Nr. 152 (im folgenden: GVG 1993) trat gemäß seinem §44 Abs1 am 1. Juni 1994 in Kraft. Das Verfahren wurde mit Antrag der beschwerdeführenden Gesellschaft vom 3. Oktober 1994 anhängig, sohin nach Inkrafttreten des GVG 1993. Es findet die Übergangsbestimmung des §45 Abs2 GVG 1993, wonach die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen grundverkehrsbehördlichen Verfahren nach den bisherigen Vorschriften zu Ende zu führen sind, keine Anwendung.

2.2. Gemäß §45 Abs3 GVG 1993 sind Rechtsgeschäfte, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind, nach den bisherigen Vorschriften zu behandeln, wenn der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes durch eine öffentliche Beurkundung nachgewiesen ist. Eine solche ist nach dem Inhalt der Akten jedoch nicht erfolgt. Das Rechtsgeschäft wurde durch schriftliche Erklärung der beschwerdeführenden Gesellschaft, das Anbotschreiben der mitbeteiligten Parteien anzunehmen, abgeschlossen, wobei die ausgetauschten Schriftstücke von den mitbeteiligten Parteien als Anbieter einerseits und von der beschwerdeführenden Gesellschaft als Annehmende andererseits mit unbeglaubigter Unterschrift unterzeichnet wurden. Infolge Weigerung der mitbeteiligten Parteien, eine verbücherungsfähige Urkunde zu unterzeichnen, erging über Klage der

beschwerdeführenden Gesellschaft das Urteil des Landesgerichtes Salzburg (s. unter I.1.). Dieses Urteil ersetzt jedoch nicht den gemäß §45 Abs3 GVG 1993 geforderten Nachweis des Zeitpunktes des Abschlusses des Rechtsgeschäftes durch öffentliche Beurkundung.

Auch daraus folgt, daß im vorliegenden Fall nicht das SGVG 1986, sondern das GVG 1993 anzuwenden ist.

2.3. Das GVG 1993 regelt das grundverkehrsbehördliche Verfahren abweichend vom SGVG 1986. Das im vorliegenden Fall anzuwendende GVG 1993 eröffnet mit seinem §33 Abs1 litd unter anderem gegen die Entscheidung der Grundverkehrs-Landeskommission den Rechtszug an den Unabhängigen Verwaltungssenat.

Die vorliegende Beschwerde wendet sich gegen die Entscheidung der Grundverkehrs-Landeskommission. Die beschwerdeführende Gesellschaft hat sohin den Instanzenzug nicht ausgeschöpft.

3. Die Beschwerde war daher wegen Unzuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes zurückzuweisen.

Dieser Beschluß konnte gemäß §19 Abs3 Z2 lite VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung gefaßt werden.

#### **Schlagworte**

VfGH / Instanzenzugerschöpfung, Grundverkehrsrecht Behörden, Übergangsbestimmung

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

ECLI:AT:VFGH:1996:B1613.1995

#### **Dokumentnummer**

JFT\_10039072\_95B01613\_00

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

© 2026 JUSLINE

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

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