jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2020/10/22 Ra 2018/11/0154

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.10.2020

Index

L67007 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Tirol
21/01 Handelsrecht

Norm

GVG Tir 1996 §12 Abs1 lita Z7
UGB §161 Abs1
UGB §164

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):
Ra 2018/11/0155
Ra 2018/11/0156
Ra 2018/11/0157

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schick und den Hofrat Dr. Grünstäudl sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Hainz-Sator und den Hofrat Dr. Faber als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Vitecek, über A. die zu hg. Zlen. Ra 2018/11/0154 bis 0155 protokollierte Revision 1. der R GmbH in H (Deutschland) und 2. Der S AG in Z (Schweiz), beide vertreten durch Dr. Emilio Stock und Mag. Gerhard Endstrasser, Rechtsanwälte in 6370 Kitzbühel, Jochberger Straße 98, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 30. Mai 2018, Zl. LVwG-2017/33/2795-1, und B. die zu hg. Zlen. Ra 2018/11/0156 bis 0157 protokollierte Revision 1. der RGmbH in H (Deutschland) und 2. der S AG in Z (Schweiz), beide vertreten durch Dr. Emilio Stock und Mag. Gerhard Endstrasser, Rechtsanwälte in 6370 Kitzbühel, Jochberger Straße 98, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 30. Mai 2018, Zl. LVwG-2017/33/2796-1, jeweils betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel), zu Recht erkannt:

Spruch

Die angefochtenen Erkenntnisse werden wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Das Land Tirol hat den revisionswerbenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von jeweils € 1.346,40, insgesamt somit € 2.692,80, binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Die Erstrevisionswerberin - eine deutsche GmbH - verkaufte mit Abtretungsverträgen vom 11. August 2017 jeweils 45 % ihrer Kommanditanteile (Haftungssumme € 2.250,--) an der österreichischen F GmbH & Co KG (hg. Zlen. Ra 2018/11/0154, 0155) und der ebenfalls österreichischen G GmbH & Co KG (hg. Zlen. Ra 2018/11/0156, 0157) an die Zweitrevisionswerberin, eine Schweizer Aktiengesellschaft. Im Eigentum beider Kommanditgesellschaften stehen jeweils Baugrundstücke in Tirol.

2 Mit Eingaben vom 18. Oktober 2017 zeigte die Zweitrevisionswerberin diese Rechtsgeschäfte gemäß § 23 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (in der Folge: TGVG) bei der belangten Behörde an. Mit gleichlautenden Bescheiden jeweils vom 9. November 2018 versagte die belangte Behörde die Genehmigung der Abtretungsverträge.

3 Mit den angefochtenen - gleichlautenden - Erkenntnissen wies das Verwaltungsgericht (ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung oder eines Ermittlungsverfahrens) die Beschwerden gegen diese Bescheide ab. Weiters sprach es jeweils gemäß § 25a VwGG aus, dass eine Revision nicht zulässig sei.

4 Begründend ging das Verwaltungsgericht erkennbar (auch wenn Gesellschaften offensichtlich unrichtig bezeichnet wurden) davon aus, dass die Erstrevisionswerberin 45 % ihrer Kommanditanteile an beiden Kommanditgesellschaften, welche Eigentümerinnen von Baugrundstücken seien, an die Zweitrevisionswerberin abtrete, weshalb eine Genehmigungspflicht nach § 12 Abs. 1 lit. a Z 7 TGVG vorliege. Bei einer „Beteiligung mit 45 von 100“ könne man „von einem maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft ausgehen“. Der Rechtserwerb durch eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz widerspreche zwar nicht den staatspolitischen Interessen, jedoch sei ein öffentliches Interesse in wirtschaftlicher, kultureller oder sozialer Hinsicht in keiner Lage des Verfahrens von den Revisionswerbern behauptet worden. Ein solches wäre jedoch notwendig für die Erteilung der Genehmigung. Die in der Beschwerde angeführte Gesetzesstelle des § 2 Abs. 7 lit. c TGVG komme für die Beurteilung der Ausländereigenschaft der Rechtserwerberin nicht zum Tragen, da in den Tatbestandsvoraussetzungen des § 2 Abs. 7 lit. c TGVG eine Personengesellschaft gefordert sei und es sich bei der Zweitrevisionswerberin um eine Kapitalgesellschaft handle. Die rechtliche Beurteilung erfolge nach § 2 Abs. 7 lit. b TGVG, da der Firmensitz der Zweitrevisionswerberin in der Schweiz liege. Es erübrige sich somit eine weitere Prüfung in Bezug auf das Gesellschaftskapital oder den Anteil am Vermögen, da bereits die erste Tatbestandsvoraussetzung der letztgenannten Bestimmung erfüllt sei. Die Erwerberin sei daher Ausländerin, eine Gleichstellung gemäß § 3 TGVG komme nicht in Frage. Der Rechtserwerb sei nach § 12 Abs. 1 lit. a Z 7 iVm. § 13 Abs. 1 lit. c TGVG zu beurteilen. Aufgrund der mangelnden Feststellung des Bestehens öffentlicher Interessen sei „die Versagung der Genehmigungspflicht rechtens“ und es sei daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

5 Gegen dieses Erkenntnis richten sich die vorliegenden (gleichlautenden) außerordentlichen Revisionen, zu deren Zulässigkeit unter anderem vorgebracht wird, dass Rechtsprechung dazu fehle, unter welchen Voraussetzungen ein „maßgeblicher Einfluss“ auf die Ausübung der Nutzungs- und Verfügungsrechte an im Eigentum einer Gesellschaft stehenden Grundstücken im Sinne des § 12 Abs. 1 lit. a Z 7 TGVG vorliege. Die belangte Behörde und die Tiroler Landesregierung erstatteten Revisionsbeantwortungen.

6 Der Verwaltungsgerichtshof hat über die - wegen ihres persönlichen, sachlichen und rechtlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Beratung und Beschlussfassung verbundenen - Revisionen erwogen:

7 Bereits aufgrund des erwähnten Zulässigkeitsvorbringens ist die Revision zulässig. Sie ist auch begründet.

8 In den Revisionsgründen wird unter anderem vorgebracht, dass eine Gesellschaft mit Sitz im Inland, deren Gesellschafter zur Hälfte die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, ohne Genehmigung Baugrundstücke erwerben könne, während die Gesellschaft im Inland, die erst durch Abtretung von Gesellschaftsanteilen im Ausmaß von 45 % an eine im Ausland befindliche Gesellschaft zur „Ausländerin“ werde, dies nur nach Genehmigung könne. Bereits aufgrund dieser Diskrepanz sei davon auszugehen, dass ein „maßgeblicher Einfluss“ erst dann anzunehmen sei, wenn mindestens 50 % der Gesellschaftsanteile einer Personengesellschaft mit Sitz im Inland erworben würden. Grundsätzlich gelte, dass eine Kommanditgesellschaft eine Personengesellschaft mit kapitalistischem Element sei, weil Kommanditisten für die Volleinzahlung ihrer Einlage haften würden. Hingegen seien ihre Einflussmöglichkeiten - vor allem bei der Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft - gegenüber der unbeschränkt haftenden Komplementärin stark beschränkt. Die Rechte der Kommanditisten seien auf die in § 166 UGB wiedergegebenen Informations- und Kontrollrechte beschränkt. Aus den vorgelegten Abtretungsverträgen ergebe sich „eindeutig, dass

die erwerbende Gesellschafterin (Ausländerin) am Vermögen sowie am Gewinn und Verlust der Gesellschaft lediglich mit 45 von 100 beteiligt“ werde. Die Geschäfte der Gesellschaft würden von der Komplementär GmbH geführt, an der die übernehmende Gesellschafterin nicht beteiligt sei.

9 Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. Nr. 61/1996 idF. LGBl. Nr. 26/2017 lautet auszugsweise:

„§ 1

Geltungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für den Erwerb von Rechten

...

b) an Baugrundstücken

...

§ 2

Begriffsbestimmungen

...

(3) Baugrundstücke sind:

a) bebaute Grundstücke, das sind solche, die mit Gebäuden, mit Ausnahme von land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden, bebaut sind; als bebaute Grundstücke gelten auch baulich in sich abgeschlossene Teile eines Gebäudes, die als Wohnungen, Geschäftsräume, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen verwendet werden;

b) unbebaute Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland, als Vorbehaltsfläche oder als Sonderfläche, ausgenommen Sonderflächen für Schipisten, für Hofstellen, für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, für Austraghäuser, für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude und für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe, gewidmet sind.

Grundstücke, auf denen sich ausschließlich Gebäude von untergeordneter Bedeutung, wie Garagen, Geräteschuppen, Bienenhäuser, Gartenhäuschen und dergleichen, befinden, gelten nicht als bebaut im Sinn dieses Gesetzes.

...

7) Ausländer sind:

...

b) juristische Personen, die ihren Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftskapital oder Anteile am Vermögen (wie Namens- oder Stammaktien, Stammeinlagen und ähnliche Rechte) mindestens zur Hälfte Ausländern gehören;

c) eingetragene Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschafter mindestens zur Hälfte nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder deren Gesellschaftsvermögen mindestens zur Hälfte Ausländern gehört;

...

§ 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.

(2) Juristische Personen und sonstige rechtsfähige Personengemeinschaften, die nach den Rechtsvorschriften eines der im Abs. 1 genannten Staaten gegründet wurden und ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung in einem dieser Staaten haben, sind österreichischen juristischen Personen bzw. sonstigen rechtsfähigen Personengemeinschaften gleichgestellt, wenn der Rechtserwerb in Ausübung einer der folgenden Freiheiten erfolgt:

a) der Niederlassungsfreiheit nach Art. 49 AEUV bzw. nach Art. 31 des EWR-Abkommens,

b) des freien Dienstleistungsverkehrs nach Art. 56 AEUV bzw. nach Art. 36 des EWR-Abkommens,

c) der Kapitalverkehrsfreiheit nach Art. 63 AEUV bzw. nach Art. 40 des EWR-Abkommens.

(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.

...

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 eines der folgenden Rechte durch Ausländer zum Gegenstand haben:

a) den Erwerb von Rechten an Baugrundstücken:

1. ...

...

7. den Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung und eingetragenen Personengesellschaften, wenn im Eigentum der Gesellschaft Baugrundstücke stehen oder die Gesellschaft einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken hat und mit dem Erwerb ein für die Ausübung der Nutzungs- bzw. Verfügungsrechte an diesen Grundstücken maßgeblicher Einfluss auf die Gesellschaft verbunden ist.

...

§ 13

Genehmigungsvoraussetzungen

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

a) bei Rechtserwerben an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken die Voraussetzungen nach dem 2. Abschnitt vorliegen,

b) bei Rechtserwerben an unbebauten Baugrundstücken die nach § 11 Abs. 1 erforderliche Erklärung vorliegt,

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.

...

8. Abschnitt

Verfahren

§ 23

Anzeigepflicht

(1) Jedes Rechtsgeschäft und jeder Rechtsvorgang, das (der) nach den §§ 4, 9 und 12 Abs. 1 der Genehmigungspflicht bzw. der Erklärungspflicht unterliegt, ist vom Rechtserwerber binnen acht Wochen nach Abschluss des betreffenden Rechtsgeschäftes oder Rechtsvorganges der Grundverkehrsbehörde, in deren Sprengel das betreffende Grundstück liegt, schriftlich anzuzeigen; ... Die Anzeige kann auch durch den Veräußerer erfolgen. Bei Rechtserwerben, die eines Notariatsaktes bedürfen, obliegt die Anzeigepflicht dem Notar.

...“

10 Im vorliegenden Fall ist unstrittig, dass die Rechtserwerberin (die Zweitrevisionswerberin) Ausländerin im Sinne des § 2 Abs. 7 lit. b TGVG ist und Anteile an zwei österreichischen eingetragenen Personengesellschaften übernehmen will, in deren Eigentum Baugrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 3 TGVG stehen. Gemäß § 12 Abs. 1 lit. a Z 7 TGVG ist der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an [...] eingetragenen Personengesellschaften, wenn im Eigentum der Gesellschaft Baugrundstücke stehen [...] und mit dem Erwerb ein für die Ausübung der Nutzungs- bzw. Verfügungsrechte an diesen Grundstücken maßgeblicher Einfluss auf die Gesellschaft verbunden ist, genehmigungspflichtig.

11 Zu klären ist somit, ob die Zweitrevisionswerberin durch den Erwerb der Kommanditanteile von der Erstrevisionswerberin auch maßgeblichen Einfluss auf die Kommanditgesellschaften erlangt, weil andernfalls der gegenständliche Erwerb von Gesellschaftsanteilen gar nicht der Genehmigungspflicht iSd. § 12 Abs. 1 lit. a Z 7 TGVG unterläge.

12 Gemäß § 161 Abs. 1 UGB ist eine Kommanditgesellschaft eine unter eigener Firma geführte Gesellschaft, bei der die Haftung gegenüber den Gesellschaftsgläubigern bei einem Teil der Gesellschafter (Kommanditisten) auf einen bestimmten Betrag (Haftsumme) beschränkt, beim anderen Teil (Komplementäre) dagegen unbeschränkt ist. Der Kommanditist haftet den Gläubigern der Gesellschaft gemäß § 171 leg. cit. bis zur Höhe der im Firmenbuch eingetragenen Haftsumme unmittelbar; die Haftung ist ausgeschlossen, soweit die Einlage geleistet ist. Die Kommanditisten sind gemäß § 164 leg. cit. von der Führung der Geschäfte der Gesellschaft ausgeschlossen; sie können einer Handlung der unbeschränkt haftenden Gesellschafter nicht widersprechen, es sei denn, dass die Handlung über den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der Gesellschaft hinausgeht. Der Kommanditist ist gemäß § 170 leg. cit. als solcher auch nicht befugt, die Gesellschaft zu vertreten.

13 Die Beantwortung der Frage, ob einem Kommanditisten mehr Geschäftsführungsbefugnisse eingeräumt wurden, als ihm nach der dispositiven (vgl. OGH 19.3.2013, 4 Ob 232/12i) Regelung des § 164 UGB zustehen, richtet sich danach, ob sich seine Mitwirkungsrechte auch auf die Angelegenheiten des gewöhnlichen Betriebs der Gesellschaft erstrecken (vgl. VwGH 11.9.2008, 2006/08/0041, mwN). Ob ein Geschäft zu den gewöhnlichen Betriebsgeschäften gehört, ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden. Maßgebend sind dabei der Gesellschaftsvertrag, Art und Umfang des Betriebs sowie Art, Größe und Bedeutung des Geschäfts für den Betrieb (vgl. VwGH 23.1.2008, 2006/08/0173, mwN; siehe auch nochmals VwGH 11.9.2008, 2006/08/0041, wonach außergewöhnliche Geschäfte solche sind, die nach Art und Inhalt, Zweck oder Umfang und Risiko Ausnahmecharakter haben).

14 Entgegen dem Revisionsvorbringen ist es somit gegenständlich nicht ausschlaggebend, ob ein Gesellschaftsanteil von mindestens 50 % vorliegt, da aufgrund der Gegebenheiten im Einzelfall ein bestimmender Einfluss auch mit einer Beteiligung von weniger als 50 % erreicht werden kann. Für die Beurteilung, ob ein Kommanditist maßgeblichen Einfluss auf die laufende Geschäftsführung nehmen kann, kommt es vielmehr darauf an, ob ihm durch den Gesellschaftsvertrag (wenn auch nur konkludent; vgl. abermals VwGH 11.9.2008, 2006/08/0041) eine über die bloße Kommanditistenstellung hinausgehende Rechtsposition - im Sinn eines Mitspracherechts bei der Unternehmensführung - eingeräumt wird, die jener eines Komplementärs gleichkommt (vgl. VwGH 12.9.2018, Ra 2015/08/0032, mwN).

15 Das Verwaltungsgericht hat sich mit dem Beschwerdevorbringen zur fehlenden Möglichkeit maßgeblicher Einflussnahme der Kommanditistin auf die gewöhnliche Geschäftsführung der jeweiligen Gesellschaft nicht auseinandergesetzt. Stattdessen führte es pauschal aus, dass ein Anteil von 45 % jedenfalls einen maßgeblichen Einfluss bedeute. Hierbei hat das Verwaltungsgericht jedoch verkannt, dass ein Kommanditist unabhängig vom Prozentsatz seiner Beteiligung nur dann maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben kann, wenn ihm eine über die bloße Kommanditistenstellung hinausgehende Rechtsstellung eingeräumt wird (vgl. die zitierte Judikatur). Das Verwaltungsgericht hat weder zum Gesellschaftsvertrag noch zur Unternehmenstätigkeit oder der laufenden Geschäftsführung der beiden Kommanditgesellschaften Feststellungen getroffen. Auch sonst finden sich keinerlei Feststellungen im angefochtenen Erkenntnis, die das Ergebnis, die zu übertragenden Kommanditanteile würden der Zweitrevisionswerberin als Übernehmerin einen maßgeblichen Einfluss iSd. § 12 Abs. 1 lit. a Z 7 TGVG verschaffen, zu tragen vermögen.

16 Da die angefochtenen Erkenntnisse bereits Sachverhaltsfeststellungen zu den Voraussetzungen für eine Genehmigungspflicht iSd. § 12 Abs. 1 lit. a Z 7 TGVG vermissen lassen, waren sie wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. b VwGG aufzuheben. Auf das übrige

Revisionsvorbringen musste bei diesem Ergebnis nicht mehr eingegangen werden.

17 Von der beantragten Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 3 VwGG abgesehen werden.

18 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm. der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

Wien, am 22. Oktober 2020

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2020:RA2018110154.L00

Im RIS seit

23.11.2020

Zuletzt aktualisiert am

23.11.2020

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at