jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1994/3/7 B1935/93

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.03.1994

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art18 Abs1
B-VG Art20 Abs2
B-VG Art83 Abs2
B-VG Art133 Z4
StGG Art5
EMRK Art6 Abs1 / Tribunal
Sbg GVG 1986 §9 Abs1 Z1
Sbg GVG 1986 §9 Abs1 Z3
Sbg GVG 1986 §17 Abs3
Sbg GVG 1986 §19

Leitsatz

Keine denkunmögliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Mietrechtserwerb durch einen Ausländer aufgrund der Annahme eines fehlenden Bedarfs zur Begründung eines ordentlichen Wohnsitzes zur inländischen Berufsausübung bzw für den an eine inländische Berufsausübung anschließenden Ruhestand und mangels Vorliegen der Voraussetzungen für die Begründung eines Zweitwohnsitzes; keine Verletzung im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter infolge Verfassungswidrigkeit der die Zuständigkeit der Grundverkehrslandeskommission begründenden Vorschriften des Sbg GVG 1986; keine Verletzung des Art6 Abs1 EMRK

Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Der Antrag auf Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Der Beschwerdeführer, ein deutscher Staatsangehöriger, mietete eine in einem Pfarrhof befindliche Wohnung mit

einer Gesamtnutzfläche von etwa 60 m2, wobei die Dauer des Mietverhältnisses für den Zeitraum vom 1. August 1992 bis zum 31. Juli 1994 festgelegt wurde.

Die Grundverkehrslandeskommission Salzburg wies den Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu diesem Vertrag unter Berufung auf §9 Abs1 (Z1 und 3) des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986, LGBl. 73 (im folgenden: SGVG 1986), ab.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die ausschließlich vom Mieter erhobene, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, mit der die Verletzung in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten, insbesondere in den Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter sowie die Verletzung im Recht auf ein Verfahren vor einem unparteiischen Gericht iS des Art6 EMRK geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides, hilfsweise die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof, begehrt wird.

3. Die Grundverkehrslandeskommission hat die Verwaltungsakten vorgelegt. Von der Erstattung einer Gegenschrift hat sie abgesehen.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige -

Beschwerde erwogen:

1. Die im vorliegenden Fall in erster Linie bedeutsamen

Vorschriften des SGVG 1986 haben folgenden Wortlaut:

"Ausländer

§7. Als Ausländer im Sinne dieses Gesetzes gelten:

a) natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen;

....

Beschränkung des Grundverkehrs für Ausländer

§8. (1) Unbeschadet des Erfordernisses einer Zustimmung der Grundverkehrsbehörde gemäß §2 Abs1 bedürfen folgende Rechtsgeschäfte unter Lebenden einer Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn der Rechtserwerber ein Ausländer ist und staatsvertragliche Verpflichtungen nicht anderes bestimmen:

....

d) die Bestandgabe eines Grundstückes, Gebäudes oder von Teilen hievon;

....

(2) Einer Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf es nicht, wenn das Rechtsgeschäft

....

e) die Miete einer Wohnung oder sonstiger Räumlichkeiten, die den zum Zweck der inländischen Berufsausübung oder des daran anschließenden Ruhestandes oder zum Zweck der Ausbildung begründeten ordentlichen Wohnsitz des Ausländers oder seiner Angehörigen gemäß lita darstellt, oder die Miete einer Wohnung oder sonstiger Räumlichkeiten nicht über die Dauer von sechs Monaten hinaus betrifft. Aufeinanderfolgende Bestandverträge kürzerer Dauer des Ausländers oder seiner genannten Angehörigen gelten als ein einziger Bestandvertrag und sind zur Ermittlung der Dauer des Bestandverhältnisses zusammenzurechnen;

....

Voraussetzungen für die Zustimmung

§9. (1) Die Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn kein Versagungsgrund gemäß §10 vorliegt und

1. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes dem Ausländer zur Begründung seines zum Zweck der inländischen Berufsausübung notwendigen oder für den daran anschließenden Ruhestand beabsichtigten ordentlichen Wohnsitzes dienen soll; dies gilt auch für Angehörige (§8 Abs2 lita) eines solchen Ausländers, die gleichfalls das Erfordernis des ordentlichen Wohnsitzes erfüllen;

....

3. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes dem Ausländer zur Begründung eines Zweitwohnsitzes dienen soll, sofern dieser in einem Zweitwohnungsgebiet (§12 Abs1 Z. 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977, LGBl. Nr. 26) gelegen ist und in diesem Gebiet oder in dem betreffenden Wohnobjekt noch keine Überfremdung (Abs3) besteht oder durch das Rechtsgeschäft eintritt;

....

Grundverkehrsbehörden

§17. (1) Grundverkehrsbehörden im Sinne dieses Gesetzes sind

....

b) für Rechtsgeschäfte (Zwangsversteigerungen), bei denen als Rechtserwerber Ausländer in Betracht kommen, zur Entscheidung über Berufungen gegen Bescheide der Grundverkehrskommissionen sowie in den Fällen des §20 Abs8 eine für das Land am Sitz des Amtes der Landesregierung eingerichtete Grundverkehrslandeskommission.

....

(3) Die Entscheidungen der Grundverkehrslandeskommission sind endgültig und unterliegen keiner Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg."

2. a) Die Grundverkehrslandeskommission hat die Abweisung des Antrages auf Erteilung der Zustimmung im wesentlichen mit folgenden Ausführungen begründet:

"Die mietgegenständliche

Wohnung dient dem Antragsteller für die Verbringung seines Ruhestandes und bildet seinen Hauptwohnsitz.

Der Antragsteller konnte keine Unterlagen beibringen, die einerseits auf eine inländische Pension oder andererseits auf eine inländische Berufsausübung schließen lassen.

Das Ermittlungsverfahren ergab, daß im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris das Bauareal 218, KG Bucheben, als Grünland/ländliches Gebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen ist. Eine Rückfrage bei der Gemeinde ergab, daß die Wohnung im Pfarrhof Bucheben nicht im Zweitwohngebiet gelegen ist.

Die Grundverkehrslandeskommission hat folgendes erwogen:

Gemäß §9 Abs1 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986 darf die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft nur erteilt werden, wenn kein Versagungsgrund gemäß §10 vorliegt und der Gegenstand gemäß Ziff 1 leg. cit. dem Ausländer zur Begründung seines zum Zwecke der inländischen Berufsausübung notwendigen oder für den daran anschließenden Ruhestand beabsichtigten ordentlichen Wohnsitzes dienen soll, oder aber gemäß Ziff 3 der Gegenstand des Rechtsgeschäftes dem Ausländer zur Begründung seines Zweitwohnsitzes dienen soll, sofern dieser in einem Zweitwohngebiet gelegen ist und in diesem Gebiet oder in dem betreffenden Wohnobjekt noch keine Überfremdung besteht oder durch das Rechtsgeschäft eintritt.

Wie nun das Ermittlungsverfahren ergeben hat, kann der Antragsteller weder eine inländische Pension nachweisen noch geht er einer inländischen Berufsausübung nach. Die Errichtung eines Zweitwohnsitzes ist ebenfalls nicht möglich, da die Voraussetzungen hiefür fehlen."

b) Die Grundverkehrslandeskommission vertrat somit im Ergebnis die Auffassung, es seien zum einen die Voraussetzungen für die Zustimmung nach §9 Abs1 Z1 SGVG 1986 nicht gegeben:

Die den Gegenstand des Mietvertrages bildende Wohnung diene dem Beschwerdeführer weder als zum Zweck der "inländischen Berufsausübung" notwendiger ordentlicher Wohnsitz noch als ordentlicher Wohnsitz für den an eine "inländische Berufsausübung" anschließenden Ruhestand. Zum anderen ging die Grundverkehrslandeskommission der Sache nach von der Auffassung aus, es lägen auch die in §9 Abs1 Z3 SGVG 1986 umschriebenen Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung nicht vor:

Abgesehen davon, daß die Wohnung dem Beschwerdeführer als Hauptwohnsitz (und nicht als Zweitwohnsitz) dienen solle, seien auch die Voraussetzungen für die Begründung eines Zweitwohnsitzes nicht gegeben, weil die Wohnung nicht in einem Zweitwohnungsgebiet gelegen sei.

c) Diese Rechtsansicht der Grundverkehrslandeskommission ist jedenfalls nicht denkunmöglich. Da die Grundverkehrslandeskommission demnach in vertretbarer Weise zum Ergebnis gelangen konnte, daß keine der in §9 Abs1 SGVG 1986 umschriebenen Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung vorlag, bedurfte es nicht auch der Prüfung der Frage, ob überdies einer der in §10 SGVG 1986 normierten Versagungsgründe gegeben war. Es liegt daher in dem Umstand, daß die Grundverkehrslandeskommission eine derartige Prüfung unterließ, kein verfassungsrechtlich erheblicher Mangel (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VfSlg. 12527/1990 mwH).

3. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter infolge Verfassungswidrigkeit der die Zuständigkeit der Grundverkehrslandeskommission begründenden gesetzlichen Vorschriften ist entgegen dem Beschwerdevorbringen nicht gegeben:

Die Grundverkehrslandeskommission ist, wie sich aus §19 Abs1 und 2 iVm §17 Abs3 SGVG 1986 sowie aus Art20 Abs2 B-VG ergibt, eine gemäß Art133 Z4 B-VG eingerichtete Kollegialbehörde. Daß eine Kollegialbehörde dieser Art in erster und zugleich in letzter Instanz entscheidet, ist verfassungsrechtlich unbedenklich (VfSlg. 4820/1964, 6092/1969, 6869/1972; vgl. etwa auch VfSlg. 6429/1971 mwH; ein mehrinstanzlicher Rechtsweg ist - durch Art2 des7. ZPEMRK - lediglich für Strafverfahren verfassungsrechtlich vorgeschrieben).

Der Ausschluß der Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes gegen Bescheide der Grundverkehrslandeskommission ergibt sich aus der Bundesverfassung selbst, nämlich aus Art133 Z4 B-VG.

Die Vorschrift des §17 Abs3 SGVG 1986, wonach die Entscheidungen der Grundverkehrslandeskommission (endgültig sind und) keiner Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg unterliegen, ist nicht in einer dem Art18 B-VG zuwiderlaufenden Weise unbestimmt (vgl. in diesem Zusammenhang den Ausdruck "Verwaltungsweg" in Art20 Abs2 und in Art133 Z4 B-VG; s. etwa auch VfSlg. 3506/1959).

4. Auf das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz vermag sich der Beschwerdeführer nicht zu berufen, weil es nur österreichischen Staatsbürgern gewährleistet ist (s. etwa VfSlg. 10288/1984, 10993/1986).

5. Ebensowenig ist eine Verletzung des Rechtes auf ein Verfahren vor einem unparteiischen Gericht iS des Art6 EMRK gegeben. Zwar findet Art6 Abs1 EMRK auf grundverkehrsbehördliche Entscheidungen über Anträge auf Erteilung der Zustimmung zu einem Bestandvertrag Anwendung (s. etwa VfSlg. 7099/1973) und es ist ferner der Beschwerdeführer insofern im Recht, als die Grundverkehrslandeskommission mit Rücksicht darauf, daß gegen ihre Bescheide keine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zulässig ist, als unabhängiges "Tribunal" iS des Art6 EMRK eingerichtet sein muß (s. etwa VfSlg. 11131/1986 mwH, 11211/1987, 12074/1989). Die Grundverkehrslandeskommission entspricht jedoch durchaus den sich aus Art6 Abs1 EMRK ergebenden Anforderungen (vgl. dazu etwa das die - insoweit vergleichbare - Ausländergrundverkehrkommission bei Amt der Niederösterreichischen Landesregierung betreffende Erkenntnis VfSlg. 12669/1991).

6. Zur Entkräftung des in der Beschwerde erhobenen, jedoch nicht näher begründeten Vorwurfes einer Verletzung der Kompetenznorm des Art10 Abs1 Z6 B-VG (idF des ArtI Z1 des Bundesverfassungsgesetzes BGBl. 276/1992) - danach sind aus dem Kompetenztatbestand "Zivilrechtswesen" ua. Regelungen ausgenommen, "die den Grundstücksverkehr für Ausländer ...

verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen" - genügt der Hinweis auf die Erkenntnisse VfSlg.9088/1981, 9576/1982 und 10901/1986.

7. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums wird in der Beschwerde nicht geltend gemacht. Tatsächlich wurde der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid auch in diesem Grundrecht nicht verletzt:

Zwar wird durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Bestandvertrag auch der Rechtserwerber in der Ausübung privater, den Schutz des Art5 StGG genießender Rechte beschränkt und somit in das Eigentum eingegriffen (s. etwa VfSlg. 10901/1986). Da der angefochtene Bescheid nicht gesetzlos ergangen ist, könnte der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums aber, nur verletzt sein, wenn der Bescheid auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte oder wenn die Behörde bei der Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglicher Weise angewendet hätte.

Daß die den angefochtenen Bescheid inhaltlich tragenden Rechtsvorschriften, insbesondere §9 Z1 und 3 SGVG 1986, verfassungswidrig sind, wurde weder in der Beschwerde behauptet noch ist dies für den Verfassungsgerichtshof aus der Sicht des Beschwerdefalles erkennbar (s. in diesem Zusammenhang, was die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit des §9 Abs1 Z3 SGVG 1986 betrifft, etwa auch VfGH 10. 6. 1992, B1256/90). Daß ferner der Grundverkehrslandeskommission nicht mit Recht der Vorwurf einer denkunmöglichen Anwendung der maßgeblichen Rechtsvorschriften gemacht werden kann, ergibt sich aus den Ausführungen zu II. 2. c.

8. Das - für sich genommen zutreffende - Beschwerdevorbringen, gemäß §1 Abs2 litb SGVG 1986 fänden die Vorschriften dieses Gesetzes über den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken keine Anwendung auf Grundstücke oder Teile hievon, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland ausgewiesen sind, und auf Bauplätze, auf denen sich rechtmäßig Bauten befinden, geht im vorliegenden Fall ins Leere, weil hier nicht die Vorschriften des SGVG 1986 über den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, sondern die Vorschriften dieses Gesetzes über die Beschränkung des Grundverkehrs für Ausländer (§§7 bis 12) Anwendung finden; für diese aber hat die in §1 Abs2 litb SGVG 1986 normierte Ausnahme von der Anwendbarkeit des SGVG 1986 keine Geltung.

9. Das Verfahren hat nicht ergeben, daß der Beschwerdeführer in einem weiteren von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden ist.

10. Mit Rücksicht auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. dazu unter II. 7.) ist es auch ausgeschlossen, daß der Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden ist.

Die Beschwerde war darum abzuweisen.

11. Der Antrag auf Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof war ebenfalls abzuweisen, weil der angefochtene Bescheid von einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG erlassen wurde und die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ausdrücklich für zulässig erklärt ist.

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

Schlagworte

Ausländergrunderwerb, Grundverkehrsrecht, Wohnsitz, Kollegialbehörde, Behördenzuständigkeit Grundverkehr, Instanzenzug

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1994:B1935.1993

Dokumentnummer

JFT_10059693_93B01935_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at