jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vfgh Erkenntnis 1993/6/21 B1841/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.06.1993

**Index**

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

**Norm**

StGG Art5
Tir GVG 1983 §4 Abs2 lita
Tir GVG 1983 §13

**Leitsatz**

Keine denkunmögliche Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Ausländergrunderwerbs aufgrund der Annahme drohender Überfremdung

**Spruch**

Die Beschwerdeführerin ist 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. Mit Kaufvertrag vom 10. bzw. 16. Juli 1991 erwarb die Beschwerdeführerin eine Liegenschaft in Kirchdorf (Tirol) im Ausmaß von 704 m2 samt dem darauf errichteten Wohnhaus. Die Beschwerdeführerin ist deutsche, die Verkäuferin niederländische Staatsangehörige.

Diesem Rechtserwerb versagte die Grundverkehrsbehörde Kirchdorf i.T. mit Bescheid vom 31. März 1992 mit der Begründung die grundverkehrsbehördliche Zustimmung, der Kaufgegenstand sei hinsichtlich seiner Lage und Erschließung für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit geeignet, weshalb der Versagungstatbestand des §4 Abs2 litb des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, Anlage zur Kundmachung der Landesregierung vom 18. Oktober 1983 über die Wiederverlautbarung des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl. für Tirol 69/1983, idF der Kundmachungen LGBl. für Tirol 44/1984 und 45/1988 sowie des LG LGBl. für Tirol 74/1991 (im folgenden: GVG 1983), erfüllt sei.

2. Die dagegen von der Beschwerdeführerin fristgerecht erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 17. September 1992, Zl. LGv-1266/3, als unbegründet abgewiesen, die Verweigerung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung jedoch auf einen

Widerspruch zu volkswirtschaftlichen Interessen im Sinne des §4 Abs2 GVG 1983 und der lita dieser Bestimmung gestützt.

Dieser Bescheid wird im wesentlichen damit begründet, in Kirchdorf betrage der Anteil der "ausländischen Grundbesitzer" rund 4 % und das Ausmaß des ausländischen Grundbesitzes rund 9,8 ha, sodaß die Gefahr einer Überfremdung als gegeben erachtet werden müsse. Das Argument der Beschwerdeführerin, durch den Rechtserwerb trete deshalb keine Erhöhung des Ausländeranteils ein, weil auch die Verkäuferin Ausländerin sei, sei schon deshalb nicht zielführend, weil sich im GVG 1983 kein Anhaltspunkt für eine restriktive Rechtsanwendung dahingehend finde, daß ein Widerspruch zu den im §4 Abs2 GVG 1983 genannten Interessen nur dann vorliegen könne, wenn ein Rechtsgeschäft zu einer Erhöhung der Zahl der ausländischen Grundbesitzer führe. Aus der Verwendung der Wortfolge "einzutreten droht" sei vielmehr abzuleiten, daß der Tatbestand des §4 Abs2 lita GVG 1983 schon dann erfüllt sei, wenn infolge der Versagung der Zustimmung die bloße Möglichkeit begründet werde, einer aus welchen Gründen immer bereits eingetretenen Überfremdung entgegenzuwirken. Auch wäre es nicht ohne weiteres einsichtig, daß der Gesetzgeber Ausländern nur deswegen, weil sie bereits über inländischen Grundbesitz verfügen, das Recht eingeräumt hätte, in einer von Überfremdung bereits bedrohten Gemeinde weiterhin Grund und Boden zu erwerben, ohne an die grundverkehrsbehördlichen Bestimmungen gebunden zu sein.

Die belangte Behörde nahm weiters an, daß die Beschwerdeführerin die Wohnung nur als Ferienwohnsitz benützen wolle, weil sie seit dem Jahre 1982 hier ihren Zweitwohnsitz gemeldet habe und sich überwiegend nur an den Wochenenden hier aufhalte. Zudem werde mit dem Rechtserwerb eine unerwünschte Konkurrenzierung bestehender Beherbergungsbetriebe geschaffen.

3. Gegen diesen Berufungsbescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art6 StGG und Art1 des 1. Zusatzprotokolls zur EMRK und auf ein "gerichtliches Verfahren in Zivilsachen" gemäß Art6 Abs1 EMRK sowie die Verletzung von Rechten wegen Anwendung der verfassungswidrigen Regelung des §13 GVG 1983 behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides beantragt wird.

4. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie den bekämpften Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

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

1.1. Die Beschwerde behauptet, die präjudiziellen Bestimmungen des §13 Abs7, erster und zweiter Satz, sowie §13 Abs12, erster und vierter Satz, GVG 1983 widersprächen Art6 Abs1 EMRK.

1.2. Dazu genügt es, auf die Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 10639/1985 und 12126/1989 zu verweisen; in diesen Erkenntnissen wurden die Abs4, 12 und 13 des §13 des GVG 1983, idF vor der Novelle LGBl. für Tirol 74/1991, als verfassungsrechtlich unbedenklich angesehen. Im Erkenntnis VfSlg. 10639/1985 ist der Verfassungsgerichtshof im einzelnen auch auf die in der vorliegenden Beschwerde relevierten Gesichtspunkte, nämlich auf die dreijährige Amtszeit der Mitglieder der Landesgrundverkehrsbehörde sowie auf die Möglichkeit des Widerrufes der Bestellung ihrer Mitglieder für den Fall, daß die Voraussetzungen für die Bestellung nicht mehr gegeben sind oder die ordnungsgemäße Ausübung des Amtes dauernd unmöglich wird, eingegangen und konnte eine Verfassungswidrigkeit nicht erkennen. Der Verfassungsgerichtshof sieht sich auch aufgrund des vorliegenden Beschwerdefalles nicht veranlaßt, hinsichtlich der Abs4, 7 und 12 des §13 GVG 1983, nunmehr idF des Landesgesetzes LGBl. für Tirol 74/1991, ein Gesetzesprüfungsverfahren gemäß Art140 B-VG einzuleiten, zumal durch diese Novelle - was den Ausländergrundverkehr betrifft - lediglich die Möglichkeit des Verzichtes eines Mitgliedes oder eines Ersatzmitgliedes auf seine Funktion eingeführt wurde; dagegen bringt die Beschwerde auch keinerlei Bedenken vor, diese betreffen allein die Möglichkeit des Widerrufs der Bestellung (so auch schon VfGH 7.10.1992, B724/92, und vom selben Tage B725/92).

2. Was das Fehlen eines Rechtes der Parteien betrifft, befangene Behördenmitglieder im grundverkehrsbehördlichen Verfahren ablehnen zu können, ist die Beschwerdeführerin darauf hinzuweisen, daß dem Grundsatz des fair trial nach dem Art6 Abs1 EMRK dadurch Genüge getan ist, daß nach den auch diesfalls anzuwendenden Bestimmungen des AVG Befangenheitsgründe von Amts wegen wahrzunehmen sind und es jeder Partei offensteht, eine allenfalls von einem befangenen Organ gesetzte Amtshandlung als Mangelhaftigkeit des Verfahrens im Rechtsmittelweg geltend zu

machen.

3. Der angefochtene Bescheid stützt sich in materieller Hinsicht insbesondere auf §4 Abs2 GVG 1983 sowie auf die lita dieser Bestimmung; diese Regelung lautet:

"§4. (1) ...

(2) Wenn der Rechtserwerber dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z. 2 angehört, darf die nach §3 Abs1 erforderliche Zustimmung bei sämtlichen diesem Gesetz unterliegenden Grundstücken (§1 Abs1) - unbeschadet der Bestimmungen des Abs1 - nur erteilt werden, wenn der Rechtserwerb staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen nicht widerspricht; ein Widerspruch zu solchen Interessen liegt insbesondere dann vor, wenn

a) in der betreffenden Gemeinde oder Ortschaft mit Rücksicht auf das Ausmaß des schon vorhandenen ausländischen Grundbesitzes oder auf die Zahl der ausländischen Grundbesitzer eine Überfremdung einzutreten droht oder

b) ..."

4.1. Die Beschwerde begründet die behauptete Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums insbesondere mit folgenden Überlegungen:

"Unter Hinweis darauf, daß der Anteil der ausländischen Grundbesitzer rund 4 % betrage und sich das Ausmaß des ausländischen Grundbesitzes auf rund 9,8 Hektar belaufe, meint die Behörde, daß zwingend von einer Überfremdung im Sinne des §4 Abs2 lita TGVG auszugehen sei.

Dies trifft jedoch nicht zu und bedeutet die Vorgangsweise der Behörde eine denkunmögliche Gesetzesanwendung. Die belangte Behörde begnügt sich bei ihrer Entscheidung insoweit mit einem bloßen Hinweis auf eine ungefähre Prozentangabe (rund 4 %) sowie den flächenmäßigen Anteil von ausländischen Grundbesitzern. Es ist denkunmöglich, bei einem so geringen Ausländeranteil (rund 4 %, also auch weniger als 4 %) geradezu automatisch das Vorliegen der Überfremdung annehmen zu können. Ohne nähere Darlegung, warum bei einem so niedrigen Prozentsatz doch aufgrund besonderer Umstände vom Vorliegen der Überfremdung auszugehen ist, kommt der bloßen Bejahung der Überfremdung einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung gleich. Läßt der Prozentanteil aufgrund seiner Höhe aber nicht von vornherein das Urteil zu, daß zwingend - ohne nähere Ermittlungen und Begründung - die Annahme einer Überfremdung gerechtfertigt scheint, müssen von der Behörde weitere Erhebungen angestrengt werden, die die Beurteilung zulassen, ob im konkreten Fall von einer Überfremdung ausgegangen werden kann oder nicht. Solche zusätzliche Überprüfungen hat aber die Behörde offensichtlich unterlassen. Auch ist sie in der Begründung jegliches Argument hiefür schuldig geblieben. Will die Behörde bei einem so geringen Prozentanteil zum Ergebnis gelangen, daß trotzdem eine Überfremdung im Sinne des §4 Abs2 lita TGVG anzunehmen sei, hätte sie zumindest auch den Umstand prüfen müssen, wie sich der Auslandsanteil am Grundbesitz und der Grundbesitzer in der Struktur in der Gemeinde bemerkbar machen (vgl. VfSlg. 7274, 8501). Nur wenn hier ein erheblich negativer Einfluß festzustellen wäre, dürfte die Behörde im Hinblick auf §4 Abs2 lita TGVG von einer drohenden Überfremdung sprechen.

Dazu kommt noch, daß die Beschwerdeführerin bereits seit 1982 einen Wohnsitz in der gegenständlichen Gemeinde inne hat und der Auslandsanteil durch das gegenständliche Geschäft nicht erhöht wird. Auch wenn man mit der Rechtssprechung davon ausgehen will, daß, für den Fall, daß der Verkäufer nicht österreichischer Staatsbürger ist, nicht schon daraus zwingend zu schließen sei, daß dem Rechtsgeschäft jedenfalls stattzugeben wäre, bedarf es aber einer besonderen und eingehenden Begründung, warum trotz des nicht vermehrten Ausländeranteiles die Genehmigung doch zu verweigern ist. Eine solche Begründung läßt aber der hier angefochtene Bescheid gänzlich vermissen. Die Behörde meint offenbar, daß auf die Umstände des Einzelfalles überhaupt nicht einzugehen ist. Mit dem Verfassungsgerichtshof (VfSlg. 11104) ist aber davon auszugehen, daß es denkunmöglich ist, die Verweigerung der Genehmigung des Rechtserwerbs nicht auf Umstände zu stützen, die den gegenständlichen Rechtserwerb betreffen, sondern insofern dem §4 Abs2 TGVG zu unterstellen, daß auf die Lagerung des Einzelfalles überhaupt nicht Bedacht genommen werden müsse.

So wie eine absolute Zahl ausländischer Grundbesitzer einer Gemeinde allein noch nicht den Schluß auf eine drohende Überfremdung zuläßt, vermag auch die bloße flächenmäßige Angabe der in ausländischer Hand befindlichen Grundstücke nicht die Bejahung der vom Gesetz geforderten Überfremdung zu tragen (vgl. VfSlg. 6.431).

Die Annahme der drohenden Überfremdung im Sinne des §4 Abs2 lita TGVG beruht daher auf einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung durch die belangte Behörde. Ohne Prüfung der genauen Umstände und Aufzeigen negativer

Einflüsse durch den gegenständlichen Grunderwerb seitens der Beschwerdeführerin durfte die belangte Behörde, insbesondere im Hinblick auf den lediglich 'rund' 4 %-igen Anteil von Ausländern am Grundbesitz, nicht zur Bejahung einer angeblich drohenden Überfremdung kommen. Da die Behörde diesbezügliche Überlegungen und Ermittlungen offenkundig unterließ, ist ihr denkunmögliche Gesetzesanwendung vorzuwerfen, die jenes Maß erreicht, die mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen ist. Insbesondere vor dem Hintergrund, daß sich die Beschwerdeführerin bereits seit 1982 in der Gemeinde aufhält und der Ausländeranteil nicht vermehrt wird, hätte es schon einer eingehenden Begründung bedurft, warum trotz dieser Umstände auf eine drohende Überfremdung und negative Beeinflußung der Gemeindestruktur zu schließen wäre."

4.2. Gegen §4 Abs2 GVG 1983, insbesondere auch gegen deren lita, trägt die Beschwerde keine verfassungsrechtlichen Bedenken vor; solche sind auch beim Verfassungsgerichtshof aus Anlaß dieses Beschwerdeverfahrens nicht entstanden (vgl. dazu schon VfSlg. 6546/1971, 8436/1978, 8501/1979, 10688/1985, 10894/1986, 10935/1986, 11411/1987, 11672/1988, 12339/1990, VfGH 15.2.1992, B1029/91, 14.12.1992, B377/92)

4.3. Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides würde dieser das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nur verletzen, wenn die Behörde das Gesetz 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 (zB VfSlg. 10370/1985, 11470/1987).

4.4. Der Verfassungsgerichtshof kann nicht finden, daß der belangten Behörde ein derartiger Vorwurf zu machen wäre: Diese gelangte auf Grund eines verfassungsrechtlich nicht zu beanstandenden Ermittlungsverfahrens zum Schluß, der Anteil der ausländischen Grundbesitzer betrage rund 4 % und das Ausmaß des in ausländischer Hand befindlichen Grundbesitzes rund 9,8 ha.; damit drohe in der Gemeinde Überfremdung einzutreten. In der Gegenschrift wies die belangte Behörde darauf hin, daß im Rahmen der Volkszählung 1991 ein Anteil von 7 % ausländischer Wohnungs(mit)eigentümer in der Gemeinde Kirchdorf ermittelt wurde. Unter diesen Voraussetzungen erscheint die Annahme der Überfremdung gesamthaft betrachtet jedenfalls denkmöglich.

Dies zumal unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, wonach es unbedenklich ist, auf eine drohende Überfremdung auch dann zu schließen, wenn durch den beabsichtigten Rechtserwerb keine Vermehrung der Anzahl der schon vorhandenen ausländischen Grundbesitzer bewirkt wird (vgl. VfSlg. 7274/1974, 12601/1991, und zuletzt etwa VfGH 25.2.1992, B1029/91). Ebenso bestehen keine Bedenken, wenn die belangte Behörde dem Rechtserwerb durch einen Ausländer die Zustimmung versagt, obwohl auch der Rechtsvorgänger die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzt. Denn nichts spricht dafür, im Bereich des Grundverkehrs den Rechtserwerb durch Ausländer zu begünstigen, weil schon der Verkäufer Ausländer war oder weil im Hinblick auf den bestehenden Grundbesitz eine Überfremdung bereits vorlag (vgl. etwa VfSlg. 12704/1991). Das Gesetz gibt überdies keine Anhaltspunkte dafür, daß innerhalb des ausländischen Grundbesitzes etwa danach, wie weit sich ausländische Rechtserwerber bereits assimiliert haben, unterschieden werden dürfte (vgl. VfSlg. 8501/1979, VfGH 14.12.1992, B377/92).

4.5. Bei diesem Ergebnis ist ein Eingehen auf das weitere Beschwerdevorbringen entbehrlich. Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums hat somit nicht stattgefunden.

5. Das Beschwerdeverfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführerin in einem von ihr nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wäre.

6. Ob aber der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist nicht vom Verfassungsgerichtshof zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im vorliegenden Fall (vgl. dazu insbesondere §13 Abs4 Z1 litb und §13 Abs9 GVG 1983 sowie Art20 Abs2 B-VG) - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. VfSlg. 9454/1982, 10565/1985, 10659/1985, 12697/1991, VfGH 1.10.1991, B100/91, 25.2.1992, B831/91, ua.).

7. Im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit der dem Bescheid zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen (s. II.1.2. und II.4.2.) ist es auch ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführerin wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurde.

8. Die Beschwerde war deshalb insgesamt als unbegründet abzuweisen.

III. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4, erster Satz, und Z2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

**Schlagworte**

Ausländergrunderwerb, Überfremdung

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1993:B1841.1992

**Dokumentnummer**

JFT_10069379_92B01841_2_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at