jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1992/12/9 B746/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.12.1992

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art83 Abs2
Tir GVG 1983 §3 Abs1 lita
ABGB §879 Abs1

Leitsatz

Keine Verletzung im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter durch die Zurückweisung eines Antrags auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtserwerbs; keine Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde zur Genehmigung eines als nichtig zu qualifizierenden Umgehungsgeschäftes; zutreffende Annahme des Vorliegens eines Umgehungsgeschäftes

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 deshalb abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I . 1. Mit Mietvertrag vom 28. Dezember 1973 vermietete Dr. T P eine Eigentumswohnung in Kitzbühel an den Beschwerdeführer, einen deutschen Staatsbürger, auf die Dauer von 99 Jahren. Im Hinblick auf erbrachte Leistungen für die Herstellung des Objektes wurde ein Mietzins von S 12,-- jährlich vereinbart, der jedoch über die genannten Leistungen bereits verrechnet worden und daher für die gesamte Mietdauer bezahlt war. Weiters wurde vereinbart, daß dieses Bestandsverhältnis beiderseits auf die Erben und Rechtsnachfolger übergehe. Dem Beschwerdeführer als Mieter wurde am Bestandobjekt das Vorkaufsrecht eingeräumt.

Nach der Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1970, LGBl. für Tirol 6/1974, die am 1. Jänner 1974 - also kurz nach Vertragsabschluß - in Kraft trat, bedürfen Rechtserwerbe dieser Art einer Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Erst mit Kaufvertrag aus dem Jahre 1975 erwarb Dr. T P Eigentum an der Wohnung. Der Kaufvertrag, das Bestand- und Vorkaufsrecht sowie die Vorauszahlung des Bestandzinses wurden schließlich im Jahre 1978 verbüchert. Mit Vermächtnis vom 4. September 1979 vermachte Dr. T P seine Eigentumswohnung dem Beschwerdeführer. Diese Wohnung wurde vom Beschwerdeführer als Zweitwohnsitz genutzt. Nach Annahme des Legates des am 23. März 1983

verstorbenen Dr. T P beantragte der Beschwerdeführer bei der Grundverkehrsbehörde Kitzbühel, dem Rechtserwerb zuzustimmen, in eventu eine Bestätigung gemäß §2 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes auszustellen. Diesem Antrag wurde mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde I. Instanz vom 18. Dezember 1990 stattgegeben und festgestellt, daß dieser Rechtserwerb gemäß §3 Abs2 lita leg.cit. nicht der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf.

2. Aufgrund der dagegen vom Landesgrundverkehrsreferenten fristgerecht erhobenen Berufung wurde nach einem ergänzend durchgeführten Ermittlungsverfahren mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung - der belangten Behörde dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens - vom 10. April 1992, Zl. LGv - 1055/8-91, unter Anwendung 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 und des LG LGBl. für Tirol 74/1991 (im folgenden: GVG 1983), der Bescheid der Grundverkehrsbehörde I. Instanz wegen Unzuständigkeit behoben und der Antrag des Beschwerdeführeres zurückgewiesen. Begründet wurde dieser Bescheid nach Darstellung der maßgeblichen Rechtslage im wesentlichen wie folgt:

"Als Anfallstag ist nun aber der Todestag des Erblassers anzusehen (vgl. §684 ABGB). Ein Vermächtnis wird also mit dem Anfall - vorliegend am 23.3.1983 - erworben. Es ist daher ... zu überprüfen und maßgeblich, ob zum Zeitpunkt des Erwerbes - also am 23.3.1983 - für den vorliegenden Rechtserwerb eine Genehmigungspflicht bestand oder nicht. Dies war nun aber nicht der Fall, weil - wie bereits aufgezeigt - bis zum 1.10.1983 für letztwillige Erwerbe durch ausländische Staatsangehörige eine Bewilligungspflicht nicht bestand. Grundsätzlich müßte daher davon ausgegangen werden, daß der vorliegende Rechtserwerb keiner Zustimmung bedurfte und somit sofort und unbedingt rechtswirksam wurde. Im Ergebnis wäre somit auch die Feststellung der Grundverkehrsbehörde Kitzbühel in ihrem Bescheid vom 18.12.1990 zutreffend erfolgt.

Der Berufungswerber bringt nun aber vor, daß ein Rechtserwerb gar nicht erfolgt sein könne, zumal das streitgegenständliche Vermächtnis als nichtiges Umgehungsgeschäft angesehen werden müsse. Im ergänzend durchgeführten Ermittlungsverfahren sind nun tatsächlich bezüglich der rechtlichen Gültigkeit dieses Vermächtnisses - insbesondere im Zusammenhang mit der Beurteilung der Frage, ob ein nichtiges Umgehungsgeschäft vorliegt oder nicht - Bedenken hervorgekommen. Dies bedeutet für den vorliegenden Fall, daß sich die Grundverkehrsbehörden - entgegen der Ansicht der Berufungswerber - mit der (Vor-)Frage auseinanderzusetzen hat, ob der zur grundverkehrsbehördlichen Behandlung vorgelegte Rechtsvorgang überhaupt geeignet ist, einen Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 GVG 1983 - hier einen Eigentumserwerb nach §3 Abs1 lita leg.cit. - zu bewirken, zumal eben ein Rechtserwerb gemäß §3 Abs1 GVG 1983 unabdingbare Voraussetzung für die Durchführung eines jeglichen grundverkehrsbehördlichen Verfahrens ist (...). Die Vorschrift des §38 AVG berechtigt und verpflichtet die Behörden, Vorfragen, die als Hauptfragen von anderen Verwaltungsbehörden oder von Gerichten zu entscheiden sind, nach der über die maßgebenden Verhältnisse gewonnenen eigenen Anschauung zu beurteilen und diese Beurteilung ihrem Bescheid zugrundezulegen. Eine Vorfrage ist ein dem Sachverhalt angehöriges, vorweg zu klärendes rechtliches Element des konkreten, zur Entscheidung stehenden Rechtsfalles. Macht die Verwaltungsbehörde von der Möglichkeit Gebrauch, dieses Element selbst zu beurteilen, so hat sie diese Beurteilung durch die erforderlichen Ermittlungen vorzubereiten (...).

Bei der Beurteilung der für den vorliegenden Fall nunmehr relevanten (Vor-)Frage, ob der zur grundverkehrsbehördlichen Behandlung vorgelegte Rechtsvorgang geeignet ist, einen Rechtserwerb nach §3 Abs1 GVG 1983 zu bewirken, geht die erkennende Behörde davon aus, daß dies nicht der Fall ist, zumal ein nichtiges Umgehungsgeschäft im Sinne des §879 ABGB vorliegt. Dies aus folgenden Gründen: Für das Umgehungsgeschäft ist kennzeichnend, daß die Parteien, um den Zweck der Gesetzesumgehung zu erreichen, vielfach rechtliche Wirkungen in Kauf nehmen, die ihren wahren wirtschaftlichen Zwecken nicht entsprechen; anders ist aber der angestrebte Erfolg, die Umgehung des Gesetzes, nicht zu erreichen. Wollen die Parteien das Gesetz umgehen, dann sind sie gezwungen, die tatsächlichen Verhältnisse so zu manipulieren, daß der Sachverhalt dem Gesetz nicht mehr unterstellt werden kann. Die Parteien versuchen, bestimmten, für sie ungünstigen Rechtssätzen durch Umgestaltung (Manipulation) des Sachverhaltes auszuweichen (...). Ein Geschäft, wodurch die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes und insbesondere das Erfordernis der behördlichen Genehmigung beim Grunderwerb durch einen Ausländer umgangen werden soll, ist nach jüngster, von der Lehre gebilligter Rechtsprechung (...) nicht schon wegen der rechtswidrigen Umgehungsabsicht im Sinne des §879 Abs1 ABGB nichtig, sondern unterliegt der Rechtsnorm, die auf das in Wahrheit

beabsichtigte Rechtsgeschäft anzuwenden ist. Ist das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft nur genehmigungsbedürftig, ist es im allgemeinen in seinen rechtlichen Wirkungen so lange in Schwebe, bis die Genehmigung erteilt oder versagt oder festgestellt wird, daß es keiner Genehmigung bedarf (...). Es ist hingegen von Anfang an nichtig, wenn die Parteien die grundverkehrsbehördliche Zustimmung gar nicht beantragen wollen, weil sie wissen, daß dem Vertrag nicht zugestimmt wird (...).

Das Tiroler Grundverkehrsgesetz bestimmt nun in seinem §3 Abs1 lita GVG 1983, daß jeder Eigentumserwerb durch Personen, die dem Kreis des §1 Abs1 Z. 2 leg.cit. angehören, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf. Nach litf der gleichen Gesetzesstelle bedarf die Bestandgabe von Grundstücken an Bestandnehmer sowie nach litg die Begründung der Dienstbarkeit der Wohnung oder eines Gebrauchsrechtes an Grundstücken jeweils zugunsten von Personen, die dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z. 2 leg.cit. angehören, ebenfalls der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Gemäß §4 Abs2 GVG 1983 darf die nach §3 Abs1 leg.cit. erforderliche Zustimmung bei sämtlichen, diesem Gesetz unterliegenden Grundstücken, wenn der Rechtserwerber die österr. Staatsangehörigkeit nicht aufweist, nur erteilt werden, wenn der Rechtserwerb staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen nicht widerspricht. Ein Widerspruch zu solchen Interessen liegt insbesondere dann vor, wenn 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 (lita) oder das zu erwerbende Grundstück in einem wegen seiner Lage und Erschließung besonders für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit geeigneten Gebiet liegt und das darauf bestehende oder zu errichtende Wohnobjekt nicht der Befriedigung eines dauernden Wohnbedarfes dienen soll (litb). Wird die Zustimmung versagt, so ist der Rechtserwerb zufolge der Bestimmung des §16 Abs1 GVG 1983 nichtig. Eine Umgehung dieses Gesetzes ist gemäß §19 leg.cit. strafbar.

Gerade auf eine derartige, vom Gesetzgeber pönalisierte Umgehung des Grundverkehrsgesetzes ('Ersatzlösung') zielt aber unter anderem das gegenständliche Vermächtnis nach Meinung der erkennenden Behörde ab. Nach der Lage der Verwaltungsakten steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt fest: In der Gemeinde Kitzbühel beträgt die Anzahl der ausländischen Grundbesitzer über 10 %; somit handelt es sich bei Kitzbühel um eine jener Gemeinden, in der nach ständiger Spruchpraxis der Landesgrundverkehrsbehörde Überfremdungsgefahr besteht und daher ein weiterer Grunderwerb durch Ausländer, insbesondere zum Zwecke der Errichtung eines Zweitwohnsitzes, folglich nicht mehr genehmigt werden kann (...). Dieser Umstand ist insbesondere im Bezirk Kitzbühel allen mit Grundstücksverkehr befaßten Personen wie Rechtsanwälten, Notaren, Immobilienmaklern etc. bekannt. Es kann daher zu Recht davon ausgegangen werden, daß allen Beteiligten und insbesondere deren Vertreter bewußt war, daß bei einem käuflichen Grunderwerb durch Ausländer in der Gemeinde Kitzbühel eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht erwirkt werden kann. Um nun dem deutschen Staatsangehörigen Dipl.Ing. C H dennoch vorläufig defacto eine eigentümerähnliche Stellung und letztlich überhaupt Eigentum zu verschaffen, haben der verstorbene Dr. T P und Dipl.Ing. C H am 28.12.1973 folgenden Vertrag abgeschlossen:

'Mietvertrag

abgeschlossen zwischen Herrn Dr. T P, Kitzbühel, Bichlnweg 23, einerseits und Herrn C H, Berlin, andererseits wie folgt:

I.

Herr Dr. P ist Eigentümer von 340/5900-stel Anteilen der Liegenschaft in EZ 363 II Kat.Gem. Kitzbühel-Land, bestehend aus der Bp 965, der Gp 283/3 und der Gp 283/5, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 5 im Erdgeschoß untrennbar verbunden ist.

II. Herr Dr. P vermietet nun an

Herrn C H und dieser mietet die vorangeführte Wohnung auf die Dauer von 99 Jahren. Zum Mietgegenstand gehört auch die Mitbenützung der der allgemeinen Benützung dienenden Teile der Gesamtwohnanlage. Das Mietverhältnis beginnt am 1.12.1973 und endet sohin am 30.11. 2072. Dieses Bestandrecht ist zu verbüchern.

III. Im Hinblick auf die bereits

geleisteten Gesamtherstellungskosten beträgt der Mietzins S 12,-- jährlich; er ist bereits über die Gesamtherstellungskosten verrechnet und für die gesamte Mietdauer bezahlt. Der Mieter hat darüberhinaus die auf die Wohnung anteilig nach den Verwaltungsbestimmungen entfallenden Bewirtschaftungskosten, bestehend aus

Betriebskosten, Versicherungen, der Heizung, der Straßenreinigung und Instandhaltung, der Verwaltung und dergleichen zu tragen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen trägt der Mieter ebenfalls anteilig.

IV. Dieses Bestandverhältnis geht

beiderseits auf die Erben und Rechtsnachfolger über, doch haben mehrere Rechtsnachfolger des Mieters auf Dauer der Geltung der derzeitigen Fassung des Wohnungseigentumsgesetzes einen Rechtsnachfolger zu bestimmen.

Herr Dr. P verpflichtet sich, einer allfälligen Übertragung dieser Bestandrechte unter Lebenden an eine vom Mieter namhaft gemachte natürliche oder juristische Person, vorbehaltlich der Geltendmachung eines Ausschließungsgrundes nach dem Wohnungseigentumsgesetz zuzustimmen, wobei der Mieter daraus allenfalls entstehende Abgaben, Gebühren und Steuern aller Art in seine Zahlungspflicht übernimmt. Der Mieter ist in einem derartigen Fall verpflichtet, alle aus der Benützung der Wohnung resultierenden Rechte und Pflichten zu überbinden. Beide Teile verzichten auf die Kündigung dieses Vertrages gemäß §1116 a ABGB.

V. Dem Mieter wird hinsichtlich des Bestandobjektes von Herrn Dr. P das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsfälle eingeräumt.

VI. Die Vertragsteile verzichten

darauf, diesen Vertrag wegen angeblicher Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtums anzufechten.

VII. Ausschließlicher Gerichtsstand

für Streitigkeiten aus diesem Vertrage ist das Bezirksgericht Kitzbühel.

VIII. Die Vertragsteile bewilligen,

daß über auch nur einseitiges Ansuchen auf den 340/5900-stel Anteilen an der Liegenschaft in EZ 363 II Kat.Gem. Kitzbühel-Land, mit denen untrennbar das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 5 verbunden ist, folgende Grundbuchseintragungen bewilligt werden:

a) die Einverleibung des Bestandrechtes gemäß Punkt II. dieses Vertrages; b) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt V. dieses Vertrages; c) die Anmerkung der Vorauszahlung des Bestandzinses gemäß Punkt III. dieses Vertrages.

IX. Die mit diesem Vertrag

verbundenen Gebühren übernimmt der Mieter, er trägt auch die Kosten dieses von ihm in Auftrag gegebenen Vertrages und der grundbücherlichen Eintragung, während ansonsten die Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung jeder Teil selbst übernimmt.'

In diesem Zusammenhang ist nun insbesondere auffallend, daß einerseits der verstorbene Dr. T P zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages - am 28.12.1973 - noch gar nicht Eigentümer dieser Miteigentumsanteile war und daß andererseits für derartige Verträge mit der Grundverkehrsgesetznovelle LGBl. Nr. 6/1974 ab 1.1.1974 eine Bewilligungspflicht eingeführt wurde. Erst mit Kaufvertrag aus dem Jahre 1975 hat der verstorbene Dr. T P die im Mietvertrag angeführten Miteigentumsanteile erworben. Die Verbücherung dieses Kaufvertrages sowie des Bestandvertrages ist im Jahre 1978 erfolgt. Das streitgegenständliche Vermächtnis stammt vom 4.9.1979. Mit einem weiteren Kaufvertrag aus dem Jahre 1980 hat der verstorbene Dr. T P weitere Miteigentumsanteile erworben, sodaß sich nach Zuschreibung dieser neu erworbenen Anteile und nach Parifizierungsänderung insgesamt 50/590 Miteigentumsanteile ergaben, mit denen Wohnungseigentum an der streitgegenständlichen Wohnung verbunden ist. Der verstorbene Dr. T P hat die in Rede stehende Eigentumswohnung nie bewohnt, vielmehr hat Dipl.Ing. C H diese Wohnung seit Baufertigstellung als Zweitwohnsitz genutzt (vgl. dazu den Erhebungsbericht vom 26.6.1991 sowie das Schätzungsgutachten des Dipl.Ing. E F vom 11.8.1983).

Dieser gesamte Sachverhalt kann nach Ansicht der Landesgrundverkehrsbehörde nur dahin gewürdigt werden, daß von den Beteiligten eine auf die Umgehung der §§1 Z. 2 lita und 4 Abs2 GVG 1983 zielende 'Ersatzlösung' getroffen wurde, die ein im Sinne des §879 Abs1 ABGB von Anfang an nichtiges Umgehungsgeschäft darstellt, weil damit der Gesetzeszweck (Genehmigungspflicht von Liegenschaftserwerben und in Gemeinden mit 'Überfremdung' den Ausschluß von Ausländern davon) vereitelt werden sollte. Daß zum Zeitpunkt der Errichtung sowie des Erwerbes des

vorliegenden Vermächtnisses der Rechtserwerb durch Erben oder Vermächnisnehmer keiner Bewilligung durch die Grundverkehrsbehörde bedurfte, ist in keiner Weise relevant. Für ein Umgehungsgeschäft ist es nämlich geradezu typisch, daß Gesetzesbestimmungen zwar formal beachtet werden, aber dennoch objektiv Sinn und Zweck eines gesetzlichen Verbotes (der umgangenen Norm) durch das Rechtsgeschäft vereitelt werden. Hiezu ist insbesondere darauf zu verweisen, daß sich das aufeinander abgestimmte Verhalten des verstorbenen Dr. T P bzw. des deutschen Staatsangehörigen Dipl.Ing. C H keineswegs darauf beschränkte, einen letztwilligen Eigentumserwerb durch den deutschen Staatsangehörigen zu ermöglichen. Vielmehr muß das vorliegende Vermächtnis im Zusammenhang mit den angeführten Kaufverträgen und dem Mietvertrag gesehen werden. Selbst der Umstand, daß durch diese Gesamtkonstruktion vorläufig nicht alles erreicht werden konnte, was beim Abschluß eines Kaufvertrages direkt mit dem deutschen Staatsangehörigen - im Falle der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung - diesem zugekommen wäre, steht der Annahme eines Umgehungsgeschäftes keineswegs entgegen. Selten kann nämlich durch ein Umgehungsgeschäft sofort das gleiche erreicht werden, wie durch das eigentlich intendierte umgangene Rechtsgeschäft. Vorliegend handelt es sich nach Ansicht der Landesgrundverkehrsbehörde wiederum um einen der klassischen Fälle der Umgehungen des Grundverkehrsgesetzes 1983."

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 ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter sowie des Gleichheitsgrundsatzes behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides begehrt wird.

Im wesentlichen wird die Beschwerde wie folgt begründet:

"2. Rechtsverletzung:

a) Der angefochtene Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung verstößt gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf das Verfahren vor dem gesetzlichen Richter ... Das Grundrecht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter wird daher verletzt, wenn eine sachlich oder örtlich unzuständige Behörde eine Entscheidung fällt oder die zuständige Behörde in gesetzwidriger Weise eine Sachentscheidung verweigert (z.B.: VfSlg. 8838, 8992/1980).

Die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung hat durch den angefochtenen Bescheid gegen diesen Grundsatz verstoßen. Sie hat nämlich ihre Zuständigkeit durch eine 'Kreisargumentation' verneint. Die Landesgrundverkehrsbehörde sagt nämlich, weil das gegen das Grundverkehrsgesetz verstoßende Rechtsgeschäft von Anfang an nichtig sei oder anders ausgedrückt:

Da das Rechtsgeschäft gegen das Grundverkehrsgesetz verstößt, ist es von Anfang an nichtig und somit die Grundverkehrsbehörde nicht zuständig. Das heißt, die Landesgrundverkehrsbehörde hat, bevor sie über die angebliche Vorfrage, also ob ein Rechtserwerb vorliegt oder nicht, entschieden hat, geprüft, ob das zur Genehmigung vorgelegte Rechtsgeschäft (oder das allenfalls dahinterstehende Rechtsgeschäft) dem Grundverkehrsgesetz widerspricht. Wenn aber die Grundverkehrsbehörde selbst prüft, ob ein Rechtsgeschäft gegen das Grundverkehrsgesetz verstößt oder nicht, kann es wohl ihre Zuständigkeit kaum verneinen.

Die Landesgrundverkehrsbehörde hat im übrigen die angebliche Vorfrage einerseits rechtlich völlig unrichtig beurteilt und zum anderen den zugrundegelegten Sachverhalt nicht ausreichend ermittelt. Jene Ermittlungen, die die Landesgrundverkehrsbehörde angestellt hat, waren völlig ungeeignet. Zu erwähnen ist hier der Erhebungsbericht vom 26. Juni 1991, der nicht im geringsten Tatsachen von rechtlicher Bedeutung belegen kann.

Selbst dann aber, wenn man der Argumentation der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung folgen könnte, ist die Zurückweisung meines Antrages rechtswidrig. Selbst wenn die angebliche 'Vorfrage' abschlägig beurteilt wird, müßte eine Entscheidung über die Hauptsache getroffen werden. Eine Zurückweisung wegen Unzuständigkeit der Behörde kann dadurch nicht gegeben sein.

Die Landesgrundverkehrsbehörde hat daher durch ihre rechtswidrige Vorgangsweise mein Recht auf eine Sachentscheidung in dieser Angelegenheit verweigert.

b) Der bekämpfte Bescheid stößt aber auch gegen den Gleichheitsgrundsatz. Auch wenn der Verfassungsgerichtshof bisher judiziert hat, daß der Gleichheitsgrundsatz Vollziehung und Gesetzgebung bindet und daß er grundsätzlich nur österreichischen Staatsbürgern und inländischen juristischen Personen ein subjektives Recht gewährt (VfSlg. 6240,

7380), ist diese Betrachtungsweise doch zu eng. Ein ausländischer Staatsangehöriger, der ein Anspruch auf ein Verfahren vor einer österreichischen Behörde hat (wie etwa der Anspruch auf ein Verfahren vor einer Grundverkehrsbehörde), muß ebenso Anspruch darauf haben, daß die Behörde nicht willkürlich handelt. Das anerkannte Willkürverbot muß daher auch in diesem Fall gegeben sein.

Auf der Ebene der Vollziehung wird der Willkür die denkunmögliche Gesetzesanwendung gleichgestellt (VfSlg. 8266/1978 u. a.). Eine denkunmögliche Gesetzesanwendung ist dadurch gekennzeichnet, daß die Behörde einem Gesetz einen Sinn unterlegt, der ihm nach den Denkgesetzen nicht zukommt oder ihm einen Sachverhalt unterstellt, der unter keinen Umständen unterstellt werden darf (etwa VfSlg. 8266/1978).

Wie sich bereits aus dem zu Punkt. 2. a) ergibt, hat die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung ihre Zuständigkeit verneint, obwohl sie selbst bereits zur Prüfung der 'Vorfrage' die grundverkehrsgesetzlichen Bestimmungen herangezogen hat. Die denkunmögliche Gesetzesanwendung der Landesgrundverkehrsbehörde ergibt sich aber auch daraus, daß sie entgegen §6 AVG den Antrag nicht an die zuständige Behörde weitergeleitet hat. Der Landesgrundverkehrsbehörde hatte allein schon aus diesem Umstand klar sein müssen, daß eine andere Behörde für meinen Antrag sachlich gar nicht zuständig sein kann. Würde eine solche bestehen, wäre es wohl keine Schwierigkeit gewesen, den Antrag an diese weiterzuleiten.

Eine willkürliche Gesetzesanwendung der Landesgrundverkehrsbehörde liegt aber auch darin, daß die Annahme eines Umgehungsgeschäftes eine Feststellung darstellt, die auf keine, zumindest auf eine völlig unzureichende Beweisgrundlage begründet wird. Dem Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde ist zu entnehmen, daß das vorgelegte Rechtsgeschäft von Anfang an nichtig sei, weil die Parteien die grundverkehrsbehördliche Zustimmung gar nicht beantragen wollten. Ob dies der tatsächliche Wille der Parteien war, konnte die Behörde gar nicht beurteilen, hat sie jedoch hiezu überhaupt keinen Beweis aufgenommen. Bezeichnend in dieser Richtung ist, daß trotz meiner Anwesenheit bei der mündlichen Berufungsverhandlung vor der belangten Behörde an mich keine Fragen gestellt wurden, um den Sachverhalt aufzuklären. Aus diesem Umstand läßt sich klar erkennen, wie einseitig die Landesgrundverkehrsbehörde in dieser Angelegenheit vorgegangen ist.

Die Entscheidung beruht lediglich auf vorgelegten Urkunden und einem Erhebungsbericht, der nicht einmal im geringsten Tatsachen von rechtlicher Bedeutung belegen kann. Die Beweisgrundlage der Landesgrundverkehrsbehörde beruht letztlich rein auf Vermutungen, ja man kann sogar sagen, Unterstellungen. So hat die Behörde überhaupt nicht berücksichtigt, daß das dem Verfahren zugrundeliegende Vermächtnis vom 04. September 1979 datiert. Es ist also zu einem Zeitpunkt errichtet worden, in dem ich bereits längst ein Bestandrecht an dieser Eigentumswohnung hatte. Ein Bestandsrecht, das grundbücherlich gesichert war, sodaß also mein Wohnbedürfnis für Lebzeiten gesichert war. Entsprechend der damaligen Rechtslage war diese Sicherheit für mich genug. Hinsichtlich der unterstellten Umgehungsabsicht ist vor allem auch darauf Rücksicht zu nehmen, wie alt der Erblasser im Zeitpunkt der Errichtung und des Kodizilles gewesen ist. Dr. Pressinger ist etwa im gleichen Alter wie ich gewesen und war im Zeitpunkt der Errichtung des Kodizilles nicht einmal 40 Jahre alt. Ich hätte sohin nie erwarten können, daß Dr. P vor mir verstirbt. Aus diesen Umständen eine Umgehungsabsicht abzuleiten, ist geradezu denkunmöglich und deutet auf willkürliches Vorgehen der Behörde hin. Ein Zusammenhang zwischen dem Vermächtnis vom 04. September 1979 und der Einräumung des Bestandrechtes an der Eigentumswohnung ist daher keinesfalls gegeben. Das Vermächtnis wurde tatsächlich aus einer tiefen Freundschaft und Dankbarkeit des Herrn Dr. P errichtet.

Die finanziellen Unterstützungen, die ich Herrn Dr. P einige Male zukommen ließ, haben ihn immer wieder vor dem finanziellen Ruin gerettet und haben nicht etwa als 'Kaufpreis' für die Wohnung gedient. Nicht zuletzt ist auch über das Vermögen des Herrn Dr. P der Nachlaßkonkurs verhängt worden. Ohne meine Zuwendungen wäre auch die Familie P stark von der finanziellen Notlage in Mitleidenschaft gezogen worden. All diese Umstände wurden von der Landesgrundverkehrsbehörde in willkürlicher Weise übergangen und haben zur völlig unbegründeten Annahme eines Umgehungsgeschäftes geführt. Es ist daher richtigerweise überhaupt nichts gegen das Vermächtnis des Herrn Dr. P auszusetzen. Vor allem auch deshalb nicht, da weder im Zeitpunkt der Errichtung, noch des Anfalles des Vermächtnisses, noch im Zeitpunkt der Bescheiderrichtung durch die Grundverkehrsbehörde Kitzbühel am 18. Dezember 1990 eine Genehmigungspflicht für einen derartigen Rechtserwerb bestand. Dies allein dokumentiert das willkürliche Vorgehen der Landesgrundverkehrsbehörde in ausreichendem Maße.

3. Die Landesgrundverkehrsbehörde weicht im übrigen auch von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ab. Dieser geht davon aus, daß bei einem sogenannten Umgehungsgeschäft das wirklich gewollte Geschäft der grundverkehrsbehördlichen Entscheidung unterliegt, sodaß auch erst nach einer allenfalls ablehnenden Entscheidung die von der belangten Behörde fälschlicherweise von vorneherein behauptete Nichtigkeit vorliegt."

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

5. Der Beschwerdeführer replizierte darauf und bekräftigte seine Bedenken gegen den bekämpften Bescheid.

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

1.1. Die Beschwerde behauptet eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter dadurch, daß die belangte Behörde fälschlicher Weise unter Heranziehung des §38 AVG die Frage beurteilt habe, ob ein nichtiges Umgehungsgeschäft vorliege. Sie habe ihre Zuständigkeit durch ein "Kreisargument" verneint. Bei der Beurteilung der angeblichen Vorfrage, ob ein Rechtserwerb vorliege, habe sie geprüft, ob das zur Genehmigung vorgelegte Rechtsgeschäft dem Grundverkehrsgesetz widerspreche. Wenn die Grundverkehrsbehörde jedoch selbst prüfe, ob ein Rechtsgeschäft gegen das Grundverkehrsgesetz verstoße, könne sie wohl kaum ihre Zuständigkeit verneinen. Selbst wenn der Argumentation bezüglich der Vorfrage der belangten Behörde gefolgt werden könne, müsse diesfalls eine Entscheidung in der Hauptsache erfolgen.

1.2.1. Das Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter wird durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde verletzt, wenn die Behörde eine ihr gesetzlich nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch nimmt oder in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt (z.B. VfSlg. 9696/1983), etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (z.B. VfSlg. 10374/1985).

1.2.2. Der bekämpfte Bescheid leidet nicht an einem solchen Mangel, da der belangten Behörde bei ihrer Vorfragenbeurteilung kein in die Verfassungssphäre reichender Fehler unterlaufen ist. Sie hat aufgrund eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens und des auf dessen Grundlage ermittelten Sachverhaltes den nicht zu beanstandenden Schluß gezogen, das seinerzeitige Rechtsgeschäft sei im Sinne des §879 ABGB als nichtiges Rechtsgeschäft zu werten. Diese Vorfragenbeurteilung begründete die belangte Behörde im einzelnen und stützte sie auf die einschlägige Rechtsprechung des OGH zu Umgehungsgeschäften. Der bekämpfte Bescheid ist somit sowohl hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellungen, der daraus gezogenen Schlüsse und der rechtlichen Würdigung sorgfältig begründet; hiezu genügt es, im einzelnen auf die unter I.2. wiedergegebenen Gründe des bekämpften Bescheides zu verweisen.

Kann aber der belangten Behörde in diesem, die inhaltliche Richtigkeit ihrer Entscheidung, nicht jedoch die Zuständigkeit betreffenden Punkte (vgl. VfSlg. 10611/1985, 11102/1986, VfGH 26.6.1991, B1371/90) nicht entgegengetreten werden, hat sie zu Recht ihre Zuständigkeit verneint, weil diesfalls in der Tat ein Rechtserwerb seitens des Beschwerdeführers nicht vorliegen kann.

1.3. Der Beschwerdeführer wurde deshalb nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

2. Der Beschwerdeführer behauptet ferner, durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden zu sein. Dieses Recht ist nur Inländern gewährleistet. Der Beschwerdeführer ist nicht österreichischer Staatsbürger. Deshalb kann er durch den angefochtenen Bescheid von vorneherein in diesem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht nicht verletzt worden sein. Damit erübrigt sich auch ein Eingehen auf die behaupteten - nach der Aktenlage im übrigen offenkundig nicht gegebenen - Verfahrensfehler, weil deren Geltendmachung nach Lage des Falles nur im Rahmen des - hier nicht heranzuziehenden - Gleichheitssatzes in Frage käme.

3. Die behaupteten Rechtsverletzungen haben daher nicht stattgefunden.

4. Das Beschwerdeverfahren hat auch nicht ergeben, daß der Beschwerdeführer in einem von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wäre (vgl. zur verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit von §1 Abs1 Z 2 GVG 1983 VfSlg. 10993/1986, von §3 Abs1 lita GVG 1983 VfSlg. 10927/1986, s. auch VfGH 11.3.1992, B399/91, VfGH 7.10.1992, B724/92 und B725/92). Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, daß er in seinen Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen

generellen Norm verletzt wurde.

5. 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

Grundverkehrsrecht, Umgehungsgeschäft

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1992:B746.1992

Dokumentnummer

JFT_10078791_92B00746_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at