

# TE Vfgh Erkenntnis 1992/3/11 B399/91

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.03.1992

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft  
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

StGG Art5  
Freundschafts-, Handels- und Konsularvertrag zwischen der Republik Österreich und den Vereinigten Staaten von Amerika, BGBl 192/1931 ArtI Abs2 und Abs3  
Tir GVG 1983 §1 Abs1 Z2  
Tir GVG 1983 §3 Abs1 litg  
Tir GVG 1983 §18

## Leitsatz

Keine Verletzung im Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums durch die bescheidmäßige Feststellung der Erforderlichkeit einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines dem ausländischen "Mieter" faktisch die Stellung eines Eigentümers einräumenden "Mietvertrags"

## Spruch

Die Beschwerdeführer sind 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. Die Erstbeschwerdeführerin ist österreichische Staatsbürgerin und ua. Eigentümerin des streitgegenständlichen, laut dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ellmau als Baugebiet (Wohngebiet) gewidmeten Grundstückes im Ausmaß 1.000 m<sup>2</sup>. Der im Jahre 1943 geborene Zweitbeschwerdeführer ist Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika.

Mit "Mietvertrag" vom 11. Oktober 1989 vermietete die Erstbeschwerdeführerin dem Zweitbeschwerdeführer das genannte Grundstück. Dieser Vertrag hat - im Auszug - folgenden Wortlaut:

"4) Mietdauer:

Das Mietverhältnis begann vereinbarungsgemäß am 1.10.1989 und wird auf Lebenszeit des Mieters W Mc F beiderseits fix und unkündbar abgeschlossen, wobei das lebenslängliche Bestandrecht zugunsten des Mieters W Mc F im

Lastenblatt der Liegenschaft für Gp ... einzuverleiben ist. Sollte aber der Mieter vor Vollendung seines 85. Lebensjahres, also vor dem 26.6.2028 versterben, so gehen die Mietrechte ab dem Todeszeitpunkt bis zum 26.6.2028 auf seine laut letztwilliger Anordnung oder vertraglich bestimmten Rechtsnachfolger über.

...

#### 6) Rechte des Mieters:

Dem Mieter stehen alle Rechte zu, die ihm nach den Bestimmungen des ABGB über das Mietverhältnis zukommen. Der Mieter ist jedoch nicht berechtigt, etwas vorzukehren, das einer Grundverkehrsgenehmigung bedürfte.

#### 7) Kostentragung:

Alle Kosten und Auslagen, die während der Mietdauer mit der Ausübung der Mietrechte oder dem Mietobjekt zusammenhängen, wie auch sämtliche für das Mietobjekt anfallenden Gebühren und Steuern ab 1.10.1989, eventuelle Weggebühren, sonstige Abgaben und auch allenfalls während der Mietdauer neueingeführte, auf Grundstücke oder Gebäude oder überhaupt den hier gegebenen Sachverhalt anwendbare Steuern, Abgaben, Umlagen und Auslagen jeder Art, trägt ausschließlich der Mieter, so daß der Vermieter während der gesamten Mietdauer aus keinem Titel, auch nicht aus dem Titel des bloßen Eigentumsrechtes, irgendwelche Kosten, Auslagen, Aufwendungen, Steuern etc. zu tragen hat. Dies gilt auch für den Aufwand zur Errichtung des vom Rechtserwerber geplanten Wohnhauses und für dessen Erhaltung und Bewirtschaftung.

Dieser Mietvertrag geht auf seiten des Vermieters auf dessen Rechtsnachfolger über.

...

#### 10) Mietzins:

Als Gesamtmietzins wird für die Gp ... Grundbuch 83004 Ellmau ein Pauschalbetrag von S 1,200.000,-- für die gesamte Vertragsdauer vereinbart.

Die Vertragsteile sind übereingekommen, daß der gesamte Mietzins von S 1,200.000,-- vom Mieter bis spätestens vier Wochen ab beidseitiger Vertragsunterfertigung an den Vermieter zu bezahlen ist. Bei Zahlungsverzug sind aus der letztgenannten Summe 9 % Verzugszinsen zu leisten.

Damit ist einvernehmlich der gesamte Mietzins für die gesamte Mietdauer bezahlt, so daß Nachforderungen des Vermieters aus diesem Titel nicht mehr erfolgen können.

#### 11) Untervermietung:

Der Mieter, sowie dessen Rechtsnachfolger, ist berechtigt, das Bestandsobjekt gänzlich oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich an Dritte weiter zugeben bzw. unterzuvermieten. Hiezu ist jeweils im Einzelfall entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ein Vertrag abzuschließen.

#### 12) Aufsandung:

Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes erteilen beide Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Grundbuch 83004 Ellmau auch über nur einseitiges Ansuchen bewilligt werde:

#### Ob EZ (für Gp ...):

Die Einverleibung des Bestandrechtes im Sinne und Umfange dieses Vertrages auf Lebenszeit gemäß Punkt 3) und 4) dieses Vertrages zugunsten W Mc F, geb.1943-06-26;

..."

2. Über Antrag der beiden Beschwerdeführer stellte die Grundverkehrsbehörde Ellmau mit Bescheid vom 27. März 1990 gemäß §2 Abs1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, 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 (im folgenden: GVG 1983) - also idF vor der Novelle LGBl. für Tirol 74/1991 (diese Novelle ist gemäß ihrem ArtII Abs1 mit 1. Oktober 1991, also nach Abschluß des diesem Beschwerdeverfahren zugrundeliegenden Verwaltungsverfahrens, in Kraft getreten) - fest, daß dieser Rechtserwerb nicht den Bestimmungen des GVG 1983 unterliege.

3. Der dagegen vom Landesgrundverkehrsreferenten fristgerecht erhobenen Berufung gab die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung - die belangte Behörde dieses verfassungsgerichtlichen Verfahrens - Folge und stellte gemäß §2 Abs1 iVm. §2 Abs3 litb GVG 1983 fest, daß der Rechtserwerb den Bestimmungen des GVG 1983 gemäß dessen §1 Abs1 Z2 unterliege.

Begründet wurde diese Entscheidung nach sinngemäßer Wiedergabe von §1 Abs1 Z2 lit a, §3 Abs1 lit a, f und g und §18 GVG 1983 sowie von Artl Abs2 und 3 des Freundschafts-, Handels- und Konsularvertrages zwischen der Republik Österreich und den Vereinigten Staaten von Amerika, BGBl. 192/1931 (im folgenden: Freundschaftsvertrag) damit, daß gemäß Artl Abs3 des Freundschaftsvertrages außer Streit stehe, daß beim Erwerb von unbeweglichem Eigentum durch Staatsbürger der USA unter der Bedingung der Gegenseitigkeit die allgemeinen Ausländergrundverkehrsregeln anzuwenden seien. Unabhängig davon, ob bei der Miete von Grundstücken Staatsbürger der USA (gemäß Artl Abs2 des Freundschaftsvertrages) Inländern gleichgestellt seien oder die allgemeinen Ausländergrundverkehrsregeln anzuwenden seien, habe vorliegendenfalls das GVG 1983 Anwendung zu finden, weil im Hinblick auf die Punkte 4, 7 und 10 des zwischen den Beschwerdeführern abgeschlossenen Vertrages kein ernsthafter Zweifel darüber bestehe, daß es sich hiebei nicht um einen Mietvertrag handle, sondern daß vielmehr dem Zweitbeschwerdeführer, einem amerikanischen Staatsbürger, die tatsächliche Stellung eines Eigentümers eingeräumt werden sollte (Hinweis auf das Erk. des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 10946/1986).

4. Gegen diesen Berufungsbescheid wendet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unverletzlichkeit des Eigentums geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides begehrt wird.

Begründet wird diese Beschwerde im wesentlichen damit, daß die belangte Behörde dadurch, daß sie den Mietvertrag nicht als solchen, sondern als Vertrag ansehe, womit dem Zweitbeschwerdeführer die tatsächliche Stellung eines Eigentümers eingeräumt werde, den angewendeten Bestimmungen des GVG 1983 einen denkmöglichen und damit verfassungswidrigen Inhalt gebe; darüber hinaus werde "auch dem vorliegenden Sachverhalt ein denkmöglicher Inhalt gegeben, zumindest wird dieser denkmöglich gewürdigt, was einer Gesetzlosigkeit gleichzustellen ist." Die Wertung des Vertrages durch die belangte Behörde stütze sich nur auf allgemein gehaltene Aussagen; dem zur Stützung dieser Auffassung herangezogenen Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 10.946/1986 sei ein ganz anderer als der vorliegende Sachverhalt zugrunde gelegen. Währenddem damals die Bestanddauer rund 100 Jahre betragen habe und im zugrundeliegenden Vertrag eine Klausel enthalten gewesen sei, daß nach Möglichkeit die Rechtsgeschäfte als Kaufvertrag und diesfalls der vorausbezahlte Mietzins als Kaufpreis zu gelten hätten, enthalte der vorliegende Vertrag keinerlei vergleichbare Klausel und müsse die Vertragsdauer erheblich kürzer als mit 100 Jahren angesetzt werden. Auch unter der Voraussetzung nämlich, daß der Zweitbeschwerdeführer ein sehr hohes Lebensalter erreiche, könne nicht von einer tatsächlichen Stellung eines Eigentümers die Rede sein. Bei einer angenommenen Lebenserwartung von 85 Jahren dauere das Bestandverhältnis 37 Jahre.

Die Anmietung zum Zwecke der Errichtung eines Wohnhauses auf dem gemieteten Grundstück "zur Nutzung zum Wohnen" sei nach dem Freundschaftsvertrag und dem GVG 1983 zulässig. Da nach der Rechtsprechung des OGH bei einem zeitlich beschränkten Benützungrecht eines Grundstückes, auf dem vom Benützungsberechtigten ein Gebäude errichtet werde, dieses als Superädifikat zu beurteilen sei, ein Superädifikat aber schon rein begrifflich nicht dazu bestimmt sei, auf Dauer zu bestehen, räume der Mietvertrag dem Mieter keinerlei Rechte ein, welche "den Rahmen des Bestandrechtes sprengen würden."

5. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie den bekämpften Bescheid verteidigt und den Antrag stellt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

A. Gegen den Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung ist eine Berufung nicht zulässig (§13 Abs9 GVG 1983). Der Instanzenzug ist somit erschöpft. Da auch die übrigen Prozeßvoraussetzungen gegeben sind, ist die Beschwerde zulässig.

B. Sie ist aber nicht begründet.

1. Gemäß §1 Abs1 Z2 GVG 1983 unterliegen den Bestimmungen dieses Gesetzes alle nicht unter Z1 fallenden

Grundstücke, wenn ein Rechtserwerb an einem solchen Grundstück durch natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen, erfolgt. Nach §3 Abs1 leg.cit. bedarf (soweit im Abs2 nicht anderes bestimmt ist - Abs2 spielt in diesem Beschwerdeverfahren keine Rolle) jeder originäre oder derivative Eigentumserwerb (lita), die Bestandgabe von Grundstücken an Bestandnehmer, die dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z2 GVG 1983 angehören, sofern die Bestandgabe grundbücherlich eingetragen werden soll (litf) und jede Art der Begründung der Dienstbarkeit der Wohnung oder eines Gebrauchsrechtes an Grundstücken sowie die sonstige, nicht unter litf fallende Überlassung der Benutzung von Grundstücken zu Gunsten von Personen, die dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z2 angehören, sofern durch die Überlassung dem Benutzer eine ähnlich rechtliche und tatsächliche Stellung gegeben werden soll wie einem Eigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigten (litg), der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde.

§18 GVG 1983 ordnet an, daß die Bestimmungen dieses Gesetzes keine Anwendung finden, soweit ihnen im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens staatsvertragliche Verpflichtungen entgegenstehen.

Als solche staatsvertragliche Bestimmungen kommen im vorliegenden Fall im Hinblick auf den Status des Zweitbeschwerdeführers, wie die Parteien dieses verfassungsgerichtlichen Verfahrens übereinstimmend und zutreffend erkennen, an sich jene des Freundschaftsvertrages (BGBl. 192/1931) in Betracht; dessen Artl Abs2 und 3 lauten:

"Die Staatsangehörigen jedes der hohen vertragschließenden Teile sollen das Recht haben, in den Gebieten des anderen unter den gleichen Bedingungen wie die Angehörigen des betreffenden Landes zum Wohnen und zu wissenschaftlichen, religiösen, philanthropischen, gewerblichen, geschäftlichen Zwecken sowie zu Zwecken der Leichenbestattung geeignete Gebäude als Eigentum zu besitzen, zu errichten oder zu mieten und Land für diese Zwecke zu pachten.

Hinsichtlich der Erwerbung, des Besitzes und der Verfügung über unbewegliches Eigentum, abgesehen von der Pachtung von Land für die im vorhergehenden Absatz bezeichneten Zwecke, sollen die Staatsangehörigen jedes der hohen vertragschließenden Teile in dem Gebiete des anderen unter der Bedingung der Gegenseitigkeit die Behandlung genießen, die nach den Gesetzen des Ortes, wo das Eigentum gelegen ist, im allgemeinen auf Ausländer Anwendung findet."

2. Die Beschwerdeführer behaupten ausschließlich, durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums verletzt worden zu sein.

2.1. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums wird nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes durch einen in das Eigentum eingreifenden Bescheid einer Verwaltungsbehörde verletzt, wenn der Bescheid unter Heranziehung einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage erlassen worden wäre oder wenn die Behörde bei Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage 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. 10356/1985, 10482/1985, 11650/1988).

2.2. Die bescheidmäßig getroffene Feststellung, daß der Rechtserwerb der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bedürfe, entfaltet Rechtswirkungen für die grundverkehrsbehördliche Behandlung aller jener privatrechtlichen Vorgänge, die vom angefochtenen Bescheid erfaßt sind (vgl. VfSlg. 6349/1970, 8675/1979, 26.6.1991, B1371/90). Der angefochtene Bescheid greift somit in das Eigentumsrecht der Beschwerdeführer ein.

2.3. Der angefochtene Bescheid stützt sich auf §2 Abs1 iVm.

§2 Abs3 litb GVG 1983 sowie auf die unter II.B.1. genannten Regelungen; er ist daher nicht gesetzlos ergangen. Die Beschwerdeführer behaupten nicht, daß die bei Erlassung des angefochtenen Bescheides angewendeten Rechtsvorschriften verfassungswidrig wären; auch im verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren sind Anhaltspunkte dafür nicht hervorgekommen (vgl. zu §1 Abs1 Z2 GVG 1983 VfSlg. 10993/1986; zu §2 Abs1 GVG 1983 VfGH 26.6.1991, B1371/90; zu §2 Abs3 litb GVG 1983 VfSlg. 11073/1986; zu §3 Abs1 lita GVG 1983 VfSlg. 10927/1986; zu §3 Abs1 litf GVG 1983 VfSlg. 10901/1986; zu

§3 Abs1 litg VfSlg. 10895/1986).

Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der den Bescheid tragenden Rechtsvorschriften könnten demnach die Beschwerdeführer nur durch eine denkunmögliche Gesetzesanwendung im Eigentumsrecht verletzt worden sein.

2.4. Die entscheidungswesentliche Frage dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens ist, ob die belangte Behörde den zwischen den Beschwerdeführern abgeschlossenen Vertrag - wie dies die Beschwerde behauptet - als Mietvertrag zu qualifizieren und kraft §18 GVG 1983 iVm. ArtI Abs2 des Freundschaftsvertrages von der Unanwendbarkeit des GVG 1983 auf denselben auszugehen hatte oder ob sie - so ihre den angefochtenen Bescheid stützende Auffassung - über die Formulierungen des Vertrages hinwegsehen, sozusagen mittels "Durchgriffs" auf die tatsächlichen Verhältnisse abstellen und darüber im Hinblick auf die in dieser Hinsicht von der Beschwerde auch nicht bestrittene Rechtslage kraft ArtI Abs3 des Freundschaftsvertrages zur Annahme gelangen durfte, daß der Vertrag den Bestimmungen des GVG 1983 unterliegt.

Nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes konnte sich die belangte Behörde zu Recht auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 10946/1986 zur Stützung ihrer Entscheidung berufen. Mag zwar in dem damals zugrundeliegenden Fall die Dauer des in Aussicht genommenen Rechtsverhältnisses auch erheblich länger als hier gewesen sein und der damals zu beurteilende Vertrag auch eine "Kaufklausel" enthalten haben, so ist doch damit für die Beschwerdeführer nichts gewonnen. Denn die belangte Behörde beruft sich in verfassungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise darauf, insbesondere aus den Punkten 4, 7 und 10 des so bezeichneten "Mietvertrages" sei abzuleiten, daß dem Zweitbeschwerdeführer die tatsächliche Stellung eines Eigentümers eingeräumt werden sollte. In diesen Vertragspunkten (sie sind oben unter I.1. wiedergegeben) ist nicht nur eine sehr lange Dauer des Vertragsverhältnisses (zumindest bis Mitte des Jahres 2028) vereinbart, sondern es werden dem Zweitbeschwerdeführer auch jegliche Kosten und Auslagen überbunden, die in irgend einem Zusammenhang mit dem Eigentum am Vertragsgrundstück oder mit dessen Nutzung stehen. Insbesondere aber wird in Punkt 10 des Vertrages ein ganz erheblicher "Gesamtmietszins" in Höhe von S 1,200.000,- vereinbart, welcher für die gesamte "Mietdauer" sofort zu entrichten war. Dabei handelt es sich nicht nur um eine für Mietverhältnisse ganz atypische, die Unbedenklichkeit der Auffassung der belangten Behörde indizierende Vorgangsweise, sondern auch um einen Betrag, der, wie die belangte Behörde unter Berufung auf die Stellungnahme der Gemeinde Ellmau vom 5. Dezember 1989 in ihrer Gegenschrift (dort irrtümlich mit 1991 angegeben) ausführt, erheblich über den Grundstückspreisen für Wohn- und Siedlungszwecke in dieser Gemeinde liegt.

Bei einer Gesamtwürdigung aller dieser spezifischen Umstände kann demnach der belangten Behörde eine denkunmögliche Anwendung der Rechtsvorschriften des GVG 1983 nicht zum Vorwurf gemacht werden, wenn sie dem streitgegenständlichen Vertrag einen dem Zweitbeschwerdeführer faktisch die Stellung eines Eigentümers vermittelnden Charakter beimaß.

Unter dieser Voraussetzung aber konnte die belangte Behörde jedenfalls zu Recht davon ausgehen, daß dem Vertrag ArtI Abs3 (und nicht Abs2) des Freundschaftsvertrages zugrunde zu legen ist, und demgemäß zum Ergebnis gelangen, das GVG 1983 habe im vorliegenden Fall Anwendung zu finden.

Ob aber der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im vorliegenden Fall - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. VfSlg. 8309/1978, 9454/1982, 10565/1985, 10659/1985 ua.).

3. Das verfassungsgerichtliche Verfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführer in einem von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden sind.

4. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften (s. oben II.2.3.) ist es auch ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführer wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt wurden.

5. Die Beschwerde war deshalb abzuweisen.

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

### **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Ausländergrunderwerb

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1992:B399.1991

**Dokumentnummer**

JFT\_10079689\_91B00399\_00

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

© 2024 JUSLINE

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

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