jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1991/10/1 B976/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.10.1991

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art83 Abs2
Tir GVG 1983 §2 Abs1
Tir GVG 1983 §2 Abs2
ABGB §879 Abs1
AVG §63

Leitsatz

Keine Verletzung im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter durch die Zurückweisung eines Antrages auf Erteilung der Zustimmung zu einem Rechtserwerb sowie durch die Verneinung der Zuständigkeit zur Feststellung der Anwendbarkeit des Grundverkehrsrechtes durch die Grundverkehrsbehörde als Kollegialbehörde aufgrund einer Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten; Vorliegen einer tauglichen Berufung; keine Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde zur Genehmigung eines als nichtig zu qualifizierenden Umgehungsgeschäftes; zutreffende Annahme des Vorliegens eines Umgehungsgeschäftes; keine Verletzung des Eigentums- und des Gleichheitsrechtes

Spruch

Die beschwerdeführende Gesellschaft ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in einem sonstigen Recht verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1.1. Mit Kaufvertrag vom 19. September 1984 hatte der österreichische Staatsangehörige F L die Liegenschaft in EZ 316 II KG Tulfes um S 1,050.000,-- an H und G M - beide Staatsangehörige der Bundesrepublik Deutschland - verkauft. Diesem Kaufvertrag hatte die Grundverkehrsbehörde Tulfes gemäß §4 Abs2 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 (im

folgenden: GVG 1983), mit der Begründung die Zustimmung versagt, der Grunderwerb sei geeignet, eine Überfremdung herbeizuführen, und der genannte Kaufpreis sei auch für inländische Interessenten als akzeptabel anzusehen.

Die dagegen von den Käufern erhobene Berufung wurde nach Durchführung eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 6. Dezember 1985, Zl. LGv-1157/6, als unbegründet abgewiesen.

1.2. Sodann wurde von dem unter I.1.1. genannten Verkäufer mit den Käufern mit Gesellschaftsvertrag vom 27. Februar 1987 die "Oberlavierenbad Betriebsgesellschaft m.b.H." - das ist die Beschwerdeführerin dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens - mit dem Sitz in 6074 Rinn gegründet. Gegenstand dieses Unternehmens ist laut Punkt 2 des Gesellschaftsvertrages der Betrieb des Gasthauses "Oberlavierenbad", welches sich auf der eingangs erwähnten Liegenschaft befindet. Das Stammkapital dieser Gesellschaft mbH beträgt laut Punkt 3 des Gesellschaftsvertrages S 500.000,--, wovon der österreichische Staatsbürger F L eine Stammeinlage von S 300.000,-- hält; die beiden deutschen Staatsangehörigen G und H M halten je eine solche von S 100.000,--. Geschäftsführer sind gemäß Punkt 4 des Gesellschaftsvertrages für die Dauer ihres Gesellschaftsverhältnisses F L und H M.

1.3. Mit Kaufvertrag vom 16. März 1987 verkaufte F L die eingangs bezeichnete Liegenschaft um den Kaufpreis von S 1,050.000,-- an die Beschwerdeführerin. Der an die Grundverkehrsbehörde gestellte Antrag um Erteilung der Zustimmung nach §3 GVG 1983 wurde jedoch in der Folge wegen Vertragsänderung zurückgezogen.

1.4. Da die am Kauf beteiligten Personen zur Überzeugung gelangten, daß der als Wald einzustufende Teil der Kaufliegenschaft von der Käuferin wegen gesetzlicher Hindernisse nicht gekauft werden könne, wurde der Kaufvertrag vom 16. März 1987 mit Nachtrag vom 29. Dezember 1988 dahingehend abgeändert, daß der Verkäufer den als Wald eingestuften Teil als Gst. 1/2 behält, hingegen der übrige Teil mit dem Gst. .162 vereinigt und im Gesamtausmaß von 1.330 m2 um den Kaufpreis von S 1,000.000,-- an die Beschwerdeführerin verkauft wird.

2.1. Sodann wurde seitens der Beschwerdeführerin unter dem 20. Jänner 1989 der Antrag auf Erteilung einer schriftlichen Bestätigung gemäß §2 Abs2 GVG 1983 durch den Vorsitzenden der Grundverkehrsbehörde Tulfes gestellt, daß das den Gegenstand des Kaufvertrages samt Nachtrag bildende Gst. .162 KG Tulfes nicht den Bestimmungen des GVG 1983 unterliege; in eventu wurde beantragt, dem Rechtserwerb gemäß §3 Abs1 lita leg.cit. die Zustimmung zu erteilen.

Mit Bescheid vom 14. März 1989, Zl. 6 - 56/4, wurde durch die Grundverkehrsbehörde Tulfes gemäß §2 Abs1 GVG 1983 festgestellt, daß der dem genannten Vertrag samt Nachtrag zugrundeliegende Rechtserwerb des kaufgegenständlichen Grundstücks den Bestimmungen des GVG 1983 nicht unterliege.

Gegen diesen Bescheid erhob der Landesgrundverkehrsreferent mit der Begründung Berufung, eine Zuständigkeit der Behörde erster Instanz sei nicht gegeben; es liege kein genehmigungsfähiger Rechtserwerb vor, da der Kaufvertrag als "Umgehungsgeschäft" nichtig sei.

Mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 10. Juni 1990, Zl. LGv-711/5-89, wurde dieser Berufung Folge gegeben und der Antrag der Beschwerdeführerin auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Rechtserwerb auf der Grundlage des Kaufvertrages vom 16. März 1987 samt Nachtrag vom 29. Dezember 1988 gemäß §6 Abs1 AVG 1950 iVm.

§3 Abs1 GVG 1983 wegen sachlicher Unzuständigkeit der Grundverkehrsbehörde Tulfes zurückgewiesen; im wesentlichen wird dieser Bescheid auf folgende Erwägungen gestützt:

"Bei der Beurteilung der für den Berufungsfall nunmehr relevanten 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 es sich hiebei um ein nichtiges Rechtsgeschäft im Sinne des §879 ABGB handelt. Dies aus folgenden Gründen:

Die angeführte Bestimmung des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches bestimmt in seinem Absatz 1, daß ein Vertrag, der gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstößt, nichtig ist. Bei Verstößen gegen solche Gesetze, die dem Schutz von Allgemeininteressen, der öffentlichen Ordnung und der Sicherheit dienen, ist die Rechtsfolge der Nichtigkeit eine absolute. Sie ist - entgegen der offenbaren Ansicht der rechtsfreundlich vertretenen Einschreiterin - von Amts wegen wahrzunehmen, einer besonderer Anfechtung bedarf es nicht (Krejci in Rummel,

ABGB, Rdz 248 zu §879; Koziol-Welser8 I 140; SZ 23/372). Von dieser Nichtigkeit sind auch Umgehungsgeschäfte erfaßt, die gegen das Verbot zwar nicht 'dem Buchstaben des Gesetzes nach' verstoßen, im Ergebnis aber doch den Zweck des Gesetzesverbotes vereiteln. Dazu gehören insbesondere auch rechtsgeschäftliche Bemühungen, das Erfordernis der Genehmigung des Grunderwerbes durch Ausländer zu umgehen, weil sie den betreffenden Gesetzeszwecken widersprechen (Gschnitzer in Klang2 VI/1 185; 4 Ob 548/73).

Das Tiroler Grundverkehrsgesetz bestimmt nun in seinem §3 Abs1 lita GVG 1983, daß jeder Eigentumswerb durch Personen, die dem Kreis des §1 Abs1 Z. 2 leg.cit. angehören, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf. Nach lite der gleichen Gesetzesstelle bedarf jede Art der Begründung der Dienstbarkeit der Wohnung eines (Gebrauchs-)Rechtes an Grundstücken sowie die sonstige, nicht unter litf fallende Benützung von Grundstücken zugunsten von Personen, die dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z. 2 angehören, sofern durch die Überlassung dem Benützer eine ähnliche rechtliche und tatsächliche Stellung gegeben werden soll, wie einem Eigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigten, der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung. 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 das gegenständliche Rechtsgeschäft nach Meinung der erkennenden Behörde ab. Nach der Lage der Verwaltungsakten haben die beiden deutschen Staatsangehörigen H und G M mit Kaufvertrag vom 19.9.1984 die gesamte Liegenschaft in EZ 316 GB Tulfes samt dem Gasthaus 'Oberlavierenbad' um den Betrag von S 1,050.000,-- vom österreichischen Staatsangehörigen F L erworben. Die Landesgrundverkehrsbehörde hat diesem Rechtserwerb mit Bescheid vom 6.12.1985 rechtskräftig die Zustimmung versagt. Am 27.2.1987 haben dann in der Folge F L sowie die beiden deutschen Staatsangehörigen G und H M die 'Oberlavierenbad Betriebsges.m.b.H.' mit dem Sitz in Rinn gegründet. F L hält eine Stammeinlage von S 300.000,--, die beiden deutschen Staatsangehörigen eine Stammeinlage von je S 100.000,--. Mit Kaufvertrag vom 16.3.1987 verkaufte sodann F L die gesamte Liegenschaft in EZ 316 GB Tulfes samt dem Gasthaus 'Oberlavierenbad' an die 'Oberlavierenbad Betriebsges.m.b.H.' um den Kaufpreis von S 1,050.000,--. In Hinblick darauf, daß es sich bei dieser Kaufliegenschaft teilweise um Waldgrundstücke handelt und den damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Grundverkehrsbehörde I. Instanz wurde der Kaufvertrag mit Nachtrag vom 29.12.1988 dahingehend abgeändert, daß F L lediglich das neugebildete und keinen Wald darstellende Gst 162 samt dem darauf errichteten Gasthof 'Oberlavierenbad' aus der EZ 316 GB Tulfes an die 'Oberlavierenbad Betriebsges.m.b.H.' um den einvernehmlichen Kaufpreis von S 1,000.000,-- verkauft. Abgesehen von diesem zeitlichen Zusammenhang bzw. Ablauf ist vorliegend des weiteren auffallend, daß der erklärte Zweck der Gesellschaftsgründung zufolge den Ausführungen der Vertragsparteien zwar die Weiterführung des gastgewerblichen Betriebes 'Oberlavierenbad' ist, daß aber diese Gesellschaft bis heute noch nicht im Besitze einer Gewerbeberechtigung ist. Ausgehend davon können auch die gegenteiligen Ausführungen der Beteiligten nicht über die Absicht der Gesellschaft hinwegtäuschen, daß vorliegend ein Weg gefunden werden sollte, um die Ausländerbestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes zu umgehen. Soweit von seiten der Käuferin noch vorgebracht wird, daß ein allfälliger Erwerb der Anteile des F L an der 'Oberlavierenbad Betriebsges.m.b.H.' durch die Eheleute Michel ohnedies gemäß §3 Abs1 liti GVG 1983 der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfe, ist zu erwidern, daß die hier gewählte Vorgangsweise (Konstellation) es den ausländischen Gesellschaftern ohnedies bereits erlaubt, sich praktisch wie der (wirtschaftliche) Eigentümer zu verhalten, ohne daß hiefür noch weitere rechtliche und allenfalls grundverkehrsbehördlich genehmigungspflichtige Schritte erforderlich wären.

Dieser gesamte Sachverhalt kann nach Meinung der erkennenden Behörde nur dahingehend gewürdigt werden, daß von den auf Erwerberseite beteiligten Personen eine auf die Umgehung der §§1 Abs1 Z. 2 litb und 4 Abs2 GVG 1983 zielende 'Ersatzlösung' getroffen wurde, die ein im Sinne des §879 Abs1 ABGB nichtiges Umgehungsgeschäft darstellt, weil damit, durch den Buchstaben des Gesetzes gedeckt, der Zweck des Grundverkehrsgesetzes (Genehmigungspflicht von Liegenschaftserwerben und den Ausschluß von Ausländern davon) vereitelt werden sollte. Diese Rechtsansicht der Berufungsbehörde stützt sich insbesondere auf die Rechtssprechung des Obersten Gerichtshofes (vergl. beispielsweise das Urteil vom 10.5.1979, 8 Ob 594, 599/78, aber auch vom 12.11.1987, 7 Ob 669/87). Danach ist die Nichtigkeit von Vereinbarungen, unabhängig von einer allfälligen Genehmigungspflicht nach dem Grundverkehrsgesetz, gegeben, wenn in Umgehungsabsicht der Zweck des (Tiroler)Grundverkehrsgesetzes über die Genehmigungspflicht des Liegenschaftserwerbes durch Ausländer vereitelt werden sollte. Das in Rede stehende Rechtsgeschäft ist daher wegen der vorliegendenfalls festgestellten Umgehungsabsicht absolut nichtig, da damit etwas erreicht werden sollte, was nach den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes weder sein kann noch sein darf (vergl. den Bescheid der

Landesgrundverkehrsbehörde vom 6.12.1985, LGv-1157/6). Daraus folgt, insbesondere für den konkreten Fall, daß der hier vorliegende Rechtsvorgang einen Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 GVG 1983 nicht zu bewirken vermag. Andererseits ist aber, wie bereits aufgezeigt, die Voraussetzung für ein meritorisches Tätigwerden der Grundverkehrsbehörden ein Grundstück, das Gegenstand eines Rechtserwerbes nach §3 Abs1 GVG 1983 ist. Ein solcher Rechtserwerb liegt jedoch nicht vor. Damit mangelt es aber der Grundverkehrsbehörde Tulfes an der Zuständigkeit zur Fällung einer Entscheidung im Sinne des §2 Abs1 GVG 1983. Die Unzuständigkeit einer Behörde ist in jeder Lage des Verfahrens wahrzunehmen, sodaß im Rahmen der Entscheidung über die rechtzeitig erhobene Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten der bekämpfte Bescheid wegen Unzuständigkeit zu beheben und der vorliegende Antrag mangels Vorliegens der rechtlichen Voraussetzungen zurückzuweisen war."

2.2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 Abs1 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, mit der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter, auf Unverletzlichkeit des Eigentums und - der Sache nach - auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz geltend gemacht und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

2.3. Die Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der der Antrag gestellt wird, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Der Gegenschrift folgte eine Replik der beschwerdeführenden Gesellschaft vom 23. Jänner 1991.

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

Das Beschwerdevorbringen ist insgesamt nicht begründet.

1. Gegen die präjudizielle Regelung des §2 GVG 1983 bringt die Beschwerde keine Bedenken vor; auch beim Verfassungsgerichtshof sind aus Anlaß dieser Beschwerde keine solchen Bedenken entstanden (vgl. etwa VfSlg. 11.082/1986, 11.496/1987, 11.769/1988).

Die Beschwerdeführerin ist folglich nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm, damit insbesondere auch nicht wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in ihren Rechten verletzt worden.

2. Aber auch eine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat nicht stattgefunden.

2.1. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte wird in der Beschwerde wie folgt begründet:

"1. Verletzung des Rechts auf den gesetzlichen Richter.

...

1.2. Mit Bescheid vom 14.3.1989, Zl 6-56/4 der BH Innsbruck, hat der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde Tulfes bestätigt, daß das den Kaufgegenstand bildende (neugebildete) Gst .162 den Bestimmungen des TGVG 1983 nicht unterliegt. Wenn der Landesgrundverkehrsreferent der Meinung war, daß das im Kaufvertrag vom 16.3.1987 samt Nachtrag vom 29.12.1988 beurkundete Rechtsgeschäft als Umgehungsgeschäft nichtig ist, dann hätte der Landesgrundverkehrsreferent gemäß §2 Abs2 letzter Satz GVG 1983 gegen diesen Bescheid des Vorsitzenden eine Berufung an die belangte Behörde einbringen müssen. Das hat der Landesgrundverkehrsreferent aber nicht getan; vielmehr hat er einen gar nicht ergangenen Bescheid der Grundverkehrsbehörde Tulfes bekämpft. Diese Berufung hätte daher zurückgewiesen werden müssen.

1.3. Die belangte Behörde hat die verfehlte Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten aber nicht zurückgewiesen, sondern hat der Berufung Folge gegeben und hat selbst entschieden, daß der in Frage stehende Rechtserwerb den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes unterliege, aber als nichtiges Umgehungsgeschäft nicht genehmigt werden könne. Die belangte Behörde hat daher den Antrag der Beschwerdeführerin auf Genehmigung wegen sachlicher Unzuständigkeit der Grundverkehrsbehörde Tulfes zurückgewiesen.

1.4. Damit hat sich die belangte Behörde eine Zuständigkeit angemaßt, die ihr nicht zukommt. Zu einer solchen Prüfung ist nämlich weder der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde befugt, noch die Landesgrundverkehrsbehörde (Erkenntnis des VfGH vom 16.10.1986, B418/85). Durch den angefochtenen Berufungsbescheid hat die belangte Behörde daher die Beschwerdeführerin in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf den gesetzlichen Richter verletzt.

Der Hinweis der belangten Behörde auf das Erkenntnis des VfGH vom 12.10.1987, B195/86, geht fehl, weil der diesem (in NZ 1989, 34 veröffentlichten) Erkenntnis zugrundeliegende Sachverhalt ganz anders gelagert ist. Zudem spricht der VfGH in diesem Erkenntnis wohl unmißverständlich aus, daß - bei Annahme eines Umgehungsgeschäftes - eine Sachentscheidung (und nicht die Zurückweisung des Antrages) geboten wäre; dies allerdings durch die dafür zuständige Behörde.

2. Unverletzlichkeit des Eigentums:

2.1. Die belangte Behörde geht davon aus, daß der käufliche Erwerb des (neugebildeten) Gst .162 samt dem darauf errichteten Gasthof 'Oberlavierenbad' durch die Beschwerdeführerin als Umgehungsgeschäft nichtig sei.

2.1.1. Nun trifft es gewiß zu, daß die Eheleute H und G M, die mit F L, dem Eigentümer des Gasthofes 'Oberlavierenbad', seit Jahrzehnten befreundet sind, zunächst die Absicht hatten, die Gesamtliegenschaft EZ 316 Gb Tulfes selbst käuflich zu erwerben. Diesem Rechtserwerb wurde aber die Genehmigung versagt, weil die Eheleute M deutsche Staatsbürger sind.

2.1.2. F L und die Eheleute M haben nun einen Weg gesucht, der es möglich machen soll, den Gasthof 'Oberlavierenbad' weiterzubetreiben. F L ist - wie schon in der Äußerung der Beschwerdeführerin vom 31.5.1989 geschildert - krank und ist allein nicht mehr in der Lage, den Gasthof zu führen. Um die Weiterführung des gastgewerblichen Betriebes - unter Aufrechterhaltung seiner Wohnung im Gasthof - zu ermöglichen, fanden F L und die Eheleute M sowie der beigezogene Vertreter der Beschwerdeführerin nur die rechtlich einwandfreie und unbedenkliche Möglichkeit der Gründung der 'Oberlavierenbad Betriebsgesellschaft mbH' mit dem erklärten Gesellschaftszweck der Weiterführung des Gasthofes 'Oberlavierenbad'. Eine - unzulässige und für den Vertreter der Beschwerdeführerin sogar standeswidrige (Anw 1987/2718) - Umgehung der Bestimmungen des TGVG 1983 war weder geplant noch notwendig.

3.1. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß die Rechtsordnung für alle Rechtsunterworfenen gleichmäßig eine volle Gestaltungs- und Vertragsfreiheit garantiert. Lediglich der Mißbrauch von Formen und Gestaltungsmöglichkeiten des bürgerlichen Rechts ist verpönt. Ein solcher Mißbrauch läge bei einem Umgehungsgeschäft zweifellos vor.

Nun ist aber für das Umgehungsgeschäft kennzeichnend, daß vertragschließende Parteien, die bei ihren Absichten auf rechtliche Hindernisse stoßen, nicht ihre Absichten ändern, sondern das, was sie auf direktem Wege nicht erreichen können, auf einem Umweg zu erreichen suchen. Solche Parteien müssen daher, um den Zweck der Gesetzesumgehung zu erreichen, vielfach rechtliche Wirkungen in Kauf nehmen, die ihren wahren wirtschaftlichen Absichten nicht entsprechen (EdOGH vom 2.9.1987, EvBl 1988/10, mwN).

3.1.1. Ein solcher Sachverhalt ist aber im gegenständlichen Fall keineswegs verwirklicht. Gewiß hatten die Eheleute M vor Jahren die Absicht, den Gasthof 'Oberlavierenbad' für sich selbst käuflich zu erwerben. Da diese Absicht aber mangels grundverkehrsbehördlicher Genehmigung nicht zu verwirklichen war, haben die Eheleute M diese Absicht aufgegeben. Das allein schließt schon die Annahme eines Umgehungsgeschäftes aus, weil dafür eben gleichbleibende Absicht unabdingbare Voraussetzung ist.

3.1.2. Vielmehr haben die Eheleute M und F L nunmehr den Wunsch - und damit die Absicht -, den Gasthof 'Oberlavierenbad' in Form einer Gesellschaft mbH, an der alle drei beteiligt sind, weiterzubetreiben. F L, der im Gasthof wohnt, und über das gastgewerbliche know how verfügt, hält an dieser Gesellschaft die Mehrheit (3/5); die Eheleute M sind mit je 1/5 beteiligt. Damit ist einerseits sichergestellt, daß Franz Lachberger seine Wohnung weiterbehalten kann. Anderseits ist aber damit auch eine weiterlaufende gastgewerbliche Nutzung gewährleistet, an der insb F L interessiert ist. Der Umstand, daß die Beschwerdeführerin noch keine Gewerbeberechtigung hat, ist zwanglos damit zu erklären, daß sie mangels Betriebsstätte darum noch gar nicht angesucht hat. Erst nach möglicher Einverleibung ihres Eigentums am Gasthof 'Oberlavierenbad' wird sich die Beschwerdeführerin eine Gewerbeberechtigung erteilen lassen.

3.1.3. Sowohl diese geänderten wirtschaftlichen Absichten als auch die nicht mehr gegebene Parteienidentität gegenüber dem ersten Kaufvertrag (vom 19.9.1984) lassen die Annahme eines nichtigen Umgehungsgeschäftes als denkunmöglich und willkürlich erscheinen. Die Zurückweisung des Antrages der Beschwerdeführerin bewirkt eine Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Unverletzlichkeit des Eigentums.

3.1.4. Willkürlich erscheint auch die Annahme der belangten Behörde, daß die hier gewählte Vorgangsweise (Konstellation) es den ausländischen Gesellschaftern ohnedies bereits erlaube, sich praktisch wie der (wirtschaftliche)

Eigentümer zu verhalten, ohne daß hiefür noch weitere rechtliche Schritte erforderlich wären. Der Vertrag über die Gründung der 'Oberlavierenbad Betriebsgesellschaft mbH' und das GmbH G sehen ganz eindeutig vor, daß F L Mitgeschäftsführer und Mehrheitsgesellschafter ist, sodaß es den 'ausländischen Gesellschaftern', nämlich den Eheleuten M, keineswegs möglich ist, sich jetzt schon praktisch wie ein (wirtschaftlicher) Eigentümer zu verhalten.

Der von der belangten Behörde zur Sprache gebrachten Übertragung der 3/5 Anteile des F L an die Eheleute M steht ja die Bestimmung des §3 Abs1 liti TGVG 1983 entgegen, wonach der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf 'der Erwerb von Gesellschaftsanteilen durch Personen, die dem Personenkreis nach §1 Abs2 Z2 angehören, sofern durch diesen Erwerb ein Wohnzwecken dienendes Benützungsrecht an einem Grundstück entsteht'.

Im Haupthaus des Gasthofes 'Oberlavierenbad' befindet sich die Wohnung des F L; im Nebenhaus befindet sich ebenfalls eine (derzeit von den Eheleuten M gemietete) Wohnung. Auch die Gästezimmer selbst könnten Wohnzwecken dienen. Daher scheidet diese Möglichkeit aus.

3.1.5. Dazu kommt, daß im Vergleich zu dem zwischen F L und den Eheleuten M abgeschlossenen Kaufvertrag vom 19.9.1984 auch das Kaufsobjekt wesentlich verändert worden ist, weil der nur Hofraum des Gasthofes 'Oberlavierenbad' bildende Teil des Gst 1/2 von diesem Grundstück abgetrennt und mit dem Gst .162 vereinigt worden ist, welches - samt dem darauf errichteten Gasthof 'Oberlavierenbad' - alleiniges Kaufsobjekt bildet. Das land- und forstwirtschaftlich genutzte Gst 1/2 bleibt im Eigentum des F L. Auch diese wesentliche Änderung des Kaufsobjektes verhindert schon rein begrifflich die Annahme eines Umgehungsgeschäftes.

3.1.6. Wenn aber die von F L (nicht zuletzt im Interesse der Erhaltung seiner Wohnung) und von den Eheleuten M gewählte Vorgangsweise (Gründung der 'Oberlavierenbad Betriebsgesellschaft mbH' und Erwerb des Gasthofes 'Oberlavierenbad' allein, also ohne land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundflächen, zwecks Weiterbetrieb des Gasthofes) den Bestimmungen des TGVG 1983 voll entspricht, dann erweist es sich als willkürlich, ohne den geringsten Beweis, ja sogar ohne jedes Indiz hiefür die Absicht einer Gesetzesumgehung zu unterstellen. Wenn auch solche Möglichkeiten ausgeschaltet werden sollen, dann muß der Gesetzgeber tätig werden. Der belangten Behörde jedenfalls ist es verwehrt, sich zum Gesetzgeber aufzuwerfen und durch willkürliche Annahme eines Umgehungsgeschäftes den vermeintlichen Gesetzeszweck erreichen zu wollen."

2.2. Dagegen führt die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift aus:

"Dem ist entgegenzuhalten, daß der erstinstanzliche Bescheid vom 14.3.1989, Zl. 6-56/4, - entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin - nicht dem Vorsitzenden, sondern vielmehr der nach §13 Abs1 lita GVG 1983 gebildeten Grundverkehrsbehörde als Kollegialorgan zuzurechnen ist. Diese hat im Sinne des §2 Abs1 GVG 1983 festgestellt, daß das dem streitgegenständlichen Rechtserwerb zugrundeliegende Grundstück nicht den Bestimmungen des GVG 1983 unterliege. Dieser Bescheid wurde vom Landesgrundverkehrsreferent angefochten. Die Berufung bezeichnet den angefochtenen Bescheid durch Datum und Zahl und enthält einen Berufungsantrag sowie eine Berufungsbegründung. Daß der Landesgrundverkehrsreferent - fälschlich - davon ausgegangen ist, die Erstinstanz habe die Zustimmung erteilt, kann vorliegend nicht schaden. §63 Abs3 AVG 1950 darf nämlich im Sinne des Gesetzes keineswegs formalistisch ausgelegt werden. Der offensichtliche Sinn dieser Bestimmung ist nämlich nur der, daß einerseits das Berufungsbegehren, andererseits die Begründung hiefür ersichtlich sein müssen, keinesfalls soll aber damit ein dem Geist des AVG fremder, übertriebener Formalismus in das Verwaltungsverfahren eingeführt werden (vergl. das Erk. des VwGH vom 2.10.1967, Zl. 1234/67, sowie vom 15.2.1978, Zl. 67/78 u.a.m.). Es trifft daher auch nicht zu, daß sich die belangte Behörde eine Zuständigkeit angemaßt habe, die ihr nicht zugekommen wäre, weshalb diesbezüglich ein Eingriff in das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter nicht erfolgt sein kann.

...

Die Beschwerdeführerin verkennt ganz offensichtlich das Wesen des Umgehungsgeschäftes, das gerade dann vorliegt, wenn die Parteien das, was sie auf direktem Wege nicht erreichen können, ganz oder zumindest teilweise auf einem Umweg zu erreichen suchen. Für das Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes 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, 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 (Sz 60/158 = EvBl. 1988/10). Gerade eine solche Manipulation des Sachverhaltes ist vorliegend in augenscheinlicher Weise - erfolgt:

... (hier folgt die zeitliche Darstellung der Entwicklung, wie sie in der Sachverhaltsdarstellung (I.1.) wiedergegeben ist). Selbst der Umstand, daß die beiden deutschen Staatsangehörigen mit der vorliegenden Konstruktion nicht alles erreichen konnten, was ihnen durch den ursprünglichen Kaufvertrag vom 19.9.1984 (im Falle seiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung) zugekommen wäre, und auch der Hinweis, daß der Erwerb weiterer Gesellschaftsanteile durch die beiden deutschen Staatsangehörigen unter Umständen einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf (vergl. §3 Abs1 liti GVG 1983), steht der Annahme eines Umgehungsgeschäfts keineswegs entgegen. Vor die Wahl gestellt, bücherliches Eigentum überhaupt nie erwerben zu können oder sich mit den vorliegenden minderen rechtlichen Sicherungen und mit einer zunächst bloß in gewisser Hinsicht wirtschaftlich eigentümerähnlichen Stellung zu begnügen, entschieden sich die beiden deutschen Staatsangehörigen für letzteres und nahmen somit die (gegenüber einem genehmigten Kaufvertrag vom 19.9.1984) minderen Rechtsfolgen in Kauf. Dies alles ist für ein Umgehungsgeschäft keineswegs untypisch, sondern geradezu typisch. Selten kann nämlich dadurch das gleiche erreicht werden, wie durch das eigentlich intendierte umgangene Rechtsgeschäft. Ausgehend von diesen Überlegungen ist es für die belangte Behörde geradezu unverständlich, warum sie nicht vom Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes hätte ausgehen sollen; vorliegend handelt es sich nämlich geradezu um ein 'klassisches Beispiel' der Umgehung des Grundverkehrsgesetzes 1983 im Wege des sogenannten 'GesmbH-Modells' (zu den Umgehungsmöglichkeiten allgemein vergl. auch Gatterbauer, Auswirkungen der EG-Integration auf Bodenordnung und Ausländergrundverkehr, in: ÖROK, 22 ff). Die geltend gemachte Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter ist daher nach Ansicht der belangten Behörde auch unter diesen Gesichtspunkten nicht erfolgt."

Schließlich vertritt die belangte Behörde die Meinung, das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums könne durch einen verfahrensrechtlichen Bescheid - wie dies hier der Fall sei - nicht verletzt werden.

2.3. 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 (zB VfSlg. 9696/1983), etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB VfSlg. 10.374/1985).

Die Beschwerde behauptet sowohl, die Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten hätte als unzulässig zurückgewiesen werden müssen, als auch, die belangte Behörde habe sich durch Zurückweisung des Antrages auf Genehmigung des Rechtsgeschäftes eine Zuständigkeit angemaßt, die ihr nicht zukomme.

Sie ist damit aber nicht im Recht.

2.3.1. Entgegen der in der Beschwerde geäußerten Meinung liegt eine taugliche Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten vor. Dessen Berufung vom 10. April 1989 enthält nämlich alle nach §63 Abs3 AVG 1950 erforderlichen Voraussetzungen:

Der angefochtene Bescheid ist präzise bezeichnet, enthält einen klaren Berufungsantrag und auch die erforderliche Begründung hiezu. Allfällige, auf die Verwendung eines Formulars zurückzuführende sachliche Ungereimtheiten in der Sachverhaltsdarstellung könnten von vorneherein nicht die Qualifikation der Eingabe als Berufung, sondern bestenfalls ihre sachliche Berechtigung betreffen.

Die belangte Behörde hat demgemäß zu Recht die Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten zum Anlaß der Erlassung der bekämpften Entscheidung genommen.

2.3.2. Die Beschwerde übersieht aber auch, daß in erster Instanz in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise nicht der Vorsitzende gemäß §2 Abs2 GVG 1983, sondern die Grundverkehrsbehörde Tulfes als Kollegialorgan nach §2 Abs1 leg.cit. eingeschritten ist. Dies ergibt sich laut dem im Akt erliegenden Durchschlag des erstinstanzlichen Bescheides aus dessen Kopf und Fertigungsklausel ebenso wie aus dem im Verwaltungsakt erliegenden Beratungsprotokoll.

Folglich ist die Berufung der Beschwerde auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 11.082/1986 - damals war in erster Instanz der Vorsitzende gemäß §2 Abs2 GVG 1983 tätig geworden - verfehlt.

2.3.3. Doch könnte die beschwerdeführende Gesellschaft in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter insoweit verletzt worden sein, als durch den angefochtenen Bescheid ihr Antrag auf Erteilung der Zustimmung zum Rechtserwerb gemäß §3 Abs1 leg.cit. zurückgewiesen wurde. Das genannte verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht wird nämlich auch dann verletzt, wenn die Berufungsbehörde in einer Angelegenheit entscheidet, die nicht Gegenstand der Entscheidung der Unterinstanz war (vgl. VfSlg. 5592/1967, 5822/1968, 6548/1971, 7641/1975, 8176/1977) bzw. wenn durch die Übergehung der zuständigen Behörde erster Instanz der gesetzlich vorgesehene Instanzenzug unvollständig geblieben ist und durch eine solche unzulässige Verkürzung des Instanzenzuges die Rechtsverfolgungsmöglichkeit behindert wird (VfSlg. 7508/1975, 8188/1977).

Auch dies ist hier nicht der Fall:

Wie der Sachverhaltsdarstellung (s. I.2.1.) zu entnehmen ist, hatte die beschwerdeführende Gesellschaft (primär) den Antrag auf Erteilung einer schriftlichen Bestätigung gemäß §2 Abs2 GVG 1983 gestellt. Da "Zweifelsfreiheit" im Sinne des §2 Abs2 leg.cit. nicht bestand, ist die Grundverkehrsbehörde Tulfes als Kollegialbehörde gemäß §2 Abs1 leg.cit. tätig geworden. Deren Bescheid betraf zwar nur die - negative - Entscheidung der Frage, ob ein den Bestimmungen des GVG 1983 unterliegendes Rechtsgeschäft über das streitverfangene Grundstück vorliege. Über das Eventualbegehren der beschwerdeführenden Gesellschaft auf Erteilung der Zustimmung nach §3 GVG 1983 hatte die Grundverkehrsbehörde Tulfes als zuständige Behörde erster Instanz nicht entschieden.

Dennoch ist damit für die Beschwerdeführerin nichts gewonnen. Denn aus der Qualifizierung des zugrundeliegenden Rechtsgeschäftes seitens der belangten Behörde als Umgehungsgeschäft und damit als nichtig auf Grundlage des §2 Abs1 GVG 1983 resultiert rechtlich zwingend, daß für die Grundverkehrsbehörde - und zwar beider Rechtsstufen - kein Raum (mehr) für eine Zuständigkeit zur Entscheidung über einen Antrag auf Genehmigung eines Rechtsgeschäftes gemäß §3 leg.cit. besteht.

Die Wertung des der Grundverkehrsbehörde vorgelegten Vertrags aber als Umgehungsgeschäft erweist sich als mit der Rechtslage in Einklang stehend. Zu Recht leitet die belangte Behörde aus der detailliert dargelegten Abfolge der einzelnen Schritte, welche die Beschwerdeführer zur Verwirklichung des angestrebten Zieles gesetzt haben (vgl. primär insbesondere den - gescheiterten - Versuch des käuflichen Erwerbes der Liegenschaft durch das Ehepaar M), und aus der sodann gewählten rechtlichen Konstruktion ab, daß ein Weg gefunden werden sollte, die Bestimmungen des GVG 1983 über die Beschränkung des Liegenschaftserwerbes durch Ausländer zu umgehen. Trotz der nach außen in Erscheinung tretenden Rechtsform ist danach die Annahme berechtigt, daß die ausländischen Gesellschafter faktisch alle maßgeblichen Entscheidungen im Innenverhältnis allein zu treffen in der Lage sind. Dabei verschlägt es, wie die belangte Behörde in der Gegenschrift zutreffend hervorhebt (vgl. dazu die Wiedergabe unter II.2.2.), nichts, wenn die Vertragsparteien nach außen gegenüber den wahren Absichten veränderte Ziele anstreben und Rechtsbeziehungen eingehen. Vielmehr handelt es sich dabei - wie die belangte Behörde unter Zitierung der maßgeblichen Rechtsprechung des OGH dartut - um ein Spezifikum eines Umgehungsgeschäftes.

Da die belangte Behörde das Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes zutreffend angenommen hat, wurde der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum Rechtsgeschäft zu Recht zurückgewiesen.

Die beschwerdeführende Gesellschaft wurde demgemäß nicht in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

2.4. Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Gleichheitsrecht steht auch inländischen juristischen Personen zu (vgl. zB VfSlg. 8233/1978, 9979/1984 ua.). Die beschwerdeführende Gesellschaft als inländische juristische Person könnte danach angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschrift in diesem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht nur dann verletzt worden sein, wenn die Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hätte.

Beides ist hier offenkundig nicht der Fall; wie nämlich schon unter II.2.3.3. dargetan wurde, hat die belangte Behörde das Vorliegen eines - nichtigen - Umgehungsgeschäftes zu Recht angenommen.

Folglich wurde die beschwerdeführende Gesellschaft nicht in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

2.5. Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides (s. oben

II.1.) 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. 10.370/1985, 11.470/1987).

Wie unter II.2.3.3. dargetan, entspricht die Beurteilung des von der beschwerdeführenden Gesellschaft beabsichtigten Liegenschaftserwerbs als Umgehungsgeschäft dem Gesetz.

Die beschwerdeführende Gesellschaft wurde demnach auch nicht in dem bezogenen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt.

3. Die Verletzung eines anderen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes wurde in der Beschwerde nicht behauptet. Das Beschwerdeverfahren hat auch nicht ergeben, daß dies der Fall wäre.

Die Beschwerde war demgemäß als unbegründet abzuweisen.

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

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Kollegialbehörde, Behördenzuständigkeit, Ausländergrunderwerb, Umgehungsgeschäft, Landesgrundverkehrsreferent, Berufung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1991:B976.1990

Dokumentnummer

JFT_10088999_90B00976_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at