

TE Vfgh Erkenntnis 2026/6/15 E1435/2026

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.06.2026

Index

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

B-VG Art144 Abs1

StGG Art2

AktienG §245 ff

Tir GVG 1996 §4, §33

VfGG §7 Abs2

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. B-VG Art. 144 heute
2. B-VG Art. 144 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
5. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
6. B-VG Art. 144 gültig von 01.08.1984 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 296/1984
7. B-VG Art. 144 gültig von 01.08.1981 bis 31.07.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 350/1981
8. B-VG Art. 144 gültig von 01.07.1976 bis 31.07.1981 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
9. B-VG Art. 144 gültig von 25.12.1946 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 144 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 144 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. StGG Art. 2 heute
2. StGG Art. 2 gültig ab 23.12.1867

1. VfGG § 7 heute
2. VfGG § 7 gültig ab 22.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 16/2020
3. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 21.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
4. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014
5. VfGG § 7 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
6. VfGG § 7 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
7. VfGG § 7 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. VfGG § 7 gültig von 01.10.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 123/2002
9. VfGG § 7 gültig von 01.01.1991 bis 30.09.2002 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
10. VfGG § 7 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

Leitsatz

Verletzung im Gleichheitsrecht auf Grund Vorschreibung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für ein landwirtschaftliches Grundstück nach (formwechselnder) Umwandlung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung in eine Aktiengesellschaft

Spruch

I.römisch eins.

Die beschwerdeführende Partei ist durch das angefochtene Erkenntnis im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

Das Erkenntnis wird aufgehoben.

II.römisch zwei.

Das Land Tirol ist schuldig, der beschwerdeführenden Partei zuhanden ihres Rechtsvertreters die mit € 3.484,- bestimmten Prozesskosten binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahrenrömisch eins. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1

1. Mit Berufungserkenntnis vom 24. November 2010 erteilte der Unabhängige Verwaltungssenat Tirol der *** GmbH die grundverkehrsbehördliche Genehmigung hinsichtlich der Einbringung unter anderem des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes EZ2303 GB Kitzbühel Land als Sacheinlage in die Gesellschaft gemäß §4 Abs2 litc und §6 Abs1 Tir Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl 56/2010. 1. Mit Berufungserkenntnis vom 24. November 2010 erteilte der Unabhängige Verwaltungssenat Tirol der *** GmbH die grundverkehrsbehördliche Genehmigung hinsichtlich der Einbringung unter anderem des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes EZ2303 GB Kitzbühel Land als Sacheinlage in die Gesellschaft gemäß §4 Abs2 litc und §6 Abs1 Tir Grundverkehrsgesetz 1996, Landesgesetzblatt 56 aus 2010,.

2

2. Aus Anlass einer Landtagsanfrage stellte die Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel fest, dass die Eigentümerin des betreffenden Grundstückes EZ2303 GB Kitzbühel Land laut Grundbuchsauzug nicht mehr die "**** GmbH", sondern die "**** AG" ist. Mit Schreiben vom 6. August 2024 forderte die Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel die beschwerdeführende Partei zur Darlegung auf, weshalb bezüglich dieser Änderung kein "grundverkehrsrechtlicher Genehmigungsvorgang existiere".

3

3. Die beschwerdeführende Partei teilte der Bezirkshauptmannschaft mit Schreiben vom 14. August 2024 mit, dass die *** GmbH mit Generalversammlungsbeschluss vom 27. Juni 2018 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt worden sei.

4

4. Mit Bescheid vom 14. Jänner 2025 stellte die Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel gemäß §33 Abs4 Tir Grundverkehrsgesetz 1996 fest, dass die beschwerdeführende Partei mit der Umwandlung durch den Gesellschafterbeschluss vom 27. Juni 2018 Eigentum an einem land- und forstwirtschaftlichen Grundstück erworben habe und es diesem Rechtserwerb an einer grundverkehrsrechtlichen Genehmigung entbehre.

5

5. Mit Erkenntnis vom 30. März 2026 wies das Landesverwaltungsgericht Tirol die gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel erhobene Beschwerde als unbegründet ab. Nach der Rechtsauffassung des Landesverwaltungsgerichtes Tirol liege bei der erfolgten Umwandlung der *** GmbH in eine Aktiengesellschaft mit dem Generalversammlungsbeschluss vom 27. Juni 2018 ein genehmigungspflichtiger Vorgang nach dem Tir Grundverkehrsgesetz 1996 vor. Die Bestimmung des §4 Abs2 litb Tir Grundverkehrsgesetz 1996 verlange die Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde, wenn land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke als Sacheinlage in eine Gesellschaft eingebracht werden. Mit dem Generalversammlungsbeschluss über die Umwandlung der *** GmbH in eine Aktiengesellschaft sei unter anderem beschlossen worden, dass die Umwandlungsbilanz der *** GmbH zugrunde gelegt werde. In dieser Bilanz seien Aktiva "Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremden Grund" als Sachanlagen ausgewiesen. Weiters sei beschlossen worden, dass das bisherige Stammkapital der *** GmbH zum Grundkapital der Aktiengesellschaft werde. Es sei somit das erforderliche Grundkapital der beschwerdeführenden Partei "durch die Umwandlung der ***[...] ***[...] GmbH zT als Sacheinlage eingebracht" und bisher nicht grundverkehrsrechtlich genehmigt worden.

6

6. Gegen diese Entscheidung wendet sich die Beschwerde nach Art144 B-VG, in der die beschwerdeführende Partei die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art5 StGG und Art1 1. ZPEMRK sowie im Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz gemäß Art7 B-VG und Art2 StGG behauptet. Die beschwerdeführende Partei bringt auf das Wesentliche zusammengefasst vor, dass kein grundverkehrsrechtlicher Genehmigungstatbestand durch die rechtsformwechselnde Umwandlung der *** GmbH in eine Aktiengesellschaft verwirklicht worden sei. Durch die formwechselnde Umwandlung sei kein Eigentumsübergang des Gesellschaftsvermögens erfolgt, die Identität des Rechtsträgers sei unverändert geblieben. Die formwechselnde Umwandlung falle nicht in den Geltungsbereich des §4 Tir Grundverkehrsgesetz 1996.

7

7. Das Landesverwaltungsgericht Tirol legte die Gerichts- und Verwaltungsakten vor und sah von der Erstattung einer Gegenschrift ab.

II. Rechtslagerrömisches zwei. Rechtslage

8

§4 und §33 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl 61/1996 idF LGBl 26/2017, lauteten wie folgt§4 und §33 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, Landesgesetzblatt 61 aus 1996, in der Fassung Landesgesetzblatt 26 aus 2017,, lauteten wie folgt:

"Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§4

Genehmigungspflicht

(1) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Gegenstand haben:

a) den Erwerb des Eigentums;

b) den Erwerb eines Baurechtes oder eines anderen Rechtes zur Errichtung eines Bauwerkes auf fremdem Grund;

c) den Erwerb eines Fruchtnießungsrechtes (§509 ABGB) oder eines Gebrauchsrechtes (§504 ABGB), insbesondere an einer Wohnung (§521 ABGB);

d) den Erwerb eines Bestandrechtes an einem landwirtschaftlichen Wohngebäude, wenn die Bestanddauer mehr als fünf Jahre beträgt;

e) den Erwerb eines Bestandrechtes, wenn es in das Grundbuch eingetragen werden soll;

f) den Erwerb eines Bestandrechtes, wenn die in Bestand zu nehmende Grundfläche mehr als drei Hektar beträgt und der Erwerber keinen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet;

g) die Überlassung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke zu einer die Nutzung im Sinne des §2 Abs1 erster Satz ausschließenden oder zumindest wesentlich beeinträchtigenden Nutzung;

h) den Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung und eingetragenen

Personengesellschaften oder von Genossenschaftsanteilen, wenn im Eigentum der Gesellschaft oder Genossenschaft land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke stehen oder die Gesellschaft oder Genossenschaft einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken hat. Ein derartiger Erwerb ist jedoch nur dann genehmigungspflichtig, wenn

1. die Gesellschaft oder Genossenschaft überwiegend auf dem Gebiet der Land- und Forstwirtschaft tätig ist oder tätig werden soll oder

2. die Gesellschaft oder Genossenschaft überwiegend nicht auf dem Gebiet der Land- und Forstwirtschaft tätig ist oder tätig werden soll, ihre land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke aber zusammen eine Fläche von mindestens 5.000 m² aufweisen und einen erheblichen Teil des Gesellschafts- oder Genossenschaftsvermögens ausmachen,

und wenn mit dem Erwerb ein für die Ausübung der Nutzungs- bzw Verfügungsrechte an diesen Grundstücken maßgeblicher Einfluss auf die Gesellschaft oder Genossenschaft verbunden ist.

(2) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen weiters

a) jede Teilung von landwirtschaftlichen Grundstücken, sofern hierfür nicht bereits nach Abs1 die Genehmigung erforderlich ist; dies gilt jedenfalls auch, wenn im Zug der Teilung kein Rechtsgeschäft abgeschlossen wird,

b) die Einbringung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke als Sacheinlage in eine Gesellschaft oder in eine Genossenschaft,

c) die Widmung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke als Vermögen einer Privatstiftung nach §4 des Privatstiftungsgesetzes, BGBl Nr 694/1993, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 111/2010, oder die Zustiftung hinsichtlich derartiger Grundstücke im Sinn des §3 Abs4 dieses Gesetzes.c) die Widmung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke als Vermögen einer Privatstiftung nach §4 des Privatstiftungsgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr 694 aus 1993,, zuletzt geändert durch das Gesetz Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 111 aus 2010,, oder die Zustiftung hinsichtlich derartiger Grundstücke im Sinn des §3 Abs4 dieses Gesetzes.

[...]

§33

Unwirksamkeit der Eintragung

(1) Besteht Grund zur Annahme, dass ein grundbücherlich bereits durchgeführtes Rechtsgeschäft oder ein grundbücherlich bereits durchgeführter Rechtsvorgang der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder Bestätigung entbehrt, so hat die Grundverkehrsbehörde mit Bescheid ein Verfahren zur Prüfung dieser Frage einzuleiten.

(2) Auf Antrag der Grundverkehrsbehörde sind im Grundbuch anzumerken:

a) die Entscheidung nach Abs1 erster Satz;

b) die Entscheidung, aus der sich ergibt, dass ein grundbücherlich bereits durchgeführtes Rechtsgeschäft oder ein grundbücherlich bereits durchgeführter Rechtsvorgang der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder Bestätigung entbehrt.

(3) Die Anmerkung nach Abs2 hat zur Folge, dass die Entscheidung über die Genehmigung des Rechtserwerbes oder die Bestätigung der Anzeige des Rechtserwerbes auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt des Einlangens des Antrages auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht bürgerliche Rechte erworben haben.

(4) Stellt die Grundverkehrsbehörde fest, dass ein grundbücherlich bereits durchgeführtes Rechtsgeschäft oder ein grundbücherlich bereits durchgeführter Rechtsvorgang der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder Bestätigung entbehrt, so hat der Erwerber innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft dieser Feststellung das Rechtsgeschäft bzw den Rechtsvorgang nach §23 der Grundverkehrsbehörde anzuzeigen.

(5) Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsgeschäft oder einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsvorgang die grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder Bestätigung versagt, so hat das Grundbuchsgericht die Eintragung auf Antrag der Grundverkehrsbehörde zu löschen. Die Eintragung ist auch zu löschen, wenn eine Entscheidung nach Abs2 litb vorliegt und nicht innerhalb von vier Wochen ab Rechtskraft dieser

Entscheidung das Rechtsgeschäft bzw der Rechtsvorgang nach §23 der Grundverkehrsbehörde angezeigt wird.

(6) Wird hinsichtlich eines grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsgeschäftes oder eines grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsvorganges die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt oder die grundverkehrsbehördliche Bestätigung der Anzeige ausgestellt, so hat die Grundverkehrsbehörde dies unverzüglich dem Grundbuchsgericht mitzuteilen. Dieses hat die Anmerkung nach Abs2 von Amts wegen zu löschen. Gleiches gilt, wenn die Grundverkehrsbehörde in einem nach Abs1 eingeleiteten Verfahren feststellt, dass der Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf, oder bestätigt, dass der Rechtserwerb nicht der Erklärungspflicht unterliegt."

III. Erwägungenrömisch drei. Erwägungen

9

Die – zulässige – Beschwerde ist begründet.

10

1. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz durch eine Entscheidung eines Verwaltungsgerichtes liegt nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 10.413/1985, 14.842/1997, 15.326/1998, 16.488/2002 und 20.299/2018) unter anderem dann vor, wenn das Verwaltungsgericht bei der Erlassung der Entscheidung Willkür geübt hat (zB VfSlg 10.065/1984, 14.776/1997, 16.273/2001). Ein solches willkürliches Verhalten liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage (zB VfSlg 15.451/1999, 15.743/2000, 16.354/2001, 16.383/2001). 1. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz durch eine Entscheidung eines Verwaltungsgerichtes liegt nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 10.413 aus 1985,, 14.842 aus 1997,, 15.326 aus 1998,, 16.488 aus 2002, und 20.299 aus 2018,) unter anderem dann vor, wenn das Verwaltungsgericht bei der Erlassung der Entscheidung Willkür geübt hat (zB VfSlg 10.065 aus 1984,, 14.776 aus 1997,, 16.273 aus 2001,,). Ein solches willkürliches Verhalten liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage (zB VfSlg 15.451 aus 1999,, 15.743 aus 2000,, 16.354 aus 2001,, 16.383 aus 2001,,).

11

2. Ein solcher Fehler ist dem Landesverwaltungsgericht Tirol unterlaufen:

12

2.1. Gemäß §4 Abs1 Tir Grundverkehrsgesetz 1996 bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb bestimmter Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Gegenstand haben, der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde. Gemäß §4 Abs2 litb Tir Grundverkehrsgesetz 1996 bedarf zudem die Einbringung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke als Sacheinlage in eine Gesellschaft oder in eine Genossenschaft der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde.

13

2.2. Das Landesverwaltungsgericht Tirol ist der Rechtsauffassung, dass durch die formwechselnde Umwandlung der *** GmbH in eine Aktiengesellschaft der Tatbestand des §4 Abs2 (gemeint wohl) litb Tir Grundverkehrsgesetz 1996 verwirklicht sei. Begründend führt das Landesverwaltungsgericht Tirol – abgesehen von allgemeinen gesellschaftsrechtlichen Ausführungen zur Umwandlung – an, dass in der Umwandlungsbilanz der *** GmbH, die dem Gesellschafterbeschluss über die Umwandlung am 27. Juni 2018 zugrunde gelegt wurde, unter anderem ein (bereits mit Entscheidung des Unabhängigen Verwaltungssenates Tirol vom 27. November 2010 grundverkehrsrechtlich genehmigt eingebrachtes) landwirtschaftliches Grundstück als Anlagevermögen ausgewiesen sei. Weiters sei mit Gesellschafterbeschluss vom 27. Juni 2018 beschlossen worden, dass das bisherige Stammkapital der *** GmbH zum Grundkapital der Aktiengesellschaft werde. Daraus zieht das Landesverwaltungsgericht Tirol in seiner Entscheidung folgenden Schluss:

"Zusammengefasst ergibt sich sohin im konkreten gegenständlichen Fall, dass das erforderliche Grundkapital der neuen ***[...] ***[...] AG gemäß Punkt I. 7. der Satzung der ***[...] ***[...] AG durch die Umwandlung der ***[...] ***[...] GmbH zT als Sacheinlage erbracht wurde." Zusammengefasst ergibt sich sohin im konkreten gegenständlichen Fall, dass das erforderliche Grundkapital der neuen ***[...] ***[...] AG gemäß Punkt römisch eins. 7. der Satzung der ***[...] ***[...] AG durch die Umwandlung der ***[...] ***[...] GmbH zT als Sacheinlage erbracht wurde.

Daraus folgt sohin, dass durch die Umwandlung der ***[...] ***[...] GmbH in die ***[...] ***[...] AG die Einbringung ua auch von landwirtschaftlichen Grundstücken als Sacheinlagen in die ***[...] ***[...] AG eingebracht wurde und damit

der grundverkehrsrechtliche Genehmigungstatbestand des §4 Abs2 lit a [gemeint wohl: lit b] TGVG 1996 gegeben war (vgl LVwG Tirol 23.02.2015, LVwG-2014/33/2707-1)."Daraus folgt sohin, dass durch die Umwandlung der ***[...] ***[...] GmbH in die ***[...] ***[...] AG die Einbringung ua auch von landwirtschaftlichen Grundstücken als Sacheinlagen in die ***[...] ***[...] AG eingebracht wurde und damit der grundverkehrsrechtliche Genehmigungstatbestand des §4 Abs2 lit a [gemeint wohl: lit b] TGVG 1996 gegeben war vergleiche LVwG Tirol 23.02.2015, LVwG-2014/33/2707-1)."

14

2.3. Dabei verkennt das Landesverwaltungsgericht Tirol, dass es sich bei einer rein formwechselnden Umwandlung (§§245 ff. AktG) nicht um eine Einbringung von Sachanlagen, sondern um eine Änderung der Rechtsform bei fortbestehender Identität des Rechtsträgers handelt. Mit der Umwandlung der *** GmbH in eine Aktiengesellschaft durch den Gesellschafterbeschluss vom 27. Juni 2018 wurde kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §4 Abs2 lit b Tir Grundverkehrsgesetz 1996 in die Gesellschaft eingebracht; die bereits – durch die Grundverkehrsbehörde genehmigt eingebrachte – Liegenschaft EZ2303 GB Kitzbühel Land bleibt im Eigentum desselben Rechtsträgers (vgl Szep, §250 AktG, in: Artmann/Karollus [Hrsg.], Kommentar zum Aktiengesetz III, 6. Auflage, Rz 2).2.3. Dabei verkennt das Landesverwaltungsgericht Tirol, dass es sich bei einer rein formwechselnden Umwandlung (§§245 ff. AktG) nicht um eine Einbringung von Sachanlagen, sondern um eine Änderung der Rechtsform bei fortbestehender Identität des Rechtsträgers handelt. Mit der Umwandlung der *** GmbH in eine Aktiengesellschaft durch den Gesellschafterbeschluss vom 27. Juni 2018 wurde kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des §4 Abs2 lit b Tir Grundverkehrsgesetz 1996 in die Gesellschaft eingebracht; die bereits – durch die Grundverkehrsbehörde genehmigt eingebrachte – Liegenschaft EZ2303 GB Kitzbühel Land bleibt im Eigentum desselben Rechtsträgers vergleiche Szep, §250 AktG, in: Artmann/Karollus [Hrsg.], Kommentar zum Aktiengesetz römisch drei, 6. Auflage, Rz 2).

15

Aus dem Hinweis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol, dass in der Umwandlungsbilanz der *** GmbH vom 31. Dezember 2017, die dem Gesellschafterbeschluss über die Umwandlung am 27. Juni 2018 zugrunde gelegt wurde, unter anderem ein (bereits mit Entscheidung des Unabhängigen Verwaltungssenates Tirol vom 27. November 2010 grundverkehrsrechtlich genehmigt eingebrachtes) landwirtschaftliches Grundstück als Anlagevermögen ausgewiesen sei, ist für die Begründung der Verwirklichung des Tatbestandes des §4 Abs2 lit b Tir Grundverkehrsgesetz 1996 nichts zu gewinnen. Das Grundkapital der Aktiengesellschaft wird beim Formwechsel aus dem bereits vorhandenen Eigenkapital der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gebildet (vgl §250 AktG; dazu Szep, aaO, Rz 2). Es fehlt daher das für eine Sacheinlage oder Einbringung typische Element der Vermögensübertragung zwischen zwei Rechtsträgern. Aus dem Hinweis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol, dass in der Umwandlungsbilanz der *** GmbH vom 31. Dezember 2017, die dem Gesellschafterbeschluss über die Umwandlung am 27. Juni 2018 zugrunde gelegt wurde, unter anderem ein (bereits mit Entscheidung des Unabhängigen Verwaltungssenates Tirol vom 27. November 2010 grundverkehrsrechtlich genehmigt eingebrachtes) landwirtschaftliches Grundstück als Anlagevermögen ausgewiesen sei, ist für die Begründung der Verwirklichung des Tatbestandes des §4 Abs2 lit b Tir Grundverkehrsgesetz 1996 nichts zu gewinnen. Das Grundkapital der Aktiengesellschaft wird beim Formwechsel aus dem bereits vorhandenen Eigenkapital der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gebildet vergleiche §250 AktG; dazu Szep, aaO, Rz 2). Es fehlt daher das für eine Sacheinlage oder Einbringung typische Element der Vermögensübertragung zwischen zwei Rechtsträgern.

16

Da das Landesverwaltungsgericht Tirol die Umwandlung der *** GmbH in eine Aktiengesellschaft als eine Einbringung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke als Sacheinlage in eine Gesellschaft im Sinne des §4 Abs2 lit b Tir Grundverkehrsgesetz 1996 beurteilte und damit von einer Genehmigungspflicht des Beschlusses der Generalversammlung der *** GmbH vom 27. Juni 2018 über die (formwechselnde) Umwandlung in eine Aktiengesellschaft (§§245 ff. AktG) ausging, hat es die Rechtslage grob verkannt und damit sein Erkenntnis mit Willkür belastet.

IV. Ergebnissrömisch vier. Ergebnis

17

1. Die beschwerdeführende Partei ist somit durch das angefochtene Erkenntnis im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

18

Das Erkenntnis ist daher aufzuheben, ohne dass auf das weitere Beschwerdevorbringen einzugehen ist.

19

2. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

20

3. Die Kostenentscheidung beruht auf §88 VfGG. In den zugesprochenen Kosten ist Umsatzsteuer in Höhe von € 524,- und eine Eingabengebühr gemäß §17a VfGG in der Höhe von € 340,- enthalten.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Grundstück land- oder forstwirtschaftliches, Gesellschaftsrecht, Betriebsvermögen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2026:E1435.2026

Zuletzt aktualisiert am

07.07.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at