

TE Vfgh Erkenntnis 1988/6/10 B408/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.06.1988

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

B-VG Art18 Abs2

StGG Art5

MRK 1. ZP Art1 Abs1

MRK Art6 Abs1

VlbG GVG 1977 §5 Abs2

VlbG GVG 1977 §15

Leitsatz

Bindung des Rechtserwerbes durch einen Ausländer an Genehmigung - Eigentumsbeschränkung; Art1 Abs1 des (1.) ZP zur MRK findet nur auf Eigentumsentziehungen Anwendung; Zusammensetzung des Grundverkehrssenates genügt Anforderungen des Art6 MRK; keine Bedenken gegen §5 Abs2 iVm. §1 Abs1 litb GVG VlbG 1977 - Umschreibung der bei der Beurteilung des Genehmigungsantrages zu berücksichtigenden öffentlichen Interessen mit hinlänglicher Deutlichkeit; angemessene Berücksichtigung privater Interessen als selbstverständlich vorausgesetzt; keine denkunmögliche Anwendung

Spruch

Die Bf. 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. Dr. H K und Dr. W S - beide deutsche Staatsangehörige - errichteten im Jahre 1961 in Gargellen/Gemeinde St. Gallenkirch/Vorarlberg ein Ferienappartement-Haus mit 20 Wohnungen, die sie zum großen Teil an Feriengäste vermieteten. Im Jahre 1984 beabsichtigten sie das je zur Hälfte in ihrem Eigentum stehende Haus in 20 Eigentumswohnungen umzuwandeln und (zunächst) zwei bis drei Wohnungen zu verkaufen. Es sei - wie sie behaupten

- nicht möglich gewesen, österreichische Interessenten zu finden, weshalb sie 43/1018 Anteile am erwähnten Haus (Wohnung Nr. 12) nun an den deutschen Staatsangehörigen B M verkaufen wollten, der beabsichtigte, das Kaufobjekt als Ferienwohnung zu benützen.

Mit Eingabe vom 5. März 1986 beantragten die drei Genannten, ihnen die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu diesem Eigentumserwerb zu erteilen.

Der (Vorarlberger) Grundverkehrssenat versagte mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid vom 6. März 1987 gemäß §5 Abs2 des (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetzes - GVG, VlbG. LGBL. 18/1977, die beantragte Genehmigung.

2. Gegen diesen Berufungsbescheid wendet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung näher bezeichneter verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

3. Der Grundverkehrssenat als bel. Beh. erstattete eine Gegenschrift; er begehrt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

4. Beide Parteien erstatteten weitere Schriftsätze, in denen sie ihre Standpunkte bekräftigten.

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

1. Nach §1 Abs1 litb GVG unterliegt den Bestimmungen dieses Gesetzes der Verkehr mit Grundstücken (aller Art), sofern an diesen Ausländer Rechte erwerben.

Ein derartiger Rechtserwerb ist dem §5 Abs2 GVG zufolge nur zu genehmigen, wenn

"a) die im Abs1 genannten land- und forstwirtschaftlichen Interessen nicht verletzt werden,

b) staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden und

c) am Rechtserwerb ein kulturelles, volkswirtschaftliches oder soziales Interesse besteht."

2.a) Der Grundverkehrssenat stützte seine ablehnende Entscheidung auf §5 Abs2 GVG und führte aus:

"Nach einer bereits im Jahre 1973 durchgeführten Erhebung der Landesstelle für Statistik beträgt der Grundbesitz ausländischer Staatsangehöriger in der Gemeinde St. Gallenkirch nach Einheitswerten berechnet über 23 %. Nach dem Bericht der Gemeinde St. Gallenkirch vom 13.1.1987 haben sich in der Zwischenzeit diesbezüglich keine Änderungen ergeben, die ein anderes Bild zeigten. Dieser an sich bereits sehr hohe ausländische Eigentumsanteil in der Gemeinde St. Gallenkirch läßt es geboten erscheinen, jeden einzelnen Grunderwerb durch ausländische Staatsangehörige streng auf das Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen zu prüfen. Das Grundverkehrsgesetz stellt dabei ausschließlich auf die Staatsangehörigkeit des Erwerbers ab und trifft keine Unterscheidung, ob der Veräußerer Inländer oder ebenfalls Ausländer ist. Der Genehmigungspflicht nach dem Grundverkehrsgesetz sind somit auch jene Rechtserwerbe unterworfen, die einen Übergang der Rechte von einem Ausländer auf einen anderen Ausländer und somit keine Vermehrung des ausländischen Grundeigentums in umfänglicher Hinsicht beinhalten. Es ist dem Gesetzgeber auch durch keine Verfassungsvorschrift aufgetragen, für Fälle dieser Art eine abweichende Regelung vorzusehen (VfGH. Slg. 7448/74 u.a.). Abgesehen davon würde eine bevorzugte Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung lediglich aus dem Grunde, weil auch der Veräußerer ausländischer Staatsangehöriger ist, eine ungerechtfertigte Bevorzugung ausländischer Eigentümer in der Gemeinde St. Gallenkirch bedeuten, da es einem Inländer aufgrund des bereits hohen ausländischen Anteiles kaum mehr möglich ist, die Genehmigung für die Veräußerung seiner Liegenschaft an einen Ausländer zu erhalten. Im übrigen hat auch der VfGH keine verfassungsrechtlichen Bedenken dagegen erhoben, daß das Grundverkehrsgesetz nicht unterscheidet, ob der Veräußerer ein Ausländer oder ein Inländer ist und zwar mit dem ausdrücklichen Hinweis, daß eine andere Regelung dazu führen würde, ausländische Veräußerer gegenüber inländischen zu begünstigen (VfGH. 28.11.1984, B777/83-11).

Unabhängig davon, ob durch einen Rechtserwerb staatspolitische Interessen durch die Gefahr einer Überfremdung beeinträchtigt werden oder nicht, muß am Rechtserwerb durch einen Ausländer jedenfalls ein volkswirtschaftliches, soziales oder kulturelles Interesse im Sinne des §5 Abs2 litc Grundverkehrsgesetz gegeben sein. Ohne das Vorliegen eines derartigen Interesses am Rechtserwerb ist die Genehmigung von den Grundverkehrsbehörden zu versagen.

Nach der Judikatur des Verwaltungs- und VfGH (siehe VwGH. 17.12.1971, Zl. 1566; VfGH. Slg. 6259, 6718, 7073 u.a.) ist ein volkswirtschaftliches, kulturelles oder soziales Interesse im Sinne des §5 Abs2 litc Grundverkehrsgesetz nur dann

als gegeben anzusehen, wenn diese Interessen über die privaten Interessen und Beweggründe der Vertragsparteien hinausgehen und die Realisierung des Rechtsgeschäftes von solcher allgemeiner Bedeutung ist, daß es über die Interessen der Verkäufer und Käufer hinaus dazu angetan wäre, der Erfüllung volkswirtschaftlicher, sozialer oder kultureller Interessen zu dienen. Die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Verkäufers allein vermag nach der zitierten Judikatur der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes das vom Gesetzgeber geforderte volkswirtschaftliche oder soziale Interesse ebenso wenig aufzuzeigen, wie die auf Seiten der Vertragsparteien allenfalls gegebenen privaten, gesundheitlichen u. dgl. Beweggründe für die Veräußerung bzw. den Erwerb einer Liegenschaft.

Aus dem Umstand, daß seinerzeit die Berufungswerber das Grundstück in Gargellen ohne grundverkehrsbehördliche Genehmigung erwerben konnten, kann nicht abgeleitet werden, daß nunmehr an der Weiterveräußerung der auf diesem Grundstück errichteten Ferienwohnungen bzw. an deren Erwerb durch andere ausländische Staatsangehörige ein volkswirtschaftliches Interesse gegeben ist. Der VfGH hat in seinem Erkenntnis vom 13.3.1974, Slg. 7274, klar dargestellt, daß es der Behörde nicht als gesetzlos oder denk unmöglich angelastet werden kann, wenn sie den zur Genehmigung beantragten Rechtserwerb losgelöst vom seinerzeitigen Erwerb durch den Verkäufer beurteilt und den nunmehrigen Rechtserwerb für sich nach den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes entscheidet.

Gemäß §13 Abs4 Grundverkehrsgesetz hat der Gemeindevorstand zu Anträgen auf Genehmigung eines Rechtserwerbes durch Ausländer eine Äußerung darüber zu erstatten, ob ein kulturelles, volkswirtschaftliches oder soziales Interesse besteht. Der Gemeindevorstand der Gemeinde St. Gallenkirch hat dazu eine ablehnende Äußerung erstattet und auf den bisherigen hohen Liegenschaftsbesitz von Ausländern in der Gemeinde hingewiesen. Die vorgesehene Parifizierung des bisher als Einheit geführten Fremdenverkehrsbetriebes 'A... M...' gebe zur Annahme Anlaß, daß weitere Wohnungen verkauft werden und dadurch eine Betriebseinheit, wie sie bisher bestanden habe, ausgeschaltet werde.

Auch in den in der Berufung angeführten mit der Veräußerung der gegenständlichen Ferienwohnung verbundenen angeführten steuerlichen Überlegungen sowie im Vorbringen, daß derzeit ein Kaufinteresse inländischer Staatsangehöriger an Appartements im A... M... nicht gegeben ist, kann kein über die Vertragsparteien hinausgehendes allgemeines Interesse im Sinne des §5 Abs2 Grundverkehrsgesetz gesehen werden.

Da somit das Ermittlungsverfahren kein über die Privatinteressen der Vertragsparteien hinausgehendes soziales, kulturelles oder volkswirtschaftliches Interesse im Sinne des §5 Abs2 litc Grundverkehrsgesetz am Erwerb der gegenständlichen Ferienwohnung durch B M erbracht hat, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung nicht vor."

b) Die Bf. verweisen auf die Judikatur der Straßburger Instanzen aus den letzten Jahren (Hinweis auf die Zusammenstellung der Literatur: Weh, Aufenthaltsverbot und "Familienleben", ZfV 1984, 374 ff.) aus der sich ergebe, daß für Eingriffe in ein durch die MRK verbürgtes Grundrecht, das durch einen materiellen Gesetzesvorbehalt geschützt ist, mehrere Voraussetzungen erforderlich seien: Der Eingriff müsse gesetzlich vorgesehen sein, müsse einem vom materiellen Gesetzesvorbehalt ausdrücklich vorgesehenen öffentlichen Interesse dienen und in einer demokratischen Gesellschaft notwendig sein.

Jeder negative Grundverkehrsbescheid greife in das Eigentumsrecht ein. Beim GVG handle es sich um ein Gesetz mit besonderer Nähe zum Eingriff in das Grundrecht auf Eigentum, so wie §3 des Fremdenpolizeigesetzes in besonderer Nähe zu den durch Art8 MRK geschützten Rechten gestanden sei (Hinweis auf das den §3 FrPG aufhebende Erkenntnis VfSlg. 10737/1985); was der VfGH für das FrPG gefordert habe, müsse daher sinngemäß für das GVG gelten. Das GVG müßte demnach folgenden Kriterien entsprechen:

- a) Klare Festschreibung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes.
- b) Klare Festschreibung des Prinzips der fairen Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen.
- c) Festlegung der Abwägungskriterien.

Die Bf. deuten die Begründung des angefochtenen Bescheides dahin, daß die Behörde das GVG derart auslege, private Interessen allein könnten niemals zur Genehmigung eines Ausländergrunderwerbes führen, wenn sie noch so massiv seien und wenn dem Vertrag letztlich keine öffentlichen Interessen entgegenstünden; §5 Abs2 GVG schlosse generell,

grundsätzlich und in jedem Fall die Berücksichtigung ausschließlich privater Interessen der Vertragsparteien aus. Sollte das GVG tatsächlich diesen Inhalt haben, so wäre das Gesetz wegen Verstoßes gegen das Eigentumsrecht verfassungswidrig; hätte es diesen Inhalt aber nicht, so hätte es die Behörde denkunmöglich angewendet.

3. Nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH greift ein Bescheid, der einem zustimmungsbedürftigen Kaufvertrag die Genehmigung versagt, in ein privates Vermögensrecht, mithin in das Eigentumsrecht ein (vgl. zB VfSlg. 10479/1985). Ein solcher Eingriff verletzt das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums, wenn der Bescheid auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruht oder gesetzlos ergangen ist, wobei die denkunmögliche Anwendung eines Gesetzes einer Gesetzlosigkeit gleichzuhalten ist.

Wenn §5 Abs2 GVG den Rechtserwerb durch einen Ausländer an eine grundverkehrsbehördliche Bewilligung knüpft, liegt darin keine Enteignung im eigentlichen Sinn, sondern eine Eigentumsbeschränkung. Der Gesetzgeber kann verfassungsrechtlich einwandfreie Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes der Unverletzlichkeit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt (vgl. zB VfSlg. 9911/1983, S 671).

Die für eine Enteignung im eigentlichen Sinn bedeutsame Frage, ob eine (Enteignungs-)Maßnahme durch das öffentliche Wohl im Sinn aller in der Judikatur entwickelten besonderen (Enteignungs-)Voraussetzungen geboten sei, stellt sich bei bloßen Eigentumsbeschränkungen gar nicht; auch Art1 Abs1 des (1.) ZP zur MRK findet seinem klaren Wortlaut nach nur auf Eigentumsentziehungen, nicht aber auf Eigentumsbeschränkungen Anwendung (vgl. zB VfSlg. 9911/1983, S 672).

Damit aber erweisen sich die Beschwerdeausführungen, aus der MRK ergäben sich bestimmte Gebote für die Eigentumsbeschränkungen, vom Ansatz her als verfehlt.

Die jüngere Judikatur des VfGH zu Art6 MRK (zB VfSlg. 10639/1985) bezieht sich nicht darauf, welche inhaltlichen Schranken für Eigentumseingriffe bestimmter Art bestehen, sondern nur darauf, für welchen Bereich die Organisationsgarantien des Art6 MRK zum Tragen kommen, d.h., in welchen Fällen "Tribunale" zur Entscheidung berufen werden müssen. Die Zusammensetzung des Grundverkehrssenates ist im §15 GVG derart geregelt, daß keine Bedenken bestehen, diese Behörde erfülle nicht die an ein "Tribunal" iS des Art6 MRK zu stellenden Anforderungen (vgl. VfSlg. 11131/1986). Auch die tatsächliche Besetzung des Grundverkehrssenates bei Beschlußfassung über den angefochtenen Bescheid läßt nicht einmal den Anschein entstehen, es habe keine unabhängige und unparteiische Behörde entschieden (vgl. etwa VfSlg. 11131/1986).

Den Bf. ist jedoch im Ergebnis insofern zuzustimmen, als die privaten Interessen am Rechtserwerb nicht unberücksichtigt bleiben dürfen. Auch Eigentumsbeschränkungen dürfen nämlich nur verfügt werden, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind, also dem Gleichheitsgrundsatz entsprechen.

§5 Abs2 GVG umschreibt mit noch hinreichender Deutlichkeit (Art18 B-VG) die bei Beurteilung des Genehmigungsantrages zu berücksichtigenden öffentlichen Interessen. Zwar gebietet weder diese noch eine andere Bestimmung des GVG ausdrücklich, auf die privaten Interessen an der Genehmigung des Rechtserwerbes Bedacht zu nehmen. Aus dem Schweigen des Gesetzgebers ist nicht abzuleiten, daß er eine solche Bedachtnahme ausschließen wollte. Jedem an die Grundverkehrsbehörde gerichteten Genehmigungsantrag liegen nämlich meist sehr wesentliche private Interessen zugrunde; daher konnte es der Gesetzgeber als geradezu selbstverständlich ansehen, daß diese Interessen bei der Beurteilung des Ansuchens ebenso wie die im Gesetz näher umschriebenen öffentlichen Interessen angemessen zu berücksichtigen sind.

Bei diesem Inhalt bestehen unter dem Gesichtspunkt dieses Beschwerdefalles ob der Verfassungsmäßigkeit des §5 Abs2 GVG keine Bedenken (vgl. auch zB VfSlg. 10271/1984, worin dem §1 Abs1 litb iVm §5 Abs2 GVG gleichfalls die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit attestiert wird.).

Die Behörde hat das Gesetz nicht denkunmöglich angewendet; insbesondere hat sie ihm nicht fälschlicherweise einen verfassungswidrigen Inhalt unterstellt: Sie geht - entgegen der Meinung der Bf. - davon aus, daß deren Interessen bei der Beurteilung des Antrages zu berücksichtigen sind; sie kam jedoch nicht zu dem von den Bf. gewünschten Ergebnis, daß die privaten die öffentlichen Interessen überwiegen (siehe insbesondere den letzten Absatz der unter II.2.a. wiedergegebenen Bescheidbegründung). Die Argumentation der Behörde ist zumindest nicht grob verfehlt.

Die Bf. sind also nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt

worden.

4. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß der Bf. in sonstigen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, daß er in seinen Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 Z1 und 2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Grundverkehrsrecht, Ausländergrunderwerb

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1988:B408.1987

Dokumentnummer

JFT_10119390_87B00408_00

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at