

# TE Vfgh Erkenntnis 1986/10/16 B418/85

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 16.10.1986

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

B-VG Art83 Abs2

Tir GVG 1983 §2 Abs1

Tir GVG 1983 §2 Abs2

Tir GVG 1983 §4 Abs2 lita

Tir GVG 1983 §13 Abs3

## Leitsatz

Tir. GVG 1982; Zurückweisung von Anträgen auf Erteilung einer Bestätigung nach §2 Abs2 durch die Landesgrundverkehrsbehörde wegen Mangels der sachlichen Zuständigkeit des Vorsitzenden der Grundverkehrsbehörde, da die Kaufverträge als Umgehungsgeschäfte anzusehen seien; vom Landesgrundverkehrsreferenten gegen die Erteilung von Bestätigungen ergriffene Berufung - Zuständigkeit der Landesgrundverkehrsbehörde zur Entscheidung über diese Berufung; jedoch Überschreiten der Zuständigkeit dadurch, daß sich die Landesgrundverkehrsbehörde nicht darauf beschränkt hat nachzuprüfen, ob der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde zu Recht annehmen konnte, daß der Rechtserwerb zweifelsfrei nicht den Bestimmungen des Tir. GVG 1983 unterliege; Verletzung im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter

## Spruch

Die Bf. sind durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt worden.

Der angefochtene Bescheid wird daher aufgehoben.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

1. Mit Notariatsakt vom 7. Feber 1984 gründeten Dr. K T, Zahnarzt, Bochum (BRD), und W B, Prokurist, Innsbruck, die B Gesellschaft m. b.H. mit dem Sitz in Innsbruck. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 500000 S, wovon Dr. K T eine Stammeinlage in Höhe von 200000 S und W B eine solche in Höhe von 300000 S übernahmen. Gegenstand des Unternehmens ist der Handel mit Waren aller Art, insbesondere mit medizinisch-technischen Artikeln, sowie der

Erwerb, die Verwaltung, die Verwertung und das Leasing von Mobilien und Immobilien. Die Gesellschaft wurde am 16. April 1984 im Handelsregister des Landes- als Handelsgericht Innsbruck, Abteilung B, unter Nr. ... eingetragen. Alleiniger Geschäftsführer ist W B.

Dr. K T ist bundesdeutscher Staatsbürger, W B besitzt die österreichische Staatsbürgerschaft.

2.1. Mit Kaufvertrag vom 30. Mai 1984 verkaufte W B 48/3009 (Miteigentums-)Anteile an der Liegenschaft EZ 1109 II KG Kirchberg, mit denen Wohnungseigentum an der Wohneinheit Top 3, Haus 1, und am Autoabstellplatz im Freigelände Nr. 3/1 untrennbar verbunden ist, an die B Ges.m.b.H. um einen Kaufpreis von 240000 S.

Auf Antrag bestätigte der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde Kirchberg i. T. unter Hinweis auf §2 Abs2 Tir. Grundverkehrsgesetz 1983, LGBI. 69 (künftig: GVG 1983), mit Bescheid vom 30. August 1984, daß der Kauf der gegenständlichen Liegenschaft nicht den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes unterliegt.

Gegen diesen Bescheid er hob der Landesgrundverkehrsreferent Berufung.

2.2. Mit Kaufvertrag vom 24. Juli 1984 verkaufte der Tir. Verein der ... 34/3009 (Miteigentums-)Anteile an der EZ ... II KG Kirchberg, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohneinheit Top 25, Haus 1, und am Autoabstellplatz Nr. 16 an die B Ges.m.b.H. um 382146 S.

Auf Antrag bestätigte der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde Kirchberg i. T. mit Bescheid vom 1. Oktober 1984 gemäß §2 Abs2 GVG 1983, daß auch der Kauf dieser Liegenschaft nicht den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes unterliegt.

Auch gegen diesen Bescheid er hob der Landesgrundverkehrsreferent Berufung.

3.1. Die Landesgrundverkehrsbehörde hat beide Berufungen zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden und mit Bescheid vom 3. Mai 1985, Z LGv-1146/5-84 und Z LGv-1119/5-84, gemäß §66 Abs4 AVG 1950 die angefochtenen Bescheide wegen Unzuständigkeit des Vorsitzenden der Grundverkehrsbehörde Kirchberg i. T. behoben und die Anträge auf Erteilung einer Bestätigung nach §2 Abs2 GVG 1983 gemäß §6 Abs1 lita AVG 1950 zurückgewiesen.

4.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, an den VfGH gerichtete Beschwerde, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums, auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes, auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz und auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

4.2. Die bel. Beh. hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde begehrte.

Unter anderem aus Anlaß dieser Beschwerde leitete der VfGH von Amts wegen ein Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der lita, c, d, e und f des §13 Abs4 Z1 GVG 1983 ein.

Mit Erk. VfSlg. 10639/1985, wurde sodann ausgesprochen, daß die in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen nicht als verfassungswidrig aufgehoben werden. Der VfGH erachtete es, ebenso wie der EUGMR im Urteil vom 22. Oktober 1984 in der Rechtssache Sramek, mit Art6 MRK für unvereinbar, daß ein Tribunal - die Landesgrundverkehrsbehörde ist ein solches - jemand zu seinen Mitgliedern zählt, der sich bei seiner beruflichen Tätigkeit außerhalb der Landesgrundverkehrsbehörde gegenüber einer im grundverkehrsbehördlichen Verfahren einschreitenden Partei in einem Verhältnis funktioneller oder dienstlicher Unterordnung befindet, wie dies im Fall Sramek beim Berichterstatter der Landesgrundverkehrsbehörde in Relation zum Landesgrundverkehrsreferenten der Fall war. Der Verfassungsverstoß sei jedoch nicht in den in Prüfung gezogenen Bestimmungen grundgelegt. Da das dargelegte, aus Art6 MRK erfließende Verfassungsgebot einfach-gesetzlicher Anordnungen nicht bedürfe, um der Verfassung Geltung zu verschaffen, seien die aufgeworfenen Bedenken nicht den in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen anzulasten.

6. Auf Grund dieses Ergebnisses des Gesetzesprüfungsverfahrens ist auf die Beschwerdebehauptungen einzugehen.

6.1. Zunächst ist festzuhalten, daß aufgrund der am 28. November 1984 in Kraft getretenen Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Tir. Landesregierung, LGBI. 70/1983, durch die Verordnung des Landeshauptmannes vom 21. November 1984, LGBI. 58/1984, im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides sich weder der Berichterstatter noch ein anderes Mitglied der bel. Beh. in seiner beruflichen Tätigkeit außerhalb der Landesgrundverkehrsbehörde gegenüber dem Landesgrundverkehrsreferenten, somit einer Partei des Verfahrens, in einem Verhältnis funktioneller oder dienstlicher Unterordnung befand, sodaß ein Verfassungsverstoß,

wie er im Fall Sramek vom EuGMR gerügt wurde, nicht vorliegt.

6.2. Über die von den Bf. behaupteten Verletzungen verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat der VfGH erwogen:

6.2.1. Der angefochtene Bescheid ist im wesentlichen wie folgt begründet:

"... Von vornherein kann außer Streit gestellt werden, daß die Vertragsliegenschaft(en) kein(e) Grundstück(e) nach §1 Abs1 Z1 darstellt(en) und daß es sich bei der Rechtserwerberin um keine Person nach §1 Abs1 Z2 litb GVG handelt, deren Rechtserwerb(e) gemäß §3 Abs1 leg. cit. auch an sonstigen Grundstücken der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfte(n).

Aufgrund der eindeutigen Textierung des §2 Abs2 GVG steht aber fest, daß die Erteilung einer Bestätigung das Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen - auf jeden Fall aber das Vorliegen von Rechtserwerben nach §3 Abs1 GVG - voraussetzt. Dies wird seitens des Berufungswerbers unter Hinweis darauf, daß sich der Gesellschaftsvertrag als reines Umgehungsgeschäft zur Umgehung grundverkehrsrechtlicher Regelungen darstelle, bestritten. ...

Die Zuständigkeit der Entscheidung über die Gültigkeit von Verträgen obliegt den zuständigen ordentlichen Gerichten. Die entsprechende Entscheidung stellt aber eine Vorfrage in dem vom Vorsitzenden der Grundverkehrsbehörde zu entscheidenden grundverkehrsbehördlichen Verfahren gemäß §38 AVG 1950 dar, ... Dies ergibt sich auch aus der Judikatur der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes (so zuletzt Erk. des VwGH vom 12. 4. 1983, Zl. 82/07/0247: Ein Vertrag, der keinen gültigen Rechtsgrund für die damit beabsichtigte Übereignung eines dem Grundverkehrsgesetz unterliegenden Grundstückes enthält, ist einer grundverkehrsbehördlichen Behandlung nicht zugänglich). ...

Nunmehr bestimmt §897 (richtig: 879) ABGB in seinem Abs1, daß Verträge, die gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstößen, nichtig sind. ... Ebenso nichtig sind aber auch Rechtsgeschäfte, die einer Umgehung des Gesetzes ('rechtsgeschäftliche Schleichwege', agere in fraudem legis) dienen. Eine Umgehung des Gesetzes liegt vor, wenn gedeckt durch den Buchstaben des Gesetzes dessen Zweck vereitelt werden soll (so Gschmitzer in Klang 1953, 4. Band, Seite 185). Ein Umgehungsgeschäft liegt dann vor, wenn Parteien die von einer Norm angeordneten Rechtsfolgen dadurch vermeiden, indem sie ein Geschäft schließen, das dem Wortlaut nach nicht von dieser Norm betroffen wird, jedoch den gleichen Zweck erfüllt wie das verbotene Geschäft (so Koziol - Welser: 'Grundriß des bürgerlichen Rechtes', 1. Teil, 5. Auflage, 1979, Seite 123 ff.).

Ob die umgangene Norm auf das Umgehungsgeschäft anzuwenden ist, kann nur auf Grund einer Prüfung ihres Zweckes beantwortet werden. Würde dieser Zweck durch die Zulassung des Umgehungsgeschäftes vereitelt, so ist die Norm auch auf dieses anzuwenden (OGH in Juristische Blätter 1974, Seite 431).

... Nach §4 Abs2 GVG ist einem Rechtserwerb an Grundstücken durch Ausländer die Zustimmung nur dann zu erteilen, wenn dieser Erwerb staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen nicht widerspricht.

Nach lita der vorzitierten Gesetzesstelle liegt der Widerspruch zu diesen Interessen dann vor, wenn in der betreffenden Gemeinde oder Ortschaft mit Rücksicht auf das Ausmaß des schon vorhandenen ausländischen Grundbesitzes oder auf die Zahl der ausländischen Grundbesitzer eine Überfremdung einzutreten droht. ...

Daß Kirchberg i. T. zu den Gemeinden Tirols zählt, die von Überfremdung bedroht sind, ergibt sich aus zahlreichen Entscheidungen der Grundverkehrsbehörden beider Instanzen seit dem Jahre 1966, ...

Damit dürfte es aber den Vertragsteilen und insbesondere deren

Vertretern bekannt gewesen sein, daß für einen Grunderwerb in der

Gemeinde Kirchberg durch Ausländer eine Zustimmung der

Grundverkehrsbehörde nicht erwirkt werden kann. So wurde wenige

Monate vor dem Abschluß der Kaufverträge hinsichtlich der

Eigentumswohnungen in Kirchberg i. T. eine Gesellschaft gegründet, an

der neben einem Inländer (Stammeinlage S 300.000,-) der deutsche

Staatsangehörige Dr. K T mit einer Stammeinlage von S 200.000,-

beteiligt ist, ... Auffallend ist in diesem Zusammenhang ..., daß ...

die von der Gesellschaft erworbenen Eigentumswohnungen vom deutschen

Minderheitsgesellschafter K T (Top 5) bzw. von dem deutschen

Staatsangehörigen Dipl.-Ing. F T (Top 25) ... als Zweitwohnsitz

bewohnt werden. Wenn man weiters bedenkt, daß ... eine Neuverteilung

der Gesellschaftsanteile allenfalls auch unter Wegfall des österr.

Gesellschafters möglich ist, so zeigt dies eindeutig, daß der gegenständliche Weg es ermöglicht, einem ausländischen Staatsangehörigen unter Umgehung der Bestimmung des §4 Abs2 lita GVG Grundeigentum in Kirchberg zu verschaffen bzw. auch ohne eine solche Vorgangsweise eine eigentumsähnliche Stellung zu verschaffen. ...

All diese Indizien weisen eindeutig darauf hin, daß die vorliegenden Kaufverträge als Umgehung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes anzusehen sind. Die Landesgrundverkehrsbehörde ist daher der Ansicht, daß die dem Verfahren zugrundeliegenden Kaufverträge die Umgehung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes beabsichtigen und daher die Rechtsgeschäfte iS des §879 ABGB als nichtig anzusehen sind. ...

... Damit fehlte aber dem Vorsitzenden der Grundverkehrsbehörde Kirchberg i. T. die sachliche Zuständigkeit zur Erteilung der bekämpften Bescheide nach §2 Abs2 GVG."

6.2.2. In der Beschwerde wird zunächst eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums mit der Begründung behauptet, daß die bel. Beh. das Gesetz denkunmöglich angewendet habe. Entscheidend bei der Prüfung, ob ein rechtswirksamer Rechtserwerb vorliege, sei der Umstand, ob die Käuferin Eigentum erwerben könne, was aufgrund der Bestimmungen sowohl des ABGB als auch des GVG zu bejahen sei. Es sei daher verfehlt, davon zu sprechen, daß die gegenständlichen Verträge iS der Bestimmungen des §879 Abs1 ABGB nichtig seien. Irrig sei die Annahme der bel. Beh., daß der gewählte Weg es einem ausländischen Staatsangehörigen ermögliche, unter Umgehung der Bestimmung des §4 Abs2 lita GVG 1983 Grundeigentum in Kirchberg zu erwerben, da es sich bei der Käuferin um eine österreichische Gesellschaft handle. Wenn die bel. Beh. meine, daß eine Neuverteilung der Gesellschaftsanteile auch unter Wegfall des österreichischen Gesellschafters möglich sei, so übersehe sie, daß gemäß §3 Abs1 liti GVG 1983 der Erwerb von Gesellschaftsanteilen durch Personen, die dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z2 leg. cit. angehören, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfe, sofern durch diesen Erwerb ein Wohnzwecken dienendes Benützungsrecht an einem Grundstück entsteht. Auch die weiteren Vermutungen der bel. Beh. seien unbegründet; daß ein Gesellschafter der Käuferin bei seinen Aufenthalten in Österreich die gegenständliche Wohnung benützt und sich den Meldevorschriften entsprechend anmeldet, sei selbstverständlich, und daraus könne nicht gerechtfertigt der Schluß gezogen werden, es handle sich bei den Kaufverträgen um Umgehungsgeschäfte. Den Überlegungen der bel. Beh. stehe auch entgegen, daß dem Verkauf der Liegenschaftsanteile durch W B an die B Ges.m.b.H. fundierte steuerliche Überlegungen zugrunde lägen, "zumal W B dadurch eine Einkommensteuerfreiheit" erreiche. Der angefochtene Bescheid verletze die Bf. aus den dargelegten Gründen aber auch im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes.

Des weiteren werde gegen das Gleichheitsgebot verstößen; es stehe nicht im Ermessen der Behörde zu beurteilen, ob und welche österreichische Gesellschaft Liegenschaftseigentum erwerben kann.

Da die bel. Beh. im angefochtenen Bescheid feststelle, daß es sich bei der Rechtserwerberin um keine Person nach §1 Abs1 Z2 litb GVG 1983 hande, verletze der angefochtene Bescheid die Bf. durch Verweigerung der Erteilung einer schriftlichen Bestätigung nach §2 Abs2 GVG 1983 im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter.

6.2.3. Der VfGH hat sich zunächst mit der Frage befaßt, ob die Bf. durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt sind. Dies trifft tatsächlich zu.

Gemäß §2 Abs2 GVG 1983 hat der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde eine Bestätigung darüber auszustellen, daß ein Grundstück, das Gegenstand eines Rechtserwerbes iS des §3 Abs1 leg. cit. ist, den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht unterliegt, wenn dies zweifelsfrei feststeht. Nach §2 Abs1 GVG 1983 ist im Zweifelsfalle die

Grundverkehrsbehörde zur Entscheidung berufen. Hieraus ergibt sich, daß der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde zur Ausstellung einer Bestätigung nach §2 Abs2 GVG 1983 nur dann zuständig ist, wenn das Vorliegen der in der genannten Bestimmung festgelegten Voraussetzungen evident ist.

Laut dem letzten Satz des §2 Abs2 leg. cit. kommt der Entscheidung über einen Antrag, eine Bestätigung iS dieser Gesetzesstelle auszustellen, Bescheidcharakter zu, gegen welchen Bescheid in sinngemäßer Anwendung des §13 Abs3 erster Satz leg. cit. die Berufung an die Landesgrundverkehrsbehörde zulässig ist.

Für eine Entscheidung, die sich nicht darauf beschränkt nachzuprüfen, ob der Vorsitzende der Landesgrundverkehrsbehörde zu Recht annehmen konnte, daß ein Rechtserwerb zweifelsfrei nicht den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes unterliegt, kommt auch der Landesgrundverkehrsbehörde keine Zuständigkeit zu: Hätte der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde - gleichgültig ob im Ergebnis richtig oder falsch - über Fragen explizit abgesprochen, welche eine Voraussetzung für die Ausstellung einer Bestätigung nach §2 Abs2 GVG 1983 bilden, die jedoch - weil sie nicht zweifelsfrei feststehen - von der Grundverkehrsbehörde als Kollegialbehörde zu entscheiden sind, so wäre die Entscheidung erster Instanz schon deshalb aufzuheben gewesen, weil die Berufungsbehörde die Unzuständigkeit des Vorsitzenden der Grundverkehrsbehörde wahrzunehmen gehabt hätte (vgl. VfSlg. 11061/1986); wenn die Landesgrundverkehrsbehörde über eine vom Landesgrundverkehrsreferenten gegen die Erteilung einer Bestätigung ergriffene Berufung nach §2 Abs2 letzter Satz GVG 1983 zu entscheiden hat, dann überschreitet sie die ihr zustehende Zuständigkeit, wenn sie sich nicht darauf beschränkt nachzuprüfen, ob der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde zu Recht keine Zweifel darüber hegte, daß der in Frage stehende Rechtserwerb nicht den Bestimmungen des GVG 1983 unterliegt.

Eine solche Rechtswidrigkeit liegt im Beschwerdefall vor. Die bel. Beh. hat sich nicht darauf beschränkt zu prüfen, ob der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde nach §2 Abs2 GVG 1983 befugt war, eine Bestätigung auszustellen, daß die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes zweifelsfrei nicht anzuwenden sind. Der angefochtene Bescheid spricht vielmehr aus, daß der in Frage stehende Kaufvertrag als ein Umgehungsgeschäft zu werten sei, das dem Genehmigungstatbestand nach §4 Abs2 lita GVG 1983 widerspreche. Damit hat die bel. Beh. selbst entschieden, daß der in Frage stehende Rechtserwerb den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes unterliegt und - da nur die rechtskräftige Versagung der Bewilligung zur Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes führt - auch implizit über die Genehmigungsfähigkeit eines nach ihrer Meinung genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes abgesprochen. Zu einer solchen Prüfung ist aber weder der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde noch die Landesgrundverkehrsbehörde im Rahmen des §2 Abs2 GVG 1983 befugt. Die Bf. werden demnach durch den angefochtenen Bescheid im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

6.3. Der angefochtene Bescheid ist daher aufzuheben.

### **Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Behördenzuständigkeit

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1986:B418.1985

### **Dokumentnummer**

JFT\_10138984\_85B00418\_00

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